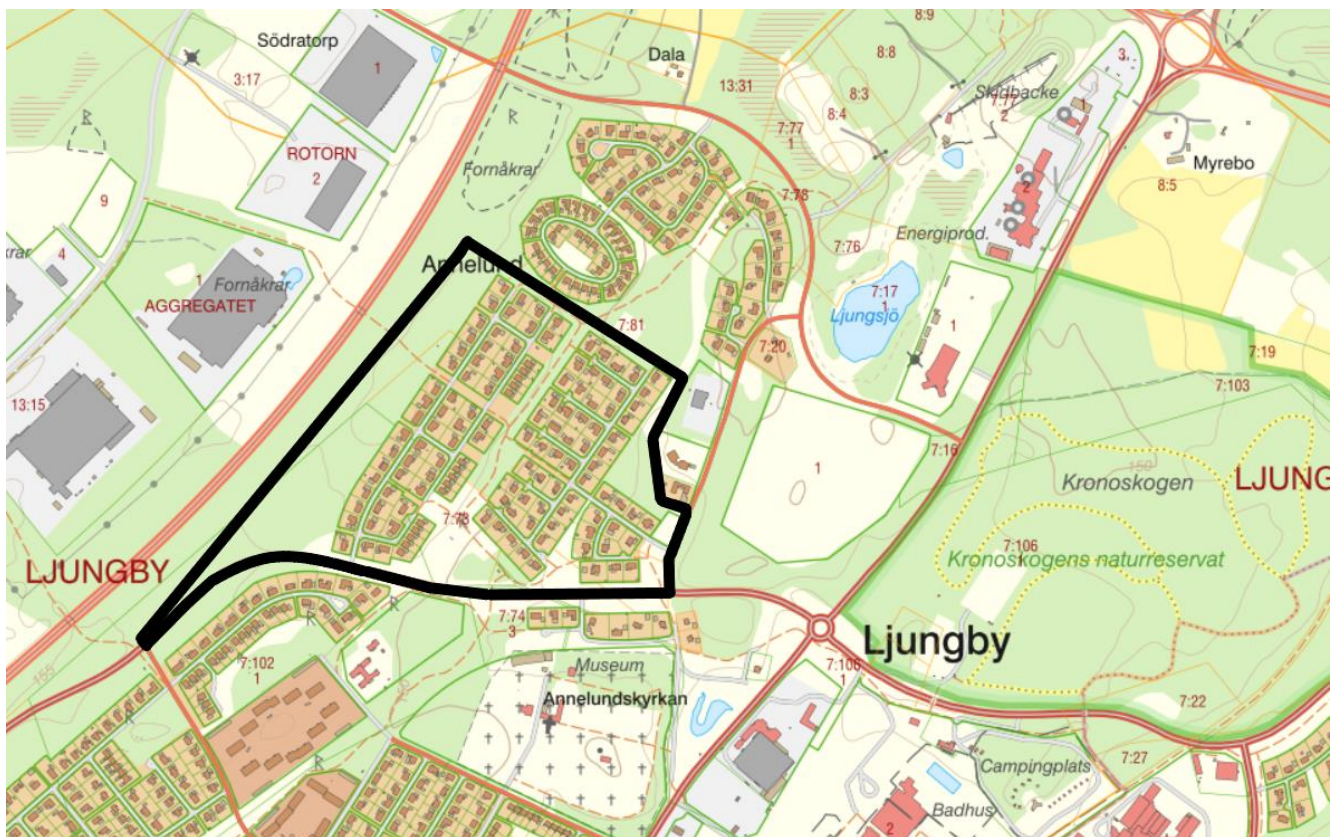




Detaljplan för fastigheten Moroten 1, med flera i Ljungby stad, Ljungby kommun



Samråd tid: 20 december 2023 – 14 januari 2024

Planhandlingar:
Information om plansamråd
Planbeskrivning
Undersökning
Plankarta
Svarsblankett
Utredningar



Innehållsförteckning

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	4
Standardförfarande	4
INLEDNING	6
Bakgrund	6
Planuppdrag	6
Sammanfattning	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
Allmän plats	7
Allmän beskrivning	7
Huvudmannaskap	7
Användning	7
Kvartersmark	8
Allmän beskrivning	8
Användning	8
Egenskapsbestämmelser	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
Mark- och utrymmesförvärv	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Förändrad fastighetsindelning	11
Rättigheter	13
Tekniska frågor	14
Utbyggnad av allmän plats	14
Utbyggnad av vatten och avlopp	14
Avfall	14
Utbyggnad av el och fiber	14
Ekonomiska frågor	14
Planekonomisk bedömning	14
Planavgift	14
Drift allmän plats	14
Drift vatten och avlopp	14
Fastighetskonsekvenser	15
Organisatoriska frågor	17
Exploateringsavtal	17
Markanvisningsavtal	18
Tidplan	18
Kulturvärden	18
Överväganden i detaljplanen	18
Planeringsunderlag	19
Kommunala	19
Detaljplaner	19
Planprogram	20
Grundkarta	20
Översiktsplan	20
Bostadsförsörjningsprogram	21



Grönstrukturplan	21
Vatten- och avloppsplan	21
Utredningar	22
Bullerutredning	22
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	23
Bebyggelse	23
Natur och grönstruktur	23
Kulturmiljö	23
Riksintressen	24
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	24
Oexploaterade områden	24
Miljökvalitetsnormer	24
Luft	24
Vatten	25
Mark och miljö	25
Dagvatten	25
Hälsa och säkerhet	26
Omgivningsbuller från verksamheter och trafik	26
Risk för olyckor	27
Risk för översvämning	28
Förorenade områden	28
Radon	28
Farligt gods	28
Särbara yt- och grundvatten	29
Geotekniska förhållanden	29
Risk för erosion, ras och skred	29
Social hållbarhet	30
Trafik	30
Motortrafik	30
Gång- och cykeltrafik	30
Kollektivtrafik	30
Undersökning av betydande miljöpåverkan	31
Undersökning av betydande miljöpåverkan	31
Ställningstagande	31
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	31
Ansvarig för detaljplanen:	31
Medverkande i detaljplaneprocessen:	31

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 samhällsbyggnadsutskottet 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 också 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 samhällsbyggnadsutskottet besluta om granskning av planförslaget.

