



Detaljplan för fastigheten  
**Klockaren 8 med flera**  
(korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan)  
Ljungby stad, Ljungby kommun

## PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadshus i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter i bottenvåningen. Planområdet består i dagsläget av en nedlagd handelsverksamhet och är planlagt för handelsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Ljungby stad och omfattar ca 5 000 m<sup>2</sup>.



Planområdets läge i centrala Ljungby.



## Markägoförhållanden

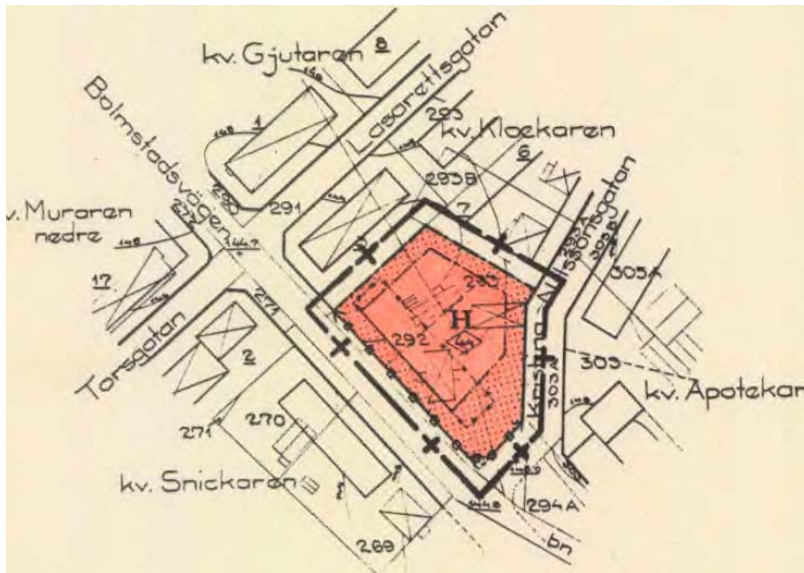
Fastigheten Klockaren 8 är privatägd och ägs av Thorland Properties AB i Göteborg.  
Ljungby 7:136 och Ljungby 1:130 ägs av Ljungby kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- E 207; Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv. Klockaren i Ljungby stad, fastställd 21 januari 1970. Detaljplanen säger handelsändamål, till en byggnadshöjd av 4,4 meter.
- P 86/8; Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Apotekaren m.m. fastställd 29 juli 1986.



Utklipp ur gällande detaljplan, E 207.

För omgivningen gäller följande detaljplan:

- E 68; Förslag till ändring i stadsplanen för kvarteren gjutaren, prästgården, apotekaren och läkaren, fastställd 18 november 1949.

### Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 15 juni 2016 § 105 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

### Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.



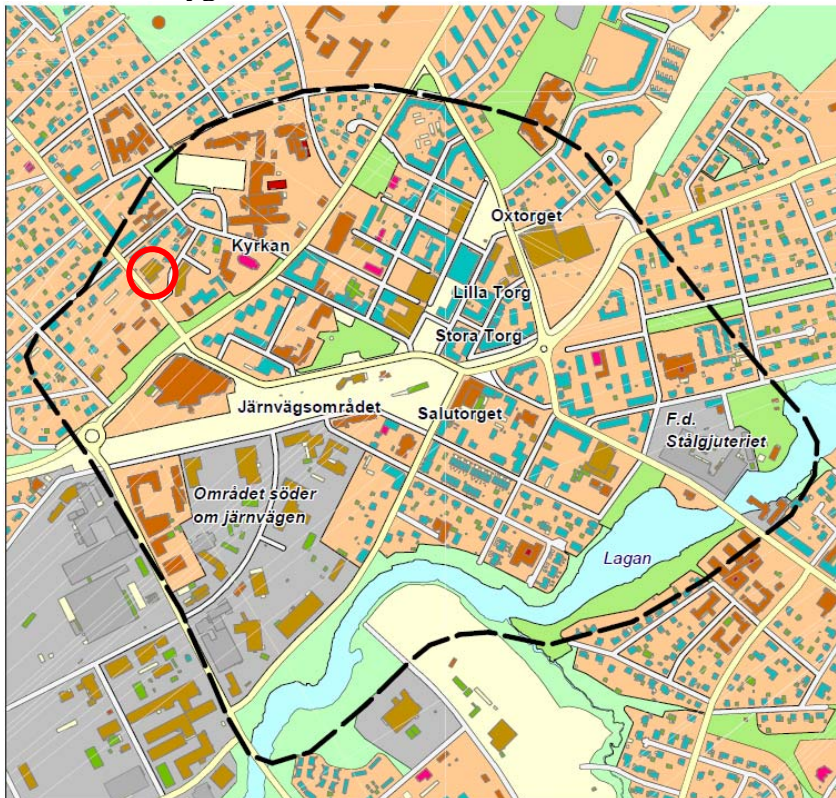
## Övriga planer, program och ställningstaganden

