

Detaljplan för fastigheten Långraden 5 med flera (område utmed Stationsgatan och Olofsgatan) i Ljungby stad, Ljungby kommun



HANDLINGAR:

- Planbeskrivning
- Undersökning
- Granskningsutlåtande
- Plankarta
- Bilagor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN - Standardförande	3
1. INLEDNING	4
Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	4
Plandata	4
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och fördjupningar	5
Övriga planer, program och ställningstaganden	5
Detaljplaner	6
3. NULÄGE – PLANFÖRSLAG – KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Naturmiljö	11
Mark och topografi	11
Kulturmiljö	12
Trafik	14
Teknisk försörjning	16
Sociala aspekter	17
4. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	18
Miljökonsekvenser	18
Miljö kvalitetsnormer luft och vatten	18
Störningar	19
Risk	21
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Medverkande tjänstepersoner	25
6. UNDERSÖKNING	26



SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN - Standardförande

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. En detaljplan styr till exempel om det ska vara bostäder, kontor, park med mera och även hur stora och höga bebyggelsen får vara. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, vilket skiljer den från sådana dokument, till exempel översiktsplan, som innehåller råd och vägledning.

Start

På förfrågan från t ex markägare eller kommunen, beslutar miljö- och byggnämnden att en detaljplan skall arbetas fram. 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 i kommunhuset samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en **samrådsredogörelse**. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Därefter kan miljö- och byggnämnden besluta om granskning av planförslaget.

Granskning

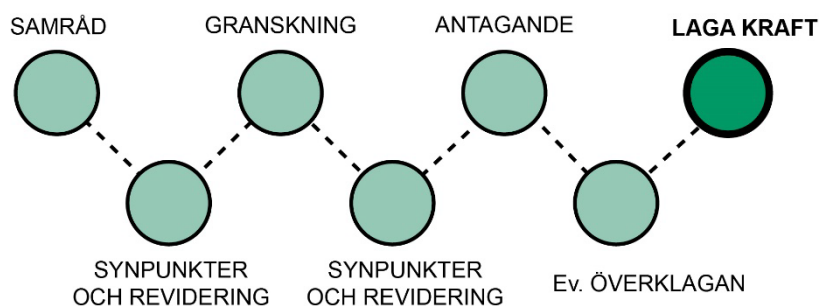
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns i kommunhuset, samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett **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

Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet.

Laga kraft

Om ingen överklagar miljö- och byggnämndens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.





PLANBESKRIVNING

1. INLEDNING

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. Den här detaljplanen genomförs med standardförfarande, vilket innebär att endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

Standardförfarande kan användas om förslag till detaljplan:

- är av begränsad betydelse eller begränsat intresse för allmänheten
- överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Bakgrund

Miljö- och byggnämnden gav den 27 november 2019 § 55 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område. Uppdraget ger möjligheten att förtäta en del av centrala Ljungby med bostäder, kontor och centrumändamål mot dagens användning som är parkering på gatunivå.

Detaljplanens syfte

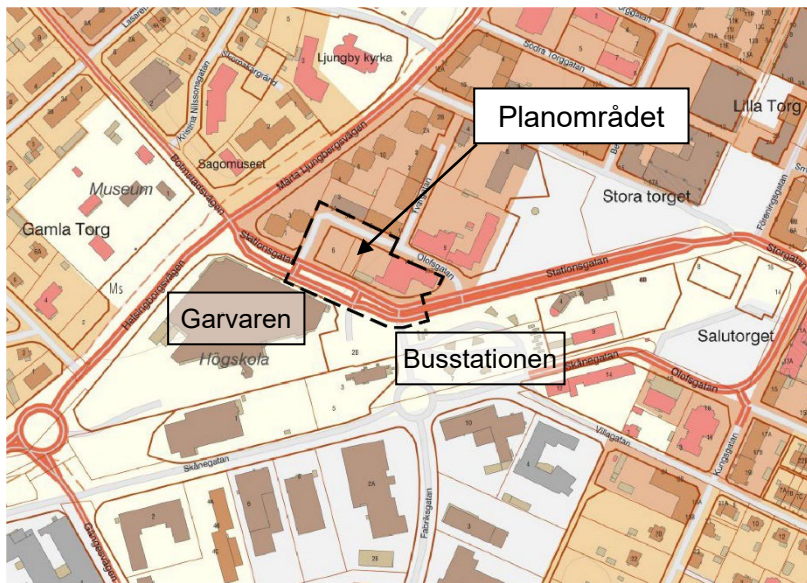
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en exploatering av kvarteret Långraden med bostäder, centrum, och kontorsändamål samt parkering över och delvis under mark i 5-6 våningar. Parkeringsgaraget är avsedd att byggas i de två nedersta våningsplanen dvs ena våningsplanet ovan mark och det andra delvis ovan mark i en sluttande del (halvt under mark och halvt i gatuplan).

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 8000 kvm och är beläget i centrala Ljungby inramat av Stationsgatan i söder och Olofsgatan i resterande väderstreck.

Marken inom planområdet ägs delvis av Ljungby kommun (Långraden 5, 6 och 7 och Ljungby 7:130) och delvis av Ljungbybostäder AB (Långraden 12).



Planområdets placering.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och fördjupningar

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 24 januari 2022. Marken är utpekat som ”mångfunktionell bebyggelse”, och beskrivs som följande; ”Området föreslås förtätas och omvandlas med bostäder, service, mötesplatser och icke störande verksamheter för att förstärka centrum- och stadskaraktären”.

Centrumplanen

Området ingår i Centrumplanen – fördjupning av översiktsplanen för Ljungby centrum, antagen av kommunfullmäktige den 1 september 2009. I Centrumplanen beskrivs kvarteret Långraden som en central obebyggd tomt som bör förtätas med centralt belägna bostäder som bidrar till en bättre stadsbild. Skalan på den nya bebyggelsen bör ansluta till omkringliggande bebyggelse.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet från 2019 finns riktlinjer för framtida utveckling som gäller för Ljungby centrum enligt följande:

- Den huvudsakliga planstrukturen utgående från köpingsplanen bibehålls och axeln mellan kyrkan och Lagaån i form av gatusträckningen bevaras. Köpingsplanens kvartersindelning och gatustruktur bevaras.
- Ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga planstrukturen och bebyggelsens skala samt volym tar hänsyn till övrig bebyggelse inom kvarteret.



Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2017. Planläggning av kvarteret Långraden är ett led i att klara den planerade utbyggnaden av bostäder i Ljungby. Följande text beskriver avsikten med programmet:

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett underlagsdokument för kommande planering. Det fokuserar på bostadsbehovet utifrån kommunens demografiska förutsättningar idag och i framtiden. Planberedskapen för bostäder ska ses över varje år. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ge information till marknaden och allmänheten om hur den aktuella bostadsmarknaden ser ut samt hur framtidens behov ter sig. För att kommunen ska klara av att försörja den prognostiserade befolkningen med bostäder till 2035, behövs:

- ca 175 bostäder/år, främst bostäder i flerbostadshus.
- ca 60 platser i särskilda boendeformer för äldre fram till 2035.
- bostäder för ca 150 personer år 2018 som riktar sig till personer som av sociala skäl är i behov av bostad. Vidare behövs det ungefär lika många år 2019.
- beredskap för minst 20 lediga studentlägenheter/år i Ljungby stad.
- Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen till största del öka i Ljungby stad varför planberedskapen behöver vara störst i centralorten.”

Klimatanpassningsplan

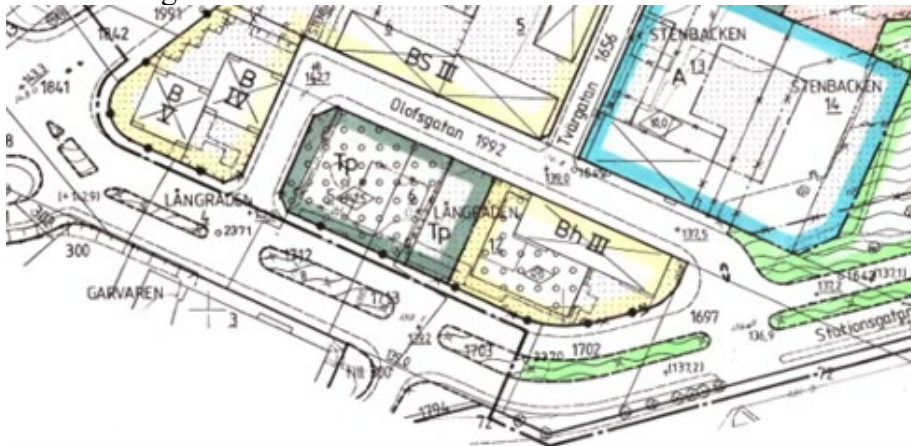
Klimatanpassningsplanen antogs av kommunfullmäktige 2017. Till verksamhetsplanen finns en handlingsplan med 27 punkter som ska genomföras. Två av dessa är relevanta för detaljplanen:

- Optimalt dagvattenomhändertagande i öppna dagvattenmagasin genom att testa nya lösningar anpassade till platsen.
- Fler grönytor i trafikmiljö, trädplantering på stora ytor t.ex. parkeringar och vändplatser.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

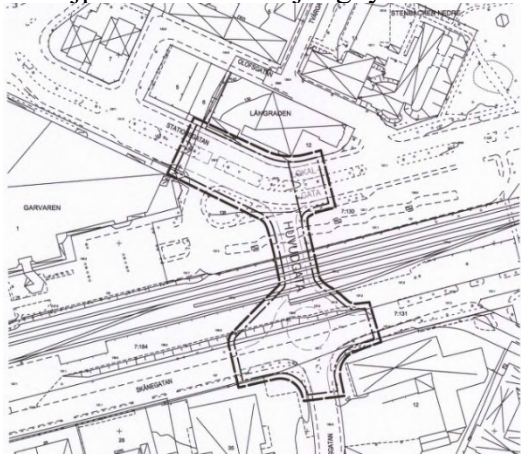
För området gäller detaljplan, ändring av stadsplan för kvarteret Stenbacken, 0781-P83/19 som vann laga kraft år 1983-03-21.





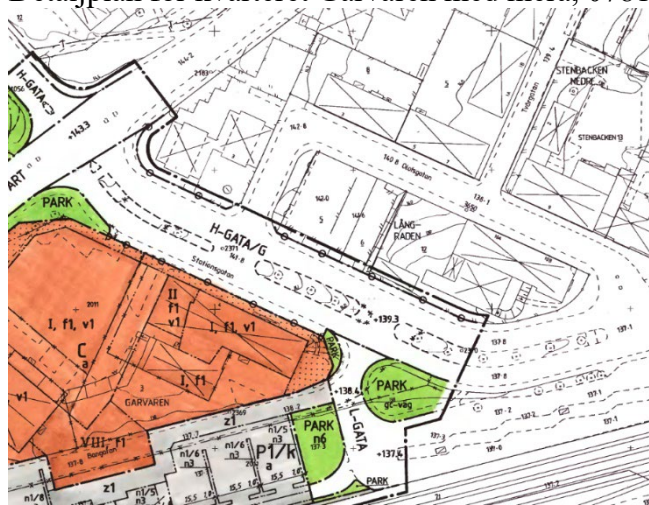
Utdrag ur gällande detaljplan kv. Stenbacken. Tp betyder parkering, Bh betyder bostäder samt i vissa fall handel, 4,0 är högsta byggnadshöjd, III betyder antal våningar och utfartsförbud mot Stationsgatan gäller.

Detaljplan för del av Ljungby 7:130 med flera, 0781-P11/4.



Utdrag ur gällande detaljplan del av Ljungby 7:130 mfl. Huvudgata, trafik mellan områden. Lokalgata, lokaltrafik.

Detaljplan för kvarteret Garvaren med mera, 0781-P90/8:1.