Granskning

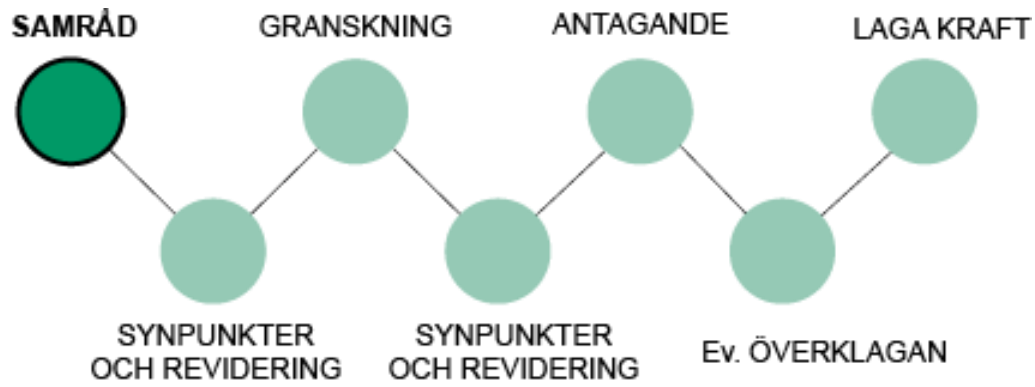
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande och eventuella justeringar görs i planförslaget. Utlåtandet skickas till länsstyrelsen och lantmäteriet samt till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Antagande

Kommunstyrelsen 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 kommunstyrelsens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.



Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. Detaljplanen påbörjades efter 31 december 2021. 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 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.

Bakgrund

Miljö- och byggförvaltningen fick i uppdrag att uppdatera äldre detaljplaner i syfte att främja utvecklingen i Ljungby stad. Inom planområdet har avvikelse från detaljplanen i samband med bygglov givits. Genom att ändra detaljplanen ges en generell möjlighet att öka byggrätten så att det inte behöver prövas som avvikelse. Genom att ta fram en ny detaljplan blir den nya planen digital i stället för den gällande planen som bara finns i analogt format.

Planuppdrag

Miljö- och byggnämnden gav 23-03-2022 § 58 plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område. I samband med omorganisering där planavdelningen flyttade till kommunledningsförvaltningen, flyttades även uppdraget över till samhällsbyggnadsavdelningen.

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att undersöka vilka regleringar som behöver fastställas för planområdet som under en längre tid har beviljats avvikelser vid bygglovsgivning, samtidigt som detaljplanen ämnar säkerställa en hållbar samhällsutveckling. I planarbetet ska även möjligheten till förtätning undersökas.

Läge

Planområdet ligger inom stadsdelen Annelund i den nordvästra delen av Ljungby stad och omfattar cirka 30 hektar.

Huvuddragen från planförslaget

Avsikten är att utöka byggrätterna så att de bättre stämmer överens med det som kan tillåtas. Eftersom väldigt små byggrätter gäller inom de flesta kvarteren i planområdet har ett antal avvikelser från gällande bestämmelser lämnats vid bygglov, under lång tid. Nu är avsikten att anpassa byggrätterna efter befintliga förhållanden och vad som kan anses lämpligt. Vissa fastigheter har byggt mer än vad som är lämpligt på fastigheten, vilket leder till att de kommer överskrida byggrätten även efter detaljplanens antagande.

Undersökning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöbedömning göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Beskrivning av detaljplanen**Allmän plats****Allmän beskrivning**

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Det kan t.ex. vara gator, parker, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.

Huvudmannaskap

För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Ljungby kommun är att det är kommunen som är huvudman men det förekommer också enskilt huvudmannaskap, vanligast inom fritidshusområden.

Användning

Med användning menas vilket ändamål området får användas till. Vilken sorts användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedanför.

VÄG

Användningen väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion, vilket i detta fall kan vara busshållplatser, säkra övergångar för oskyddade trafikanter med mera.

GATA

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

PARK

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning så som gång- och cykelvägar, förråd, etc.

NATUR

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement så som gång- och cykelvägar till naturområdets användning ingår.

Kvartersmark

Allmän beskrivning

All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark.

Användning

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 ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

B1 - Kedjehus

Användningen kedjehus tillämpas för de tre kvarteren som idag är bebyggda med kedjehus. Preciseringsen används för att säkerställa att det fortsättningsvis är kedjehus på kvarteren. Det innebär att byggnaderna kan placeras i fastighetsgränsen, varpå det inte finns några egenskapsbestämmelser som reglerar avståndet från bebyggelsen till fastighetsgräns.

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.

Utnyttjandegrad

e_1 = Största byggnadsarea är 30,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e_2 = Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För ett fåtal fastigheter inom planområdet finns det ingen möjlighet att bygga till eller nytt eftersom byggrätten redan är "förbrukad", eller i vissa fall byggt mer. Bedömningen har gjorts att det inte är lämpligt utifrån områdets karaktär, utemiljö och dagvattenhantering att bygga mer än detaljplanens reglering. Det innebär att de fastigheter som byggt över byggrätten inte kan bygga till och det går inte att uppföra ett lika stort hus om det t.ex. skulle rivas. Den nya utnyttjandegraden möjliggör för flertalet fastigheter att bygga till. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §.

Höjd på byggnadsverk

h_1 = högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter.

h_2 = högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Området består idag av bostadshus i 1- och 1-1/2-plan. För att bibehålla karaktären på området föreslås att bestämmelserna reglerar så att området fortsättningsvis behåller den karaktären. 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.

Plusmark = marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Syftet med prickmarken längs med gatorna är att behålla ett öppet gaturum utan byggnader som skymmer sikten vid utfarter men också att bibehålla karaktären av området. Mot gata bibehålls ett generellt avstånd på 6 meter som inte får förses med byggnadsverk. För fastigheten Nässelkålen 1 och 2 samt surkålen 1 används plusmark för delar av fastigheterna mot Norrleden för att bullervärdena är för höga för att bostäder ska kunna uppföras utan att påverka utformningen. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6 §, 12 §.