### Kulturmiljöplan

Bebyggelsen inom planområdet ingår inte i kulturmiljöplanen från 2002. På andra sidan Bolmstadvägen är "Gamla Torg" beläget, fastigheten Snickaren 12. Gamla Torg med sina gamla byggnader är välbevarat i en mycket speciell miljö. Byggnaderna är från tidigt 1800-tal och torget är belagt med kullersten.

### Centrumplanen

I centrumplanen antagen av kommunfullmäktige den 1 september 2009 ingår planområdet (se bild nedan). Centrumplanen visar hur kommunen ska utvecklas i framtiden. Det står inget specifikt om planområdet i centrumplanen, men om bostäder skrivs följande; "Fler bostäder i centrum gör att underlaget för handel och service stärks. Ett centrum med en blandning av funktioner gör det tryggare och det används under större del av dygnet".



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



## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Bebyggelse

#### Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder, men i direkt anslutning till planområdet finns bostäder i form av friliggande villor i 2 ½ våningar och flerbostadshus i 3 våningar.



*Angränsade bebyggelse, Klockaren 7 och Klockaren 6, friliggande villor.*

#### Offentlig och kommersiell service

Bebyggelsen inom planområdet består i dagsläget av en handelslokal i ett plan. Byggnaden har en fasad i tegel med träinslag och är uppförd på 1970-talet. Planområdet är centralt beläget med närhet till både offentlig och kommersiell service.



*Befintlig bebyggelse inom planområdet.*

#### Stadsbild

Bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen är blandad, längst söder vid Märta Ljungbergsvägen är Gamla torg beläget med bebyggelse från tidigt 1800-tal och på andra sidan ligger



Sagomuseet. Bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen består till stor del av bostadsbebyggelse och då både friliggande villor och flerbostadshus i 2-3 våningar.



*Gamla torg.*



*Sagomuseet.*

## Natur

### Mark och vegetation

Inom planområdet finns enstaka träd och dessa är placerade mestadels utmed Bolmstadsvägen, resterande mark är hårdgjord.

### Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till störst del av sandig morän.

### Förorenad mark

Inga föroreningar finns konstaterade inom planområdet.

### Fornlämningar

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

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom fastigheten Klockaren 8 finns det inga lekområden. Närmaste allmänna lekplats ligger vid Gamla Torg.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är väl utbyggt till och från planområdet. Utmed Bolmstadsvägen finns en cykelväg som är tre meter bred och den ska finnas kvar.

### Kollektivtrafik

Från planområdet till Ljungby busstation är det cirka 300 meter.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Den tidigare verksamheten hade markparkering på fastigheten, men denna ska tas bort i samband med den nya bebyggelsen. Det finns även in- och utfart med varumottagning till fastigheten utmed Kristina Nilssonsgatan och denna in- och utfart ska finnas kvar.

### Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. De anger en lägsta godtagbar status som ska uppnås vid en viss tidpunkt så att ekosystemen fungerar. Dessutom får statusen inte försämrats.