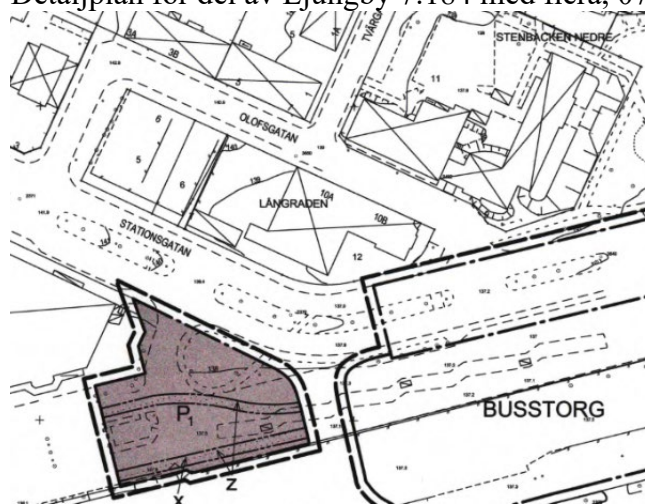


Utdrag ur gällande detaljplan kvarteret Garvaren mm. H-GATA/G, gata med gångbana som ingår i huvudnätet.

För planområdet finns även en tomtindelning, TI 0781K-C250 daterad 1961-07-03, denna ska upphävas i samband med detaljplanen.



För omgivningen gäller följande detaljplaner:
Detaljplan för del av Ljungby 7:184 med flera, 0781-P13/15.



Utdrag ur gällande del av Ljungby 7:184 mfl. Lokalgata, lokaltrafik. P1, personbilsparkering/
kundvagnsupställning.



3. NULÄGE – PLANFÖRSLAG – KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet idag finns en byggnad som innehåller bostäder, kontor och handel som täcker hälften av planområdet. Resterande del av planområdet är planlagt för parkering som det idag används för. Planområdet är centralt beläget och omges av Stationsgatan och Olofsgatan.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden (Långraden 12) som finns inom planområdet är med i Kulturmiljöprogrammet från 2019 och klassad som Kulturhistoriskt värdefull byggnad - klass 2. Byggnaden skyddas med planbestämmelser, utefter ett antikvariskt utlåtande från konsult, se bilaga daterad 2021-04-27.



Bebyggelsen inom Långraden 12.

Byggnader som även dem är av samma Kulturhistoriska värdefulla karaktär – klass 2 som ligger beläget i plangränsen är de här två byggnader från olika epoker som visas på bilderna nedan.





Till vänster Stenbacken övre 8 och till höger Stenbacken övre 7.

Förslag och konsekvenser

Bostäder, kontor, handel och parkering

Detaljplanen möjliggör en ny och större exploatering än vad dagens detaljplan ger och möjliggör byggnation av bostäder (B), kontor (K) och centrumändamål (C) samt parkeringsgarage (P).

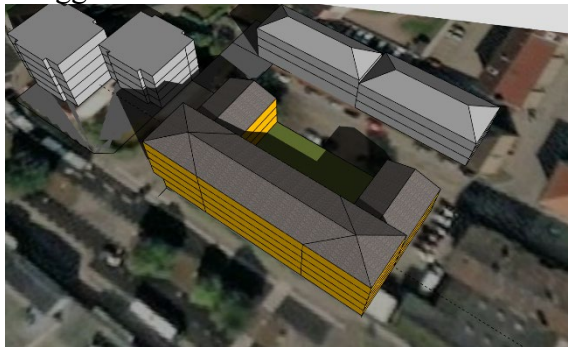
Byggnadens gatuplan

Våningarna som vetter ut mot främst Stationsgatan bör utformas så att bebyggelsen ger en trevlig och trygg miljö för människor som rör sig runt om och längsmed bebyggelsen. Gestaltningen bör också ge naturligt ljus in i garaget för att öka den upplevda tryggheten även där.

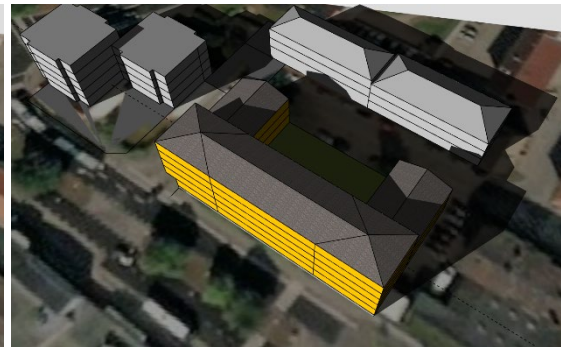
Skugg-/Volymstudie

Skuggstudien som gjorts visar hur den nya bebyggelsen påverkar den nuvarande bebyggelsen när det gäller skuggning under vår- och höstdagjämningen vid klockslagen 10.00 och 15.00.

Skuggstudie:



Kl: 10.00



Kl: 15.00

Volymstudie utmed Stationsgatan:



Exempel på hur bebyggelsen kan bli, volymmässigt.

Höjd på byggnaderna

Detaljplanen möjliggör en bebyggelse från +155 upp till +161 meter i nockhöjd över angivet nollplan. Bebyggelsen är tänkt att uppföras i 5-6 våningar.



Förklarande bild över olika byggnadshöjder.

Naturmiljö

Nuläge

Inom planområdet finns en trädallé på sju träd, allén består av tre almar och fyra lindar där minst en alm är drabbad av almsjuka.

Förslag och konsekvenser

Trädallé på sju träd ska tas ner för att möjliggöra byggnation ända ut till Olofsgatan. Eftersom en trädallé ska tas ner har det ansökts om en dispens från Länsstyrelsen gällande dispens från biotopskyddet för fastigheten Ljungby 7:130. Därefter har det tagits ett beslut gällande dispensen från biotopskyddet och detta beslut gäller i tio år.