Placering

p_1 = huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

p_2 = komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För större delen av områdets huvudbyggnader gäller att de ska vara friliggande och enligt byggnadsstadgans 39 § ska de placeras på ett avstånd om minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. För kvarteret Potatisen som tillhör detaljplanen P96/11 säger detaljplanen att avståndet ska vara minst 4 meter från fastighetsgränsen för huvudbyggnad och minst 1 meter från fastighetsgränsen för komplementbyggnad. För att bibehålla karaktären och för att undvika att huvudbyggnad hamnar för nära angränsande tomt eller allmän platsmark ska huvudbyggnaden vara fristående på ett avstånd om minst 4 meter till fastighetsgränsen och 1 meter för komplementbyggnader oavsett om det är annan bostadsfastighet eller allmän platsmark. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Ändrad lovplikt

a_1 = Marklov krävs även för att hårdgöra ytor inom kvartersmark.

Motiv till egenskapsbestämmelserna

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 §.

Markens anordnande och vegetation

b₁ = Minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

På grund av klimatförändringar, kraftigare skyfall och begränsningar i kommunens dagvattennät behöver mer av dagvattnet tas om hand lokalt. Om marken inte hårdgörs finns det större förutsättningar att fördröja och infiltrera dagvatten. Lagstöd finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 12 §.

Stängsel, utfart och annan utgång

Fyllda cirklar = Utfart får inte anordnas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

På grund av trafiksäkerhetsskäl får inte utfart anordnas i korsningen Ljungsjövägen och Nydalavägen. Det är inte heller lämpligt att anlägga en ny in/utfart längsmed Ljungsjövägen, i stället bör den nya fastigheten anslutas till Nydalavägen. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 9 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u = Markreservat för underjordiska ledningar.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Inom fastigheterna Rödbetan 3, Salvian 3, Moroten 4, Tomaten 2, och Nässelkålen 3 finns idag allmännyttiga underjordiska ledningar som behöver förses med planstöd. Det finns avtalsreservitut för ledningar på fastigheten Rödbetan 3, Salvian 3, Moroten 4 och Tomaten 2. I gällande detaljplan säkerställs åtkomsten till ledningarna på fastigheten Nässelkålen 3 genom prickmark. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 6 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. 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.



Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Till följd av detaljplanens genomförande krävs ingen inlösen av fastigheter för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

För planområdet finns äldre tomtindelingsplaner som upphävs när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Följande tomtindelningar upphävs i sin helhet och bör därför avregistreras:

07-LJS-3330	07-LJS-3340	07-LJS-3249
07-LJS-3331	07-LJS-3341	07-LJS-3250
07-LJS-3332	07-LJS-3349	07-LJS-3264
07-LJS-3333	07-LJS-3350	07-LJS-3265
07-LJS-3334	07-LJS-3224	07-LJS-3266
07-LJS-3335	07-LJS-3225	07-LJS-3267
07-LJS-3336	07-LJS-3226	07-LJS-3268
07-LJS-3337	07-LJS-3227	07-LJS-3269
07-LJS-3338	07-LJS-3247	

Förändrad fastighetsindelning

Förutsättningar

Fastigheten Potatisen 1 är idag planlagd för park eller plantering men har inte genom fastighetsreglering överförts till fastigheten Ljungby 7:81.



Bild över fastigheterna intill Potatisen 1.

Förslag och Konsekvenser

Del av fastigheten Potatisen 1 och del av Ljungby 7:81 kommer att planläggas för bostadsändamål. Efter detaljplanens antagande behöver en fastighetsreglering göras. Som det ser ut idag går det en smal kil av fastigheten Ljungby 7:81 intill fastigheten Potatisen 1 (blå färg i bilden) den behöver överföras till Potatisen 1 efter antagandet. Lika så behöver den norra och västra delen av fastigheten Potatisen 1 (Röd färg i bilden) överföras till fastigheten Ljungby 7:81. Det skapar möjlighet att bilda en fastighet likt de tomter som finns längsmed Nydalavägen idag. Där det finns ett grönt stråk mellan fastigheterna Potatisen 1 och Potatisen 5. Fastighetsregleringen bekostas av fastighetsägaren (Ljungby kommun).