Beräkningar för luftföroreningar har utförts och dessa visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids i området eftersom bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen är relativt öppen och inte hög och tät.

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, länsstyrelsens VattenInformationSystem för Sverige, har ekologisk status för vattnet inte uppnåtts 2015 och det finns även risk att denna inte uppnås 2021 eftersom vattnet har sämre status än god på grund av vandringshinder. Det finns också en risk att kemisk status inte heller uppnås 2021. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Med ett avstånd på minst 600 meter mellan planområdet och Lagaån bedöms att detaljplanens påverkan på vattenkvaliteten i Lagaån är väldigt liten.

### Störningar

#### Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller och därför har det tagits fram en bullerutredning och den redovisas under planförslaget. Trafikmängden på Bolmstadsvägen är ca 6 400 fordon/dygn (mätår 2015).

### Teknisk försörjning

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





## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelse

#### Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen medger att planområdet används för bostadsändamål (B), samt att området kan inrymma centrumverksamheter (C) i bottenvåningen såsom exempelvis butiker, kontor och service.

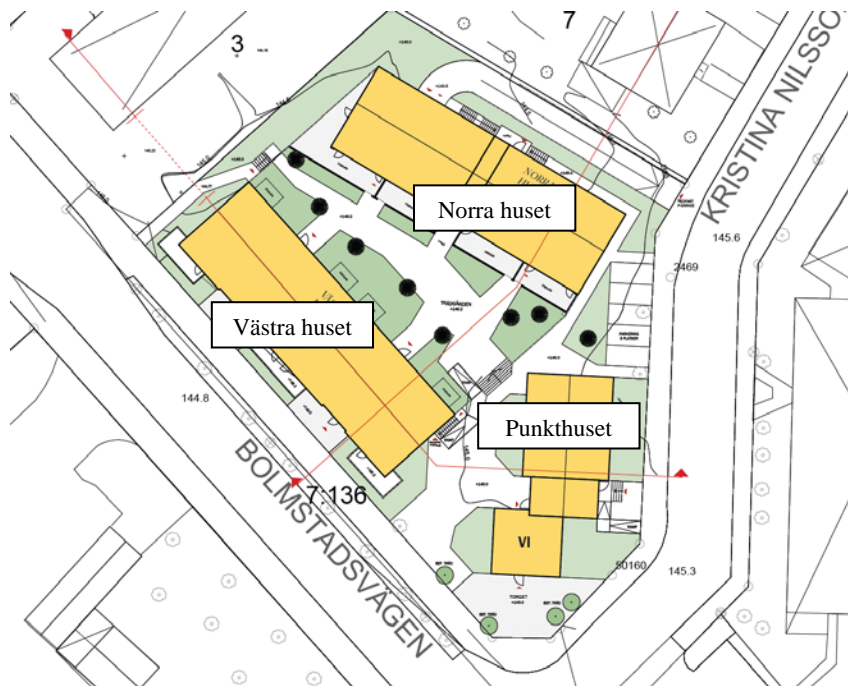
#### Förslag på bebyggelse

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



*Förslag på bebyggelse inom planområdet utmed Bolmstadsvägen, Liljewall arkitekter.*

Planförslaget från Liljewall arkitekter innebär att planområdet kan bebyggas med totalt 51 lägenheter i olika storlekar, från 1 ROK till 4 ROK. Förslaget består av att bebygga fastigheten Klockaren 8 med tre olika bostadsvolymer, kallade det Västra, Norra och Punkthuset (se illustration nedan). Utöver det så byggs ett källargarage under det Västra och Norra huset, med infart från Kristina Nilssonsgatan. Det Västra huset har en bruttoarea på 1 625 m<sup>2</sup> och det Norra huset har en bruttoarea på 1 080 m<sup>2</sup> exklusive källargaraget. Punkthuset har en bruttoarea på 1 495 m<sup>2</sup>. I Punkthuset så föreslås det finns en lokal i bottenvåningen.



Förslag på bebyggelse, situationsplan, Liljewall arkitekter.