Mark och topografi

Nuläge

Geotekniska förhållanden

Inför framtagandet av detaljplanen har det tagits fram en översiktlig geoteknisk utredning, se bilaga daterad 2020-03-26. Utredningen kommer med följande rekommendationer; ”Med utgångspunkt från utförda undersökningar ges översiktliga rekommendationer till grundläggning och markarbeten i området. Förslag till kompletterande undersökningar och närmare rekommendationer kan lämnas i samband med detaljprojektering.”

Och vidare om själva grundläggningen skrivs följande;

”Grundläggning bedöms i allmänhet kunna utföras på konventionellt sätt med plattgrundläggning på naturligt lagrad friktionsjord efter urgrävning av eventuell organisk jord. Om fyllningsjorden inte också avschaktas ska den kontrolleras och packas för byggnad enligt AMA Anläggning 17. Grundläggning ska ej utföras på fyllningsjord av sämre kvalitet.

Vid större belastningar går det inte att utesluta att förstärkningsåtgärder krävs, såsom bredare grundsulor, viss urgrävning och återfyllning med ny packad fyllning eller packning av terrassyta av naturligt lagrad friktionsjord.”

Förorenad mark

I samband med framtagandet av detaljplanen har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för planområdet, se bilaga, daterad 2020-05-13.

I denna utredning går det att läsa följande;

”Länsstyrelsen i Kronoborgs län har genomfört en MIFO-inventering som berör aktuellt område. Av inventeringen framgår att det mellan 1840-1923 låg ett garveri på platsen som



senare användes som toffelfabrik. Garveribygnaden revs under 1960-talet och byggdes upp på närliggande Gamla torg under 1970-talet. Enligt MIFO-inventeringen är riskklassen låg (4), dvs liten risk. Verksamheten ska inte ha använt krom i produktionen, men det har inte helt ut kunnat verifieras. I huvudsak antas kalk och ekbark och vegetabiliska oljor använts vid garvning.”

Det har även tagits fram en kompletterande utredning, eftersom det framkom vid första utredningen att det behövdes utredas mer. Den nya utredningen är daterad till 2021-04-14. Utredningen gör följande bedömning angående marken lämplighet för bostadsbebyggelse; ”I linje med tidigare redovisade slutsatser bedöms fastigheterna inte vara så förorenade att de skulle hindra en fortsatt planläggning för bostadsändamål. Vid grundläggningsschakt rekommenderas att ovan angivet område med förhöjda halter grävs ut och hanteras som lätt förorenad massor med inslag av rivningsrester, så kallade MKM-massor (halter mellan KM – MKM). Även kvarlämnade husgrunder som påträffas kan behöva tas bort av tekniska skäl. Saneringsinsatsen är tekniskt enkel och utförs lämpligen i samband med övrig grundläggningsschakt. Merkostnaden för hanteringen av schaktmassor med rivningsavfall kan grovt uppskattas till ca 0,5-1 Mkr (ca 1 000 ton).”

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Mätning av markradon i jordluften har utförts i samband med geoteknisk undersökning. Värden har uppmätts mellan 2 och 25 kBq/m³ vilket innebär att marken kan klassas som låg- till normalradonmark, vilket innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat.

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande:<10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

Förslag och konsekvenser

Förorenad mark

Marken inom Långraden 5, 6 och 7 ska saneras innan byggnation. Detta medför en förbättring för miljön. På plankartan läggs det in en planbestämmelse om sanering; a₁ – Bygglov får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälpes.

En anmälan om efterbehandling om hur sanering och provtagning ska genomföras ska skickas in till tillsynsmyndigheten innan påbörjan av byggnation får ske.

Kulturmiljö

Nuläge

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom Långraden 12 är markerad som Klass 2 i kulturmiljöprogrammet vilket innebär att det är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Och med anledning av detta så har det tagits fram ett antikvariskt utlåtande gällande denna byggnad, se bilaga daterad 2021-04-27.



I utlåtandet beskrivs byggnaden enligt följande, ”Byggnaden representerar 1950-talets stilideal där 60-talet mer avskalade och blockbetonade karaktär ännu inte slagit igenom. Området kännetecknades av omfattade förändringar och den lokalt verksamme arkitekten skapade en elegant byggnad där särskilt östra gaveln hamnade i ett naturligt blickfång”.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Förslag och konsekvenser

Kulturmiljö

Inom fastigheten Långraden 12 läggs det in en planbestämmelse om varsamhet, k₁ - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller material och färgsättning ska bevaras och vårdas på ett varsamt vis. Men inte på hela byggnaden utan bara på den högre delen utmed



Olofsgatan.

Den högre delen inom Långraden 12 markerad, som ska bevaras.

I det antikvariska utlåtandet, på sidan 11, kan det läsas följande gällande bebyggelsen inom Långraden 12;

- Det är av största vikt att norra långsidan samt västra och östra gaveln inte genomgår ytterligare förändringar. Aktuella sidor är utmärkande i stadsbilden och goda exponenter för 1950-talets stilideal vad gäller materialval och hur dessa kan kombineras.
- De båda huvudentréerna utmed Olofsgatan med originaldörrar och granitombfättning får inte förvanskas genom att exempelvis insätta aluminiumportar.
- Vad gäller södra långsidan ska utgångspunkten vara att bibehålla kulör, fönstersättning och fasadindelning.
- Även om lågdelen väl integrerar med högdelen avseende fasaduttryck och volymverkan så kan inte denna del tillmätas samma kulturhistoriska värde. Att i en framtid utveckla eller omgestalta denna del av tomten/området bör ur ett antikvariskt perspektiv bedömas som möjligt.



Trafik

Nuläge

Gång- och cykeltrafik

Vägar för gång och cykel är väl utbyggda till och från planområdet.

Kollektivtrafik

Regional kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet, i form av Ljungbys busstation, och där finns det bussar som går till flertalet destinationer inom Kronoberg och närliggande regioner och städer.

Biltrafik

Vägar för fordonstrafik är väl utbyggd till och från planområdet.