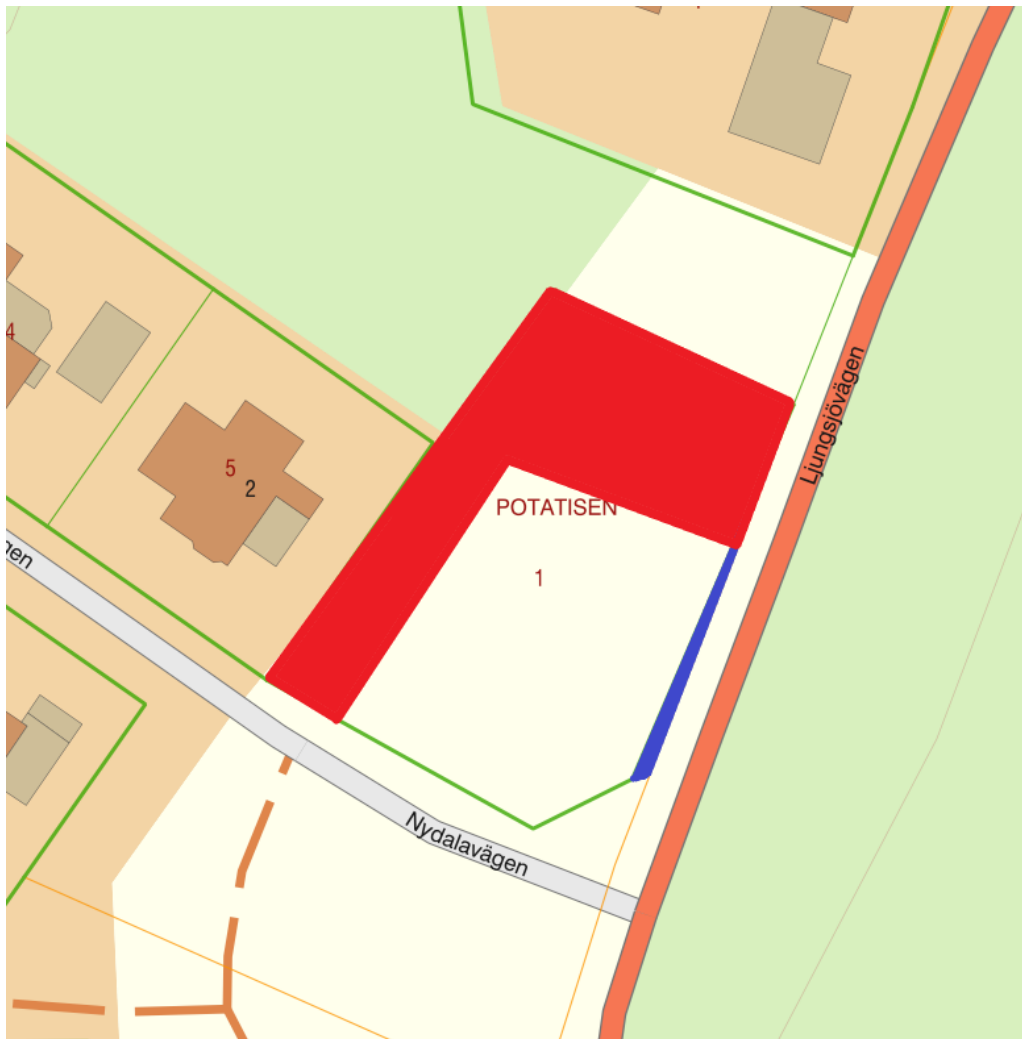


Bild över fastigheterna intill Potatisen 1.

Rättigheter

Ledningsrätt

Förutsättningar

På fastigheterna Rödbetan 3, Salvian 3, Moroten 4, Tomaten 2 och Nässelkålen 3 finns idag allmännyttiga underjordiska ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, fiber och el-ledningar. För Nässelkålen 3 och Rödbetan 3 finns det planstöd i befintlig stadsplan. För de övriga ledningarna finns det inskrivet avtalsservitut som reglerar förhållandet.

Förslag och konsekvenser

Förslaget är låta ledningarna ligga kvar i samma läge och att införa prickmark och u-område för att skapa planstöd för samtliga ledningarna. Ledningarna begränsar användningen av marken inom de tre aktuella fastigheterna. Det innebär att inga bygglovspliktiga åtgärder får vidtas inom området.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Allmän platsmark är redan utbyggd i området. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Vatten och avlopp inklusive dagvatten är redan utbyggt i området. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. I samband att fastigheten Potatisen 1 ändras till bostadsändamål behöver den anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Utbyggnad av el och fiber

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna med el och fiber. För fastigheten Potatisen 1 finns det möjlighet att ansluta till elnätet och fiber, vilket Ljungby energi ansvarar för i Ljungby stad.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Utgifter och intäkter

Kostnader för fastighetsägaren (Ljungby kommun) till Potatisen 1 för anslutning av vatten och avlopp, elnät och eventuellt fiber. Det kommer även innebära kostnader för Ljungby kommun att fastighetsreglera fastigheterna så de stämmer med detaljplanens användning efter antagandet.

Planavgift

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

Drift allmän plats

Driften av allmän platsmark bekostas av Ljungby kommun.

Drift vatten och avlopp

Drift och underhåll för vatten och avlopp bekostas av VA-kollektivet.

Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Surkålen 1	Tomtindelning upphävs. Belastas med plusmark pga. att bullervärdena är för höga på södra delen av tomten	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Nässelkålen 1-2	Tomtindelning upphävs. Belastas med plusmark pga. att bullervärdena är för höga på södra delen av tomten	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Nässelkålen 3	Prickmark och u-område säkerställer tillgängligheten till ledningarna på tomten.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Nässelkålen 4-7	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rosenkålen 1-7	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Blomkålen 1-5	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Brysselkålen 1-6	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kruskålen 1-5	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vitkålen 1-2	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rödkålen 1-6	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Grönkålen 1-3	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Pepparmyntan 1-5	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Krusmyntan 1-8	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Salvian 1-4	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Dillen 1-2	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Persiljan 1-4	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kumminet 1-2	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rödlöken 1-4	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan



Vitlöken 1-8	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rödbetan 1-2	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rödbetan 3	Tomtindelning upphävs. Belastas med prickmark och u-område för att säkerställa tillgängligheten till ledningarna.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rödbetan 4	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Gräslöken 1-8	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vitbetan 1-4	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Purjolöken 1-4	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rädisan 1-3	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Pepparroten 1-6	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Moroten 1-2	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Moroten 3-4	Tomtindelning upphävs. Belastas med prickmark och u-område för att säkerställa tillgängligheten till ledningarna.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Moroten 5	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Socketbetan 1-4	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Palsternackan 1-3	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Sparris 1-3	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Tomaten 1	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Tomaten 2	Tomtindelning upphävs. Belastas med prickmark och u-område för att säkerställa tillgängligheten till ledningarna.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Tomaten 3	Tomtindelning upphävs.	Ingen påverkan	Ingen påverkan

Potatisen 1	Behöver fastighetsregleras efter detaljplanens antagande.	Behöver anslutas med vatten och avlopp.	Ingen påverkan
Potatisen 2-5	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ljungby 7:73	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ljungby 7:81	Behöver fastighetsregleras efter detaljplanens antagande.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ljungby 7:102	Ingen påverkan	Bygga ut gång- och cykelväg samt nödvändiga anläggningar för busshållplatser	Ingen påverkan
Ljungby 7:74	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ljungby 7:82	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ljungby 7:106	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ljungby 13:14	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Utanför planområdet			
Fiskgjusen 1	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Havren 1-4	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ljungby 7:24	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Pumpan 1-3	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rabarbern 1-3	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Salladen 1-4	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Snäppan 18-21	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vetet 1-4	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan

Samtliga fastigheter inom planområdet får en ökad byggrätt jämfört med gällande detaljplaner. Samtliga fastigheter får även en hårdare reglering gällande hur ytor får hårdgöras på fastigheten.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas, eftersom planområdet redan omfattar bebyggda tomter förutom fastigheten Potatisen 1, varpå den fastigheten kommer markanvisas efter detaljplanens antagande.