Förslag på bebyggelse inom planområdet, fågelvy, Liljewall arkitekter.

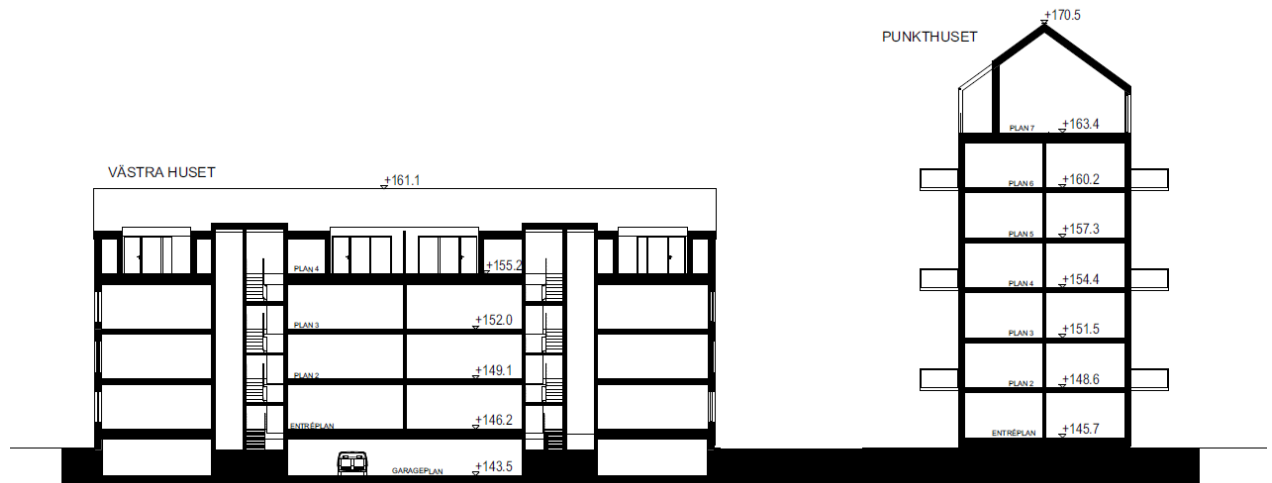
### Utformning och gestaltning

Detaljplanen medger en varierad höjd av bebyggelsen inom fastigheten Klockaren 8. I planförslaget är bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen (västra huset) 3,5 våningar och det andra lamellhuset (norra huset) 2,5 våningar. Punkthuset i korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan är 7 och 6 våningar. Höjden bestäms av ”högsta

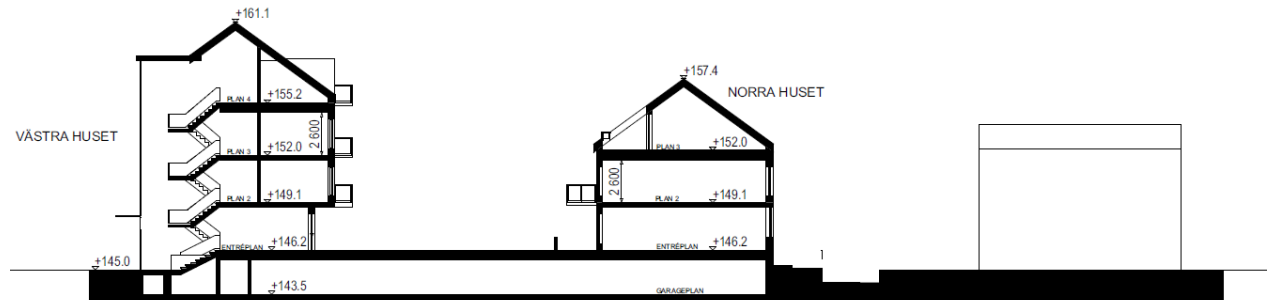




nockhöjd i meter över angivet nollplan” på plankartan, det finns totalt tre olika höjder från +158,0, +162,0 och +171,0.