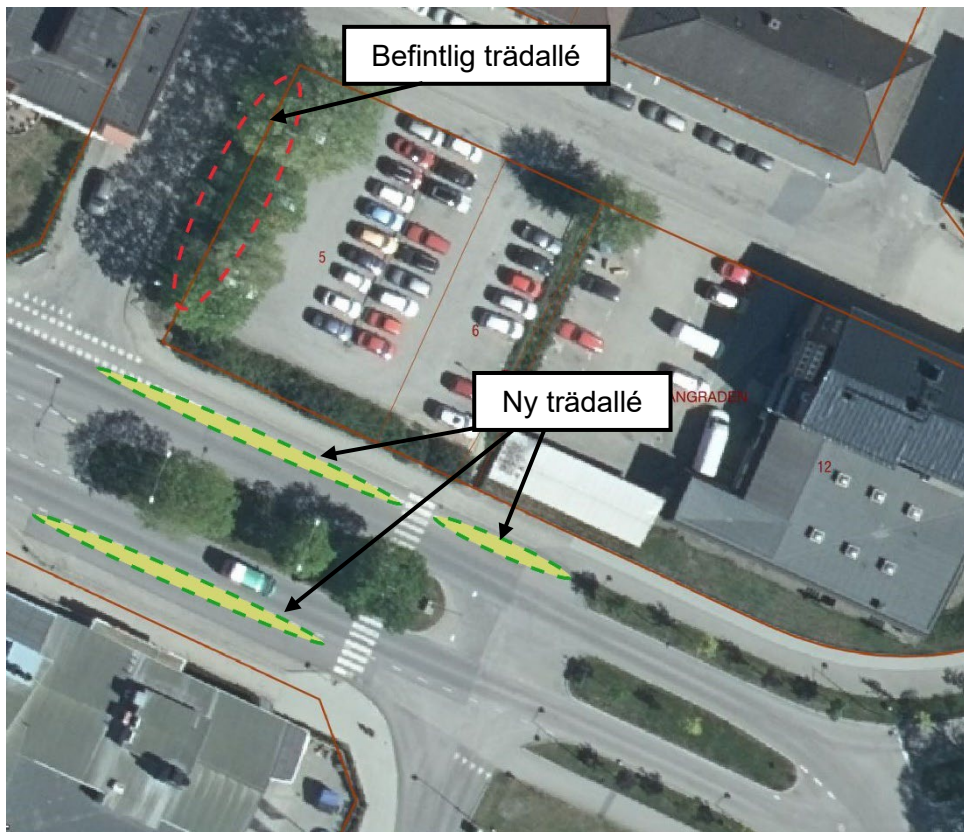
Parkering och utfarter

I dagsläget består planområdet till stor del av en parkering.

Förslag och konsekvenser

Trafik

I samband med genomförandet av detaljplanen ska Stationsgatan göras om och förbättras, det ska skapas en trädallé som det redan idag finns längre ner utmed Stationsgatan. Detta för att ersätta den trädallé som finns inom planområdet idag och som i och med genomförandet av detaljplanen kommer tas bort. Eftersom en trädallé ska tas ner har det ansökts om en dispens från Länsstyrelsen gällande dispens från biotopskyddet för fastigheten Ljungby 7:130. Därefter har det tagits ett beslut gällande dispensen från biotopskyddet och detta beslut gäller i tio år.



Förklaring av ersättning av trädallé.

Parkering och utfarter

Parkeringarna som idag finns inom planområdet kommer ersättas av ett parkeringsgarage delvis under och ovan mark i den nya bostadsbebyggelsen. Utfart från nya parkeringsgaraget sker mot Olofsgatan då utfartsförbud gäller mot Stationsgatan. Av dessa parkeringsplatser som byggs, ska kommunen kunna hyra ett antal p-platser under kontorstid.



Teknisk försörjning

Nuläge

Vatten och spillvatten

Vatten- och spillvattenledningar finns framdragna till planområdet. Befintliga ledningar har kapacitet, men det kan bli aktuellt med en intern tryckstegring för vattnet i samband med exploateringen.

Dagvatten

Det finns dagvattenledningar i Olofsgatan, med en tillhörande servis. Hela planområdet är i princip hårdgjort idag.

Avfall

Avfallshantering ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Fjärrvärme, el, och bredband

Fjärrvärmeledningar och elledningar finns framdraget till planområde, även fiber finns framdraget till Långraden 12.

Förslag och konsekvenser

Dagvatten

För planområdet har det tagits fram en dagvattenutredning, se bilaga, daterad 2020-09-22. Exploateringen medför inte någon förändring varken i hårdgöringsgrad eller i var dagvattnet ansluts. I dagsläget består marken som ska bebyggas av en hårdgjord parkering med rännstensbrunnar som avleder dagvattnet till en dagvattenledning i Olofsgatan. I dagvattenutredningen föreslås det att de nya trädalléerna ska utformas som nedsänkta regnbäddar för att rena och fördröja delar av dagvattnet från Stationsgatan. Detta för att minska belastningen på dagvattenledningsnätet nedströms samt minska risken för översvämningar. Det läggs in planbestämmelse om detta på plankartan; Regnbäddar – Regnbäddar ska finnas.

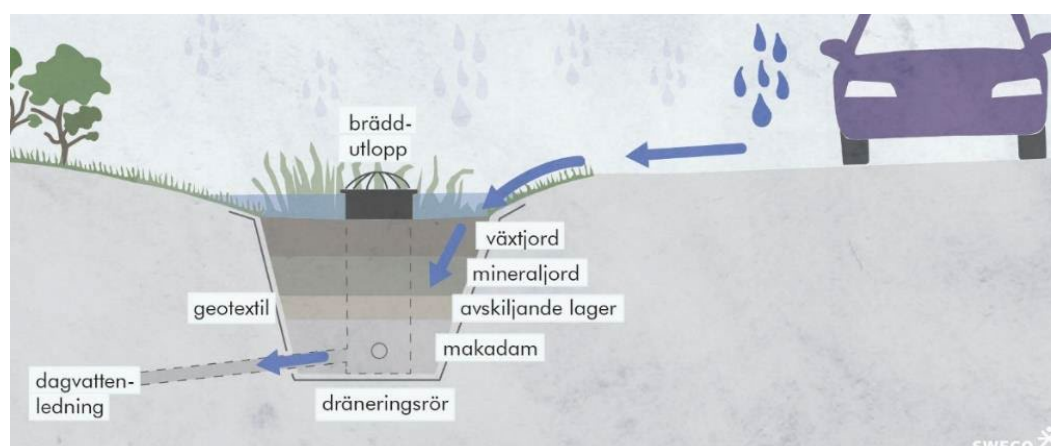


Bild från dagvattenutredning på en principuppbyggnad av en regnbädd, Sweco.