Markanvisningsavtal

Fastigheten Potatisen 1 kommer att markanvisas först när detaljplanen har vunnit lagakraft varför inget markanvisningsavtal upprättas under processen med att ta fram detaljplanen.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	4 kvartal 2023
Granskning av detaljplanen	2 kvartal 2024
Antagande av detaljplanen	3 kvartal 2024

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.

Kulturvärden

Planområdet byggdes till stora delar ut under 1970-talet och det finns en del byggnader som har liknande karaktär. Många av byggnaderna har byggts till och byggts om varpå det inte ställs några bevarandekrav i detaljplanen. I kommunens inventering från 2013-2014 har man pekat ut kvarterna nässelkålen, Kruskålen och Pepparmyntan som kvarter med en värdefull miljö. Det ställs inga varsamhetskrav i detaljplanen utan den prövningen görs vid eventuell bygglovsansökan.

Överväganden i detaljplanen

Möjligheten att skapa större byggrätter är huvudsyftet för detaljplanen eftersom behoven och önskemålen ser annorlunda ut idag jämfört när detaljplanen togs fram och området bebyggdes. Ett mindre område som idag utgör naturmark tas i anspråk för bostadsbyggnation. Ljungby kommun behöver planera och erbjuda bostadstomter i olika delar av Ljungby stad och kommun. Området är redan utbyggt med gata, vatten och avlopp och området som tas i anspråk för bostäder är ett mindre naturområde utan direkta naturvärden. Planområdet är generöst försett med grönområden och ianspråktagandet av cirka 1000 kvadratmeter naturområden förändrar eller försämrar inte tillgången till grönområden nämnvärt.

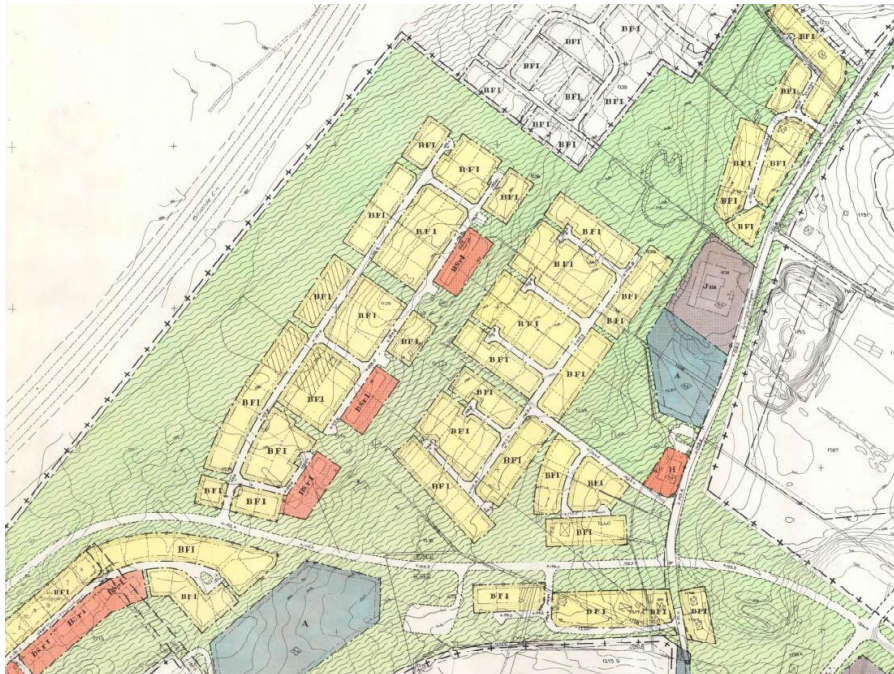
Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner

Detaljplaner som berörs är E 234, stadsplanen för Annelund, fastställd 1974 och P96/11, detaljplan för område norr om Nydalavägen, fastställd 1996.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen i Annelund, i Ljungby, E 234 som antogs 1974. För planområdet är den befintliga användningen främst bostäder i både friliggande villor och kedjehus. Det är förhållandevis stora ytor som är planlagda för park eller plantering i området.



Urklipp ur gällande detaljplan E 234.

Detaljplan för ett område norr Nydalavägen m.m. i Ljungby stad, P96/11 som antogs 1996. Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder på delar som tidigare var planlagd som park eller plantering i detaljplanen E 234. I planen planlades fastigheten Potatisen 1 som natur, vilket tidigare var planlagd för handel.



Urklipp från gällande detaljplan P 96/11.

Planprogram

Området omfattas inte av något planprogram. Det har inte funnits anledning med hänsyn till detaljplanens omfattning och komplexitet att ta fram ett planuppdrag som föregår detaljplanen.

Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden.

Översiktsplan

Översiktsplanen redovisar ingen särskild markanvändning för det aktuella området. Den gamla sågverkstomten som ligger direkt öster om planområdet är redovisat i översiktsplanen för mångfunktionell bebyggelse. I översiktsplanens strukturbild framgår vikten av att staden förtätas för att främja en hållbar stadsutveckling. Stadens form och avgränsning av större vägar och avsatt yta för höghastighetståg försämrar möjligheten att nya områden exploateras. Detaljplanen bedöms följa översiktsplanens strukturbild och därmed vara förenlig med översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet anger att trångboddheten ska minska. Genom att utöka de minder bygggrätterna bidrar planförslaget att främja mer ändamålsenliga bostäder. Det framgår att bostadsförsörjningen ska möta aktuella behov och efterfrågan på bostäder utifrån kommunens vision och översiktsplan. Genom att anpassa detaljplanen till hur det ser ut bidrar till att möta den efterfrågan som finns i området med större bostäder. För att nå kommunens vision är det positivt att den fysiska planeringen följer den lokala utvecklingen i Ljungby stad.