Sektion genom bebyggelsen utmed Bolmstadsvägen, Liljewall arkitekter.



Sektion genom det Västra och Norra huset, med garaget under, Liljewall arkitekter.

### Höjd på byggnader

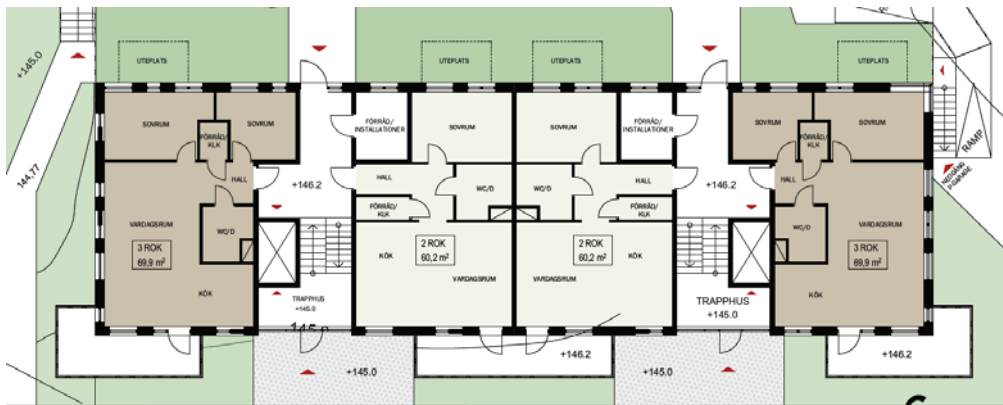


Beskrivande bild över olika höjder, nockhöjd är det som används i denna detaljplanen.

På plankartan bestäms även utnyttjandegraden av planbestämmelsen korsmark som läggs in på plankartan, ”på mark får endast balkong, burspråk och uthus placeras, och parkering under mark”. Korsmarken ut mot Bolmstadsvägen och Kristina Nilssonsgatan är 3 meter bred och den är 4 meter bred in mot Klockaren 3 och 5 meter bred mot Klockaren 7. Detta för att byggnaderna inte ska placeras ända ut i gatan och mot angränsande fastigheter. Höjden på uthusen begränsas med planbestämmelsen, ”högsta nockhöjd i meter, endast friliggande uthus”. En bestämmelse om plantering läggs in på plankartan ”n – Mark och vegetation – Plantering ska finnas”.

Fasadmaterialet på det Västra huset föreslås vara tegel i en sandgrå färg, med inslag av trä på fasaden mot innergården. Det Norra huset föreslås också ha tegel i sandgrått medans fasaden mot innergården föreslås ha en träpanel. Punkthuset föreslås bara ha en träpanel i lärk eller liknande i en varmgrå ton. På plankartan bestäms fasadmaterialet av en planbestämmelse f<sub>2</sub> "fasadmaterialet ska vara tegel och/eller trä, enstaka partier får uppföras i avvikande material".

Mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7, vid infarten till parkeringsgaraget, ska ett plank sättas upp för att minska insyn och störningar mellan fastigheterna. Detta bestäms i plankartan av planbestämmelsen "m – Skydd mot störningar – plank ska uppföras på en höjd av minst 1,5 meter mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7". Kopplat till föregående bestämmelse så finns ett villkor för planket, "Starbesked får inte ges för nya byggnader förrän ett plank på en höjd av minst 1,5 meter mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7 har uppförts".



Planlösning Västra huset, entréplan, Liljewall arkitekter.



Planlösning Norra huset, entréplan, Liljewall arkitekter.



Planlösning Punkthuset, plan 2-6, Liljewall arkitekter.