Fjärrvärme, el, tele och bredband

Fjärrvärmeledning finns framdraget till planområde men behöver flyttas då den idag går genom området och utgör ett hinder för att den delen av marken ska kunna bebyggas. På plankartan finns ett u-området utlagt u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Sociala aspekter

Trygghet

Vid nybyggnation är det väldigt viktigt att fasader utformas så att sikten är bra för människor som rör sig i området. Då planområdet möjliggör en blandad bebyggelse finns möjligheten att ha fler ögon på gatan runt den nya bebyggelsen. Då Stationsgatan ska byggas om finns möjligheten att anpassa med ny belysning och trädalléer som ökar tryggheten i området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till hela området är god även om planområdet är av sluttande plan med en nivåskillnad på cirka 2 meter från ena sidan till den andra sidan av planområdet. Planområdet anses ändå ha en god tillgänglighet då den nya bebyggelsen ska innefatta både ramper och hissar.



4. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökonsekvenser

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En översiktlig undersökning av eventuell miljöpåverkan finns som en bilaga till detaljplanen. Bedömningen visar att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan eller uppenbara negativa miljökonsekvenser.

Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) 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

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

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007–2017 står det: ”Såväl mätningar som tidigare utförda beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljö kvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM_{2,5}) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljö kvalitetsmålet Frisk Luft som är ambitionsnivån. Det vi har mest problem med är förhöjda halter av ”grova partiklar”, PM₁₀, under enskilda dygn. Situationen i Kronobergs län ser ut att ha förbättrats och visar färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med den första femårsperioden 2008–2012.”

Planområdet innefattar en byggrätt på ca 1200 kvm där hela ytan förmodligen kommer att bebyggas. Intill den nya tänkta bebyggelsen finns Stationsgatan som är en bred gata på upp emot 30 meter i fritt spelrum för luften. I samband med framtagande av detaljplanen har det använts ett verktyg som heter VOSS som finns på SMHI:s hemsida för att översiktligt bedöma partiklarna NO₂ och PM₁₀ i luften och resultatet från denna visar låga värden för båda.

Miljöavdelningen bedömer därför att miljö kvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.



Vattenkvalitet

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent. Aktuell planområde är till viss del beläget på grundvattenförekomsten Bergaåsen som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Grundvattenförekomsten har beslutade miljö kvalitetsnormer som inte får påverkas. Bergaåsen är både grundvattenförekomst och recipient. Med de planbestämmelser som satts på plankartan bedömer planavdelningen att vattenkvaliteten i Bergaåsen enligt miljö kvalitetsnormerna inte försämrats.

Lagaån är recipient för dagvatten. Vattenförekomsten har sämre än god ekologisk status till viss del på grund av fysisk påverkan som orsakats av människan t.ex. dammar och andra hinder kan hindra fiskar och andra vattenlevande djur att vandra i vattensystemet. Förekomsten riskerar att inte uppnå god status för miljögifter. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet. Med de planbestämmelser som satts på plankartan bedömer planavdelningen att vattenkvaliteten i Lagaån enligt miljö kvalitetsnormerna inte försämrats.

Den planerade exploateringen innebär ingen ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet, tvärtom en minskning vilket är positivt för recipienten Lagan och dess miljö kvalitetsnormer. Inom planområdet tas befintliga parkeringar bort och ersätts av en byggnad med tillhörande innergård. Takvatten är generellt sett den renaste typen av dagvatten, såvida taket inte förses med en förorenande beläggning som exempelvis koppar eller zink.

Störningar

Buller

En bullerutredning är gjord av Tyréns, daterad 2020-02-07, rapporten visar att Trafikbullerförordningens riktvärde Leq 60 dBA överskrids med 1 dBA i enstaka beräkningspunkter mot Stationsgatan.

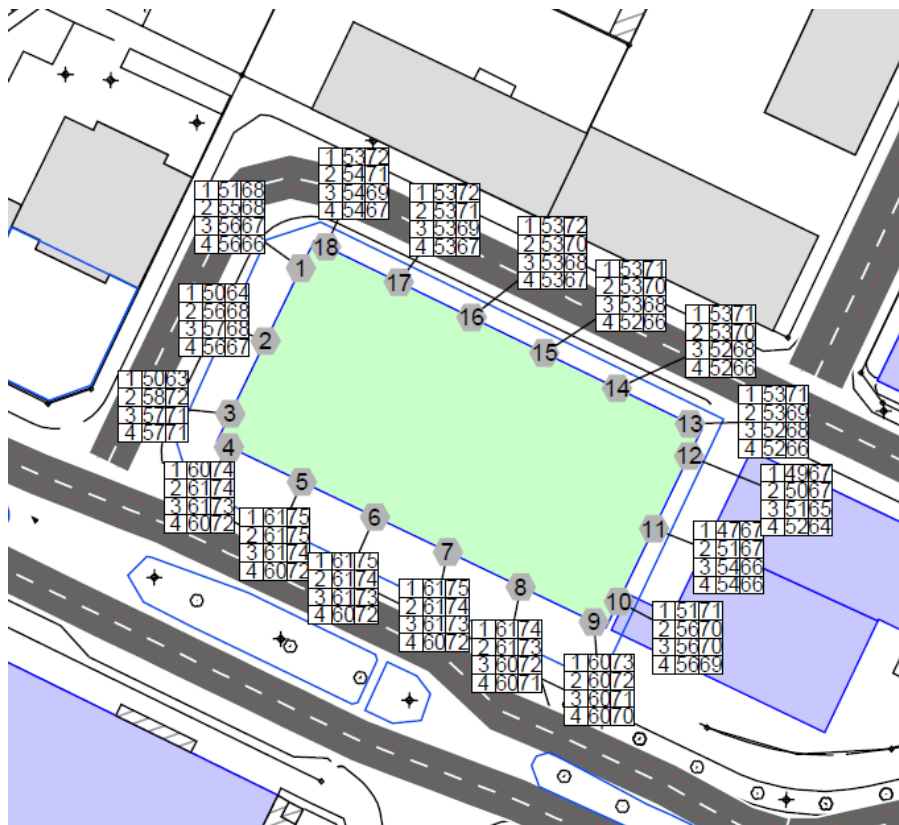


Bild från bullerutredningen som visar resultatet av utredningen.