Grönstrukturplan

Det finns grönstrukturplaner för orterna Ljungby, Lagan och Lidhult och för planområdet belyser grönstrukturplanen parkområdet intill bebyggelsen. Det finns flera gång- och cykelvägar som förbinder bostadsområdet till närliggande områden. Då detaljplanen inte möjliggör någon förändring påverkas inte grönstrukturen. För fastigheten Potatisen 1 är inte utpekad i grönstrukturplanen då den var planlagd för handel när grönstrukturplanen togs fram.

Vatten- och avloppsplan

I Ljungby kommun finns en vatten- och avloppsplan (VA-plan) som omfattar VA-försörjning i hela kommunen. Det vill säga både kommunala anläggningar inom nuvarande verksamhetsområden och de delar av kommunen som har enskilt avlopp och eget vatten. Planområdet ingår redan i ett befintligt verksamhetsområde med anslutet vatten och avlopp.

Utredningar

Bullerutredning

Norconsult 

Illustration från bullerutredning

Planområdet har i nuläget ekvivalent ljudnivå som varierar mellan 47-58 dBA vid mest utsatta fasad. För prognosår 2040 beräknas ljudnivån öka med < 1 dBA. Mest utsatt hus beräknas få en ekvivalent ljudnivå på 59 dBA år 2040. Riktvärdet, 65 dBA, för när åtgärder bör övervägas för äldre befintlig miljö (hus byggda före 1997) överskrids varken i nuläget eller år 2040.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Området är utbyggt under 1970- och 1980-talet samt med viss komplettering under 1990-talet. Området består till största delen av friliggande enbostadshus samt ett mindre antal kedjehus. Bebyggelsen präglas till stor del av **postmodernismen** med i många fall branta sadeltak, tegel och trä som fasadmateriäl. Området är delvis planerat utifrån idealet om trafikseparering med centrala grönområden och grönstråk, gång- och cykelvägar samt återvändsgator.

Förslag och konsekvenser

Det blir inga förändringar avseende områdets användning utan kommer att fortsätta vara ett bostadsområde med enbostadshus i 1 till 1 ½-planshus. Det som förändras är att bygggrätten utökas från 190 m² till att utgöra 30 respektive 35 procent av fastighetsarean. Den större förändringen är att ett mindre naturområde föreslås bli bostäder.

Natur och grönstruktur

Nuläge

I området finns sammanhängande grönområden och även västerut mot E4:an finns ett större grön- och skyddsområde. Inom området är det mer gräsytor med trädsamlingar. Området mellan Annelund och E4:an består mer av uppvuxen barrskog.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen medför att cirka 1200 kvm naturmark kan exploateras, då planområdet består av stora ytor naturmark där samtliga fastigheter har en närhet till grönstruktur bedöms inte ianspråktagandet av naturmark få några negativa konsekvenser. Det finns inga anlagda grönytor som försvinner genom att naturmarken exploateras. Ytan gränsar till Nydalavägen och Ljungsjövägen, vilket gör den mindre lämplig att använda som park eller ur rekreationssyfte. Den extra tomten som skapas är en lämplig yta för förtätning i Ljungby stad. Även om en tomt inte har så stor betydelse till hela bostadsbeståndet i Ljungby stad är det viktigt att hushålla med mark och att restytor som inte har några större rekreations- eller naturvärden nyttjas för exploatering i stället för att annan mindre lämplig mark ianspråkta.

Kulturmiljö

Nuläge

Området har vissa kulturhistoriska värden som består i att området är konsekvent utbyggt utifrån idealen under postmodernismen. Postmodernismen följde som en reaktion på modernismen med mindre betong och mer tillbakablickande material, volymer och utformning i form av tegel, trä, sadeltak och spröjsade fönster. De kedjekopplade villorna är utpekade i kommunens inventering från 2013 och 2014 som tidstypiska och relativt välbevarade exempel för sin tids bebyggelse.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen ställer inga bevarandekrav på bebyggelsen i planområdet. Det bedöms inte vara nödvändigt då den prövningen görs vid en eventuell bygglovsansökan.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken**Oexploaterade områden*****Nuläge***

Hela planområdet är exploaterat och utbyggt utifrån vad gällande detaljplan möjliggör.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör exploatering för ytterligare ett enbostadshus, vilket inte bedöms leda till någon större negativ påverkan.

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

Inom planområdet finns flera lokalgator som används för biltrafik. Det finns två anslutningsgator till området. Utifrån antalet bostäder bedöms inte trafikmängden vara omfattande då det enbart finns bostadshus i området. På Norrabergsgatan gjordes en trafikmätning 2018 och då var medeldygnstrafiken 382 fordon. Eftersom området var utbyggt bedöms det antalet som relevant även idag. På Norrleden gjordes det en trafikmätning 2021, det var då en medeldygnstrafik på 3250 fordon.

Förslag och konsekvenser

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av beräkning i VOSS och att trafiken inte är omfattande och gaturummet inte är slutet. Den nya byggrätten som detaljplanen möjliggör leder inte till att luftkvaliteten i området påverkas negativt. Även om det bara finns en trafikmätning för Norrabergsgatan och inte Nydalavägen som är den andra anslutningen görs bedömningen att trafikmängden är

förhållandevis likvärdig då det finns ungefär lika många bostäder i de båda delarna. För Norrleden underskrider värdena den nedre utvärderingströskeln.

Vatten

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrans och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet.

Nuläge

Delar av planområdet ligger på vattenförekomsten Bergaåsen, Ljungby. Vattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status. Den del av planområdet som ligger på vattenförekomsten är redan bebyggd. Bebyggelsen består av ett bostadsområde med gles bebyggelse och mycket naturmark.