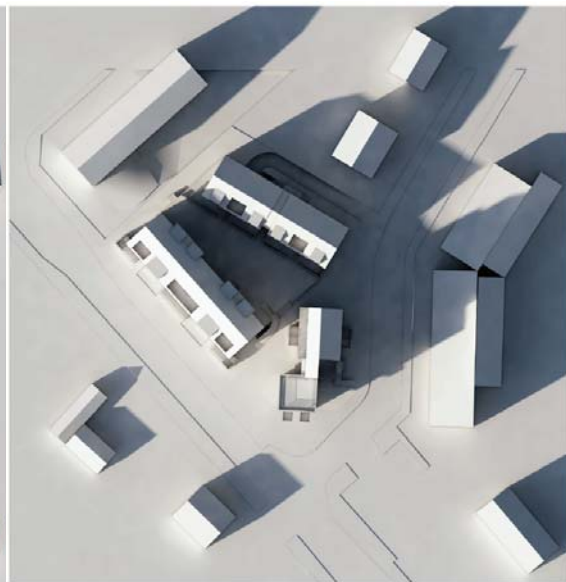
### Solstudie

Liljewall arkitekter har tagit fram en solstudie för olika årstider och olika klockslag. Solstudien baseras på den föreslagna bebyggelsen från Liljewall arkitekter. Studien visar att en viss påverkan på grannfastigheterna förekommer, men att det kan anses rimligt i en stadskärna. Under vinterhalvåret står solen så pass lågt att de flesta fastigheterna är påverkade av skugga.



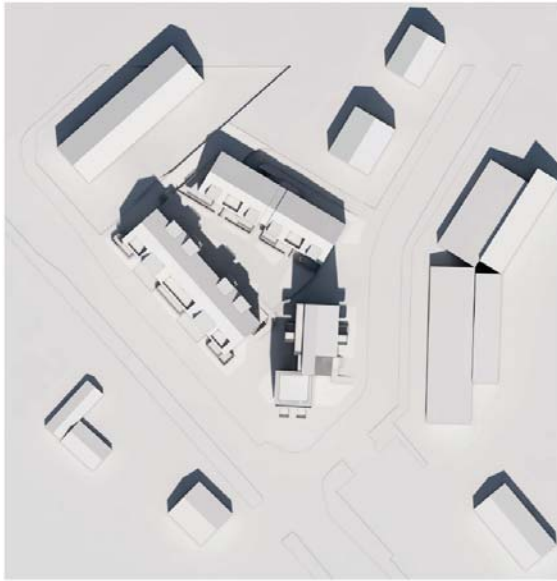
**12:00**

Solstudie 20 mars/20 september, Liljewall arkitekter.



**16:00**





**12:00**

*Solstudie 20 juni, Liljewall arkitekter.*

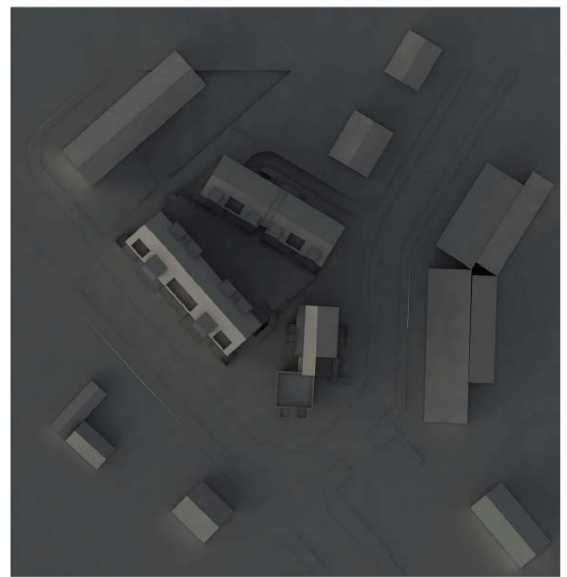


**16:00**



**12:00**

*Solstudie 21 december, Liljewall arkitekter.*



**16:00**

### Friytor

#### Lek och rekreation

Genom att parkeringen läggs under mark så skapas en mer lugn och bilfri innegård för boende. Det skapas en friyta med växtlighet och plats för lek och rekreation. Innegården ska fungera som ett komplement till lägenheternas balkonger/uteplatser.

### Gator och trafik

#### Gatunät, parkering och utfarter