Förslag och konsekvenser

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.

I plankartan läggs det in planbestämmelse om buller, v_1 – Minst hälften av bostadsrummen ska läggas mot en ljuddämpad sida och v_2 – Lägenheternas storlek, enkelsidiga lägenheter mot Stationsgatan ska vara max 35 kvm.

Kontorsändamål

Fasad på kontorsdel ska dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad ej överstiger 40 dBA ekvivalentnivå.



Risk

Förändrat klimat, sårbart grundvatten

Den globala uppvärmningen leder till ett förändrat klimat som påverkar hela samhället genom ökade risker för extrema väderhändelser och naturolyckor. Klimatförändringar som förväntas ske i framtiden innebär exempelvis högre temperaturer, ökad nederbörd i intensivare perioder och stigande havsnivåer, vilket i sin tur kan leda till översvämningar, ras, skred och erosion. Vattentillgång och vattenkvalitet kommer att påverkas av förändrade nederbördsmönster och medföra ökad spridning av föroreningar med mera. Långvariga värmeböljor med högre temperaturer kommer att bli vanligare med behov av svalka och högre energiförbrukning till följd.

Enligt analyser gjorda av SMHI beräknas medelvattenståndet öka. Många byggnader som byggs idag kommer användas då vattenståndet är högre varför det är väsentligt att beakta möjligt utfall av klimatförändringar även om viss osäkerhet finns i klimatscenario.

Eftersom det ska byggas parkering delvis under mark så har det i samband med planläggning gjorts grundvattenmätningar, så att ny bebyggelse kan anpassas efter platsens förutsättningar.

Förslag och konsekvenser

Förändrat klimat, sårbart grundvatten och skyfallshantering

I dagvattenutredningen kan man läsa följande angående skyfallshantering för planområdet; ”Exploateringen medför inte att några större lågpunkter som idag magasineras vatten försvinner. Därför behövs ingen kompensation för borttagna lågpunkter. Påverkan på nedströms bebyggelse förblir oförändrad så länge befintliga flödesvägar behålls.

Garagedfarter, både inom Långraden och Loket, ska förses med någon form av skydd som hindrar ytligt rinnande vatten att ta sig ner i garaget. Skyddet kan t.ex. vara en kant eller ett gupp. ”

Därför har det lagts till en planbestämmelse gällande detta; m₁ – Garagedfart ska förses med skydd, kant eller gupp, som hindrar ytligt rinnande vatten att ta sig ner i garaget.



5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

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.

Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag (miljö- och byggnämnden)	Fjärde kvartalet 2019
Beslut om samråd (miljö- och byggnämnden)	Andra kvartalet 2021
Beslut om granskning (miljö- och byggnämnden)	Fjärde kvartalet 2021
Beslut om antagande (miljö- och byggnämnden)	Andra kvartalet 2022

Beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från miljö- och byggnämndens sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla om beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då 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 för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av GATA. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov, förutom för fastigheten Långraden 12. Detta eftersom för fastigheten Långraden 12 har det redan tagits en avgift (100 000 kr) i samband med framtagandet av detaljplan, och detta regleras i markanvisningsavtalet.

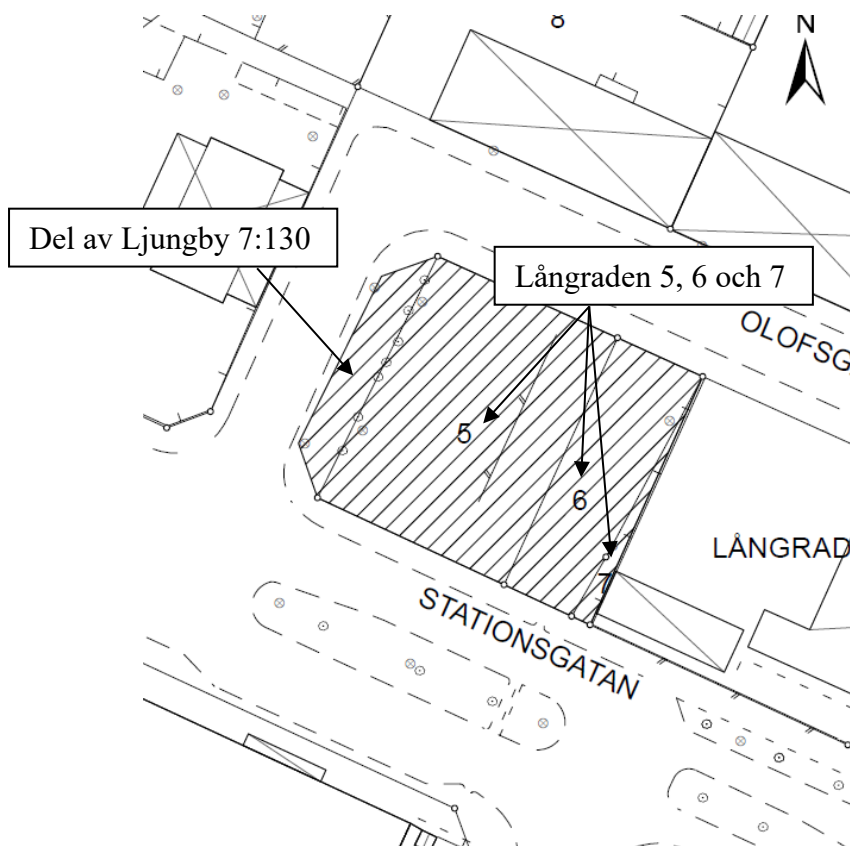


Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Ljungbybostäder AB och Ljungby kommun som reglerar vilka åtaganden som gäller för respektive part.

Exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen ansvarar för att ett markanvisningsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska föreligga innan detaljplanens antagande och gäller i två år från att ett undertecknat avtal finns. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

I avtalet står det att Ljungbybostäder AB ska förvärva Ljungby Långraden 5-7 samt del av Ljungby 7:130 för byggnation av flerbostadshus. Ljungbybostäder AB är intresserad av att bygga hyresbostäder (ca 25 stycken) och parkeringsplatser i två plan (i källarplan för hyresgästerna och i markplan uthyrningsplatser tillgängliga för kommunen). Markanvisningsområdet är ca 1310 m².



Förklarande karta över de fastigheter som ska förvärfvas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Del av Ljungby 7:130, Långraden 5 och 6 samt del av Långraden 12 ska genom fastighetsbildning överföras till Långraden 7. Exploatören står för förrättningskostnaderna.

För planområdet finns även en tomtindelning, TI 0781K-C250 daterad 1961-07-03, denna ska upphävas i samband med detaljplanen.



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

På plankartan finns det ett u-område för ledningar, för att säkerhetsställa denna rättighet behövs det ansökas om antingen ledningsrätt eller servitut.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader med mera) kan ytterligare undersökningar behövas.

Geoteknik

En övergripande geoteknisk undersökning har tagit fram i samband med planläggningen, se bilaga daterad 2020-03-26.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts, se bilaga daterad 2020-05-13. Det har även gjorts en kompletterande miljöteknisk markundersökning, se bilaga daterad 2021-04-14.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som bland annat visar hur dagvattenfrågorna kan lösas inom planområdet, se bilaga daterad 2020-09-22.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet, se bilaga daterad 2020-02-07.

Ekonomiska frågor

Inkomster

Bygglövsavgift och planavgift i samband med bygglov.

Kostnader för exploitören

Det finns sex befintliga belysningsstolpar inom fastigheterna Långraden 5, 6 och 7 och del av Ljungby 7:130, dessa behövs plockas ner för att exploatering ska vara möjlig. Detta bekostas av exploitören, och är beräknad till en kostnad av 40 000 kr.

Del av Ljungby 7:130, Långraden 5 och 6 samt del av Långraden 12 ska genom fastighetsbildning överföras till Långraden 7. Exploitören står för förrättningskostnaderna.

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov, förutom för fastigheten Långraden 12. För Långraden 12 tas det ut en separat avgift i samband med framtagandet av detaljplanen, detta är reglerat i markanvisningsavtalet.



Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och att det finns framdraget vatten- och avloppsnät till området.

En fjärrvärmeledning ska läggas om och därför skapas ett U-område i plankartan. Kostnaderna för detta arbete bekostas av kommunen genom Ljungby Energinät AB. Kostnad för flytt av ledningen är beräknad till cirka 150- 200 000 kr.

De sju träd som bildar en allé längs Olofsgatan ska ersättas med en ny allé längsmed Stationsgatan som kompensationsåtgärd efter dispens från biotopskyddet från Länsstyrelsen. Kommunen ansvarar för nedtagning av befintliga träd längsmed Olofsgatan samt ombyggnation av Stationsgatan. Ombyggnationen av Stationsgatan är beräknad till en kostnad av ca 2,7 miljoner kr, och är beräknad att byggas om år 2024–2025.

Innan byggnation inom Långraden 5, 6 och 7 samt del av Ljungby 7:130 ska exploitören utföra och kommunen bekosta arbeten som uppkommer beträffande undersökningar och efterbehandling av den förorenade marken för belopp upp till 500 000 kr inkl. moms.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader och byggnationer inom kvartersmark bekostas av exploitör, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar. Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxor. Eventuell flytt eller åtgärd av ledningar (gäller ej fjärrvärmeledningen som nämnt ovan) inom kvartersmark bekostas av exploitören eller den som initierat åtgärden.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Sanna Johansson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Jakob Ruter och exploateringsingenjör Elin Necken, tekniska förvaltningen.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2022-05-30

Sanna Johansson
Planarkitekt

Jeanette Kullenberg
Tf Plan- och byggchef



6. UNDERSÖKNING

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 2019/1987

	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 § eller bilaga 3?		x	

	Positiv	Negativ	Neutral /Berörs ej	Kommentarer:
2. Platsen				
2.1. Markanvändning	x			I gällande detaljplan är hälften av markytan avsedd för parkering och den andra hälften avsedd för bostads samt kontors och handelsändamål. I detaljplaneförslaget föreslås hela markytan bli avsedd för bostäder, kontor och centrum samt parkering under och över mark i del av markytan.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	x			
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer			x	
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	x			
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen			x	
2.6. Riksintressen			x	
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. EU:s miljölagstiftning			x	
4. Påverkan				
4.1. Storlek och fysisk omfattning.		x		Vid byggnation kommer normalt alstrande av byggavfall att uppstå, likaså buller och transporter. När byggnationen är klar, upphör detta. Ett mindre extra uttag av dricksvatten blir en följd av att fler bostäder byggs i centrum.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer.			x	
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	x	x		
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den				

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		x	De negativa konsekvenserna som uppstår när detaljplanen genomförs beräknas vara av mindre dignitet vilket betyder att det inte finns risk för betydande miljöpåverkan.
5.2. Behövs MKB?		x	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		x	

Handläggare: Sanna Johansson, planarkitekt.
Datum: 2021-04-19

Antagen av miljö- och byggnämnden den 27 april 2022, § 81.

Laga kraftvunnen den 24 maj 2022.