Förslag och konsekvenser

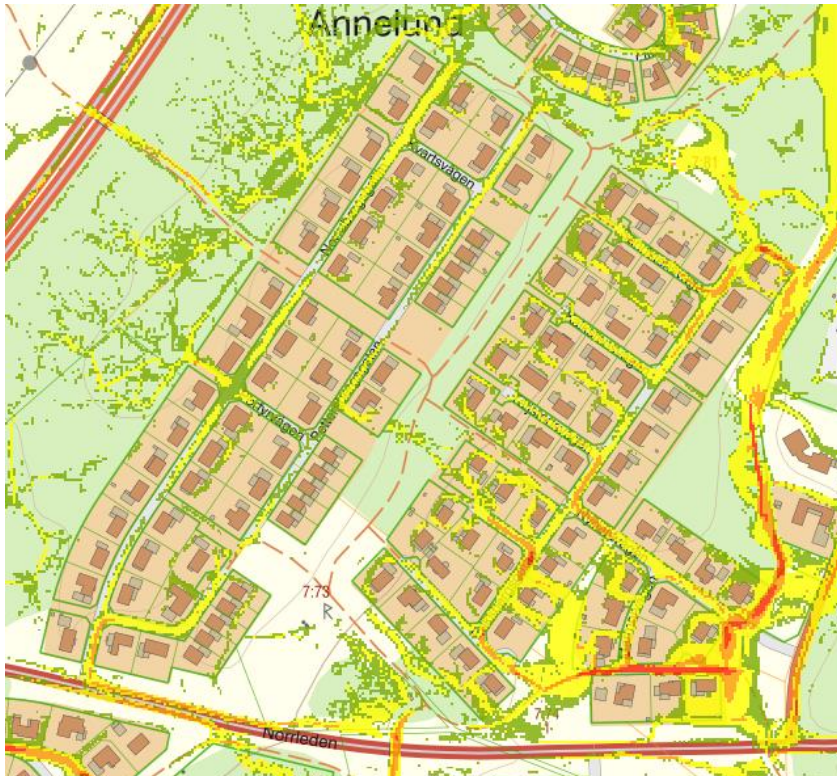
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte motverka miljö kvalitetsnormerna för vattenkvaliteten med avseende på att inga större förändringar sker inom planområdet, att området består uteslutande av lokalgator, att det finns mycket trädgårdar, att det finns stora grönområden och att maximalt 50 % av fastighetsarean får hårdgöras. Därmed skapas förutsättningar att dagvatten till viss del kan infiltreras i marken och på så sätt få en naturlig rening innan det når recipienten. Den nya byggrätten som skapas ligger på vattenförekomsten men då förslaget möjliggör ett enbostadshus bedöms inte det påverka recipienten. Eftersom bebyggelsen på vattenförekomsten består av enbostadshus blir det inga gemensamma ytor för parkering som annars kan öka risken för att föroreningar från parkerade fordon som når recipienten.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Stora delar av planområdet består idag av oexploaterad mark i form av parkområde och mer naturlig skogsmiljö. Det finns goda möjligheter att infiltrera dagvatten på dessa ytor. I gällande detaljplan E 234 finns det inga bestämmelser som säkerställer att dagvatten från tomterna kan infiltreras på tomten. I detaljplanen P 96/11 finns det en planbestämmelse som säger att "dagvatten skall så långt som möjligt infiltreras inom området för bostäder".



Urklipp från 2023 års skyfallskartering.

Bilden ovan visar ett 100-årsregn där ledningsnätet inte är inkluderat. De ytor som framför allt ligger vid områden som mycket vatten kan samlas på är naturmark. Det blir en del rinnvägar på gatorna i området, vilket är naturligt då dagvattennätet inte används i modellen. Vissa tomter ligger lägre där det finns risk för översvämning vid skyfall. Den sydöstra delen av planområdet ligger lägre där dagvatten och ytvatten naturligt tar sig till.

Förslag och konsekvenser

Området kommer fortsättningsvis att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Utöver det så införs en planbestämmelse om att maximalt 50 procent av fastighetsarean får hårdgöras. Samtidigt som krav på marklov för att hårdgöra ytor på fastigheten införs. Befintliga och tillkommande fastigheter är anslutna till kommunalt dagvattennät. För att säkerställa att det enskilda tomterna kan infiltrera vissa mängder dagvatten och inte belasta ledningsnätet onödigt mycket införs bestämmelsen. Vid större skyfall leds dagvatten och ytvatten bort via dagvattennätet och delvis infiltreras i naturmarken. Som bilden ovan visar finns det naturliga rinnvägar som leds mot naturmarken. Det finns möjlighet att anlägga dagvattenlösningar inom naturmarken.

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



Enligt genomförd bullerutredning klara samtliga bostadshus bullervärdena vid fasad. När man använder prognosen för år 2040, får det mest utsatta huset en ekvivalent ljudnivå på 59 dBA, vilket innebär att det inte överskrider riktlinjerna på 60 dBA vid bostadshus.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte leda till att bullervärdena överskrids efter detaljplanens genomförande. Planförslaget resulterar inte till någon omfattande ombyggnation i området som kan öka trafikflödet i den grad att bullervärdena överskrids.

Risk för olyckor

Nuläge

Det finns en väl utbyggd gång- och cykelinfrastruktur inom planområdet som förbinder bostadsområdet med närliggande områden. Det finns en GC-väg som går väster ut under E4:an. Sedan finns det två GC-vägar som går söder ut där en går under Norrleden medan en korsar norrleden. Sedan finns det två GC-vägar som går norr ut.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget leder inte till någon negativ påverkan på någon gång- och cykelinfrastruktur. Vid byggnation av busshållplatser behöver de anslutas till befintliga gång- och cykelvägar, vilket är positivt för att främja mer hållbara resor.

Risk för översvämning***Nuläge***

Hela planområdet är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet. Det finns gott om grönytor inom området som kan ta hand om större mängder nederbörd. I gällande detaljplaner finns det inga regleringar som får en direkt verkan för att hantera risken för översvämning.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget leder till att vissa fastigheter får en utökad byggrätt som leder till viss hårdgörning av fastigheterna. Samtidigt reglerar detaljplanen att högst 50 % av fastigheten får hårdgöras, vilket säkerställer att inte för stora ytor på fastigheterna hårdgörs.

Förorenade områden***Nuläge***

Det finns inga kända föroreningar inom området. Då byggnationen enbart består av bostadshus bedöms risken för föroreningar som relativt liten.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte öka risken för föroreningar inom området då användningen fortsättningsvis blir bostäder.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

Nuläge

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 49 Bq/kg i marken.

Förslag och konsekvenser

Planområdet ligger inom normalradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras med radonskydd.

Farligt gods***Nuläge***

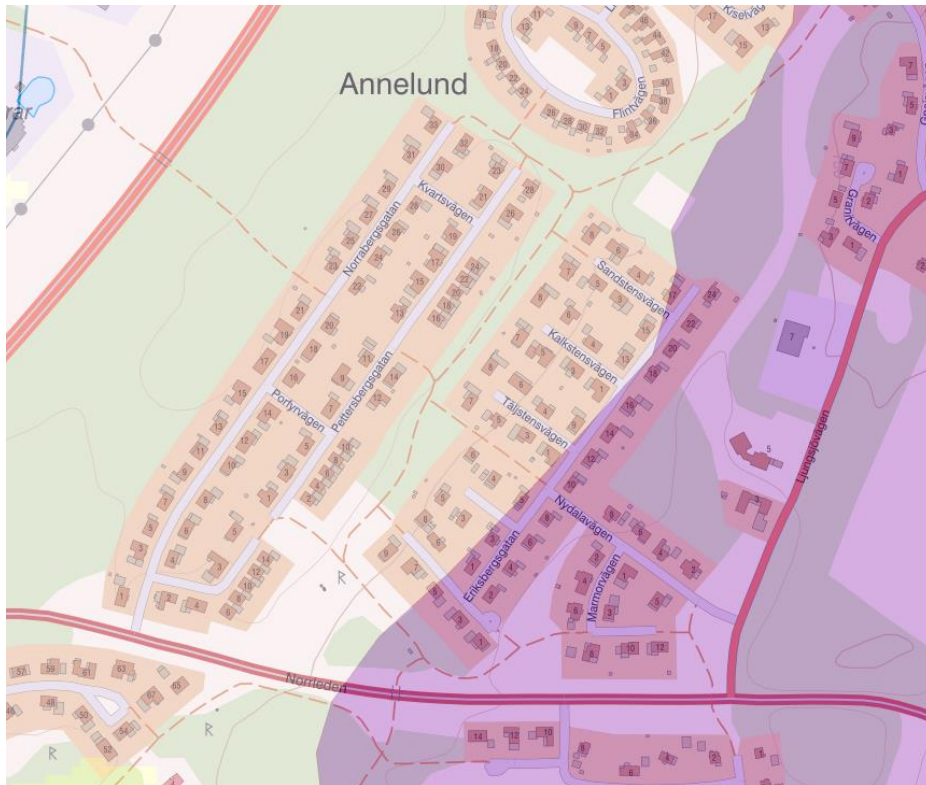


Planområdet gränsar intill E4:an som är en farligt gods led. Det finns ingen bebyggelse närmare än 150 meter från E4:an.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör inte någon bebyggelse närmare E4:an än vad det är idag.

Sårbara yt- och grundvatten



Urklipp från Länsstyrelsen webbgis över vattenförekomster.

Nuläge

Den östra delen av planområdet ligger på vattenförekomsten Bergaåsen, Ljungby. Den västra delen av planområdet ligger på vattenförekomsten Lagan: Bolmän - Skälåns avrinningsområden för ytvatten. Hela planområdet är anslutet till dagvattennätet.

Förslag och konsekvenser

Då planområdet redan är exploaterat bedöms det inte påverka yt- eller grundvattnet. Byggrätten som skapas bedöms inte heller påverka vattenförekomsten, då användningen blir bostäder av karaktären friliggande villa.

Geotekniska förhållanden

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge



Det finns ingen geoteknisk undersökning genomförd för området. Enligt SGU:s jordartskarta består marken för fastigheten Potatisen 1 av isälvsediment, vilket bedöms vara en stabil jordart för byggnation.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör enbart en byggrätt intill redan befintlig bebyggelse så bedöms inte en geoteknisk undersökning nödvändig, då förhållandena bedöms vara likartade med närområdet.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

I dagsläget finns det inga verksamheter eller utformningar inom planområdet som direkt påverka barn eller dess säkerhet negativt. Naturområdena som finns inom området kan ge upphov till viss otrygghet under de mörka timmarna på dygnet. Det finns belysning längsmed gång- och cykelvägarna i området.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och unga.

Trafik

Motortrafik

Nuläge

Planområdet är utbyggt med flertalet gator som ansluter till samtliga tomter. I söder går Norrleden och i öster går Ljungsjövägen som fortsättningsvis kommer användas för motortrafik.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för motortrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Planområdet är väl utbyggt med gång- och cykelvägar som förbinder gatorna till naturmarken och även vidare norr, väster och söder ut. Detaljplanearbetet för ett nytt bostadsområde pågår öster om området för fastighet Sägverket 1 med flera, där planen är att anlägga gång- och cykelväg längsmed Ljungsjövägen.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar på det befintliga gång- och cykelnätet. Planområdet har utökats något längsmed Ljungsjövägen för att möjliggöra anläggningen av gång- och cykelväg mot öster.

Kollektivtrafik



Nuläge

I dagsläget finns det ingen kollektivtrafik i området.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggnation av hållplatser på båda sidor av Norrleden. Det avsatta området möjliggör för bussar att köra av körbanan och inte stanna i trafiken. Det finns även möjlighet att anlägga busskur och cykelställ intill hållplatsen. För att främja kollektivt resande behöver hållplatserna vara tillgängliga därmed kan planförslaget medföra att gång- och cykelvägar behöver kopplas samman med hållplatserna.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning är genomförd se bilaga.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:

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

Medverkande i detaljplaneprocessen:

Jakob Ruter, exploateringschef
VA-avdelningen, tekniska förvaltningen
Mathias Thuen, parkchef
Miljö- och byggförvaltningen
Trond Strangstadstuen, stadsarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen

2023-11-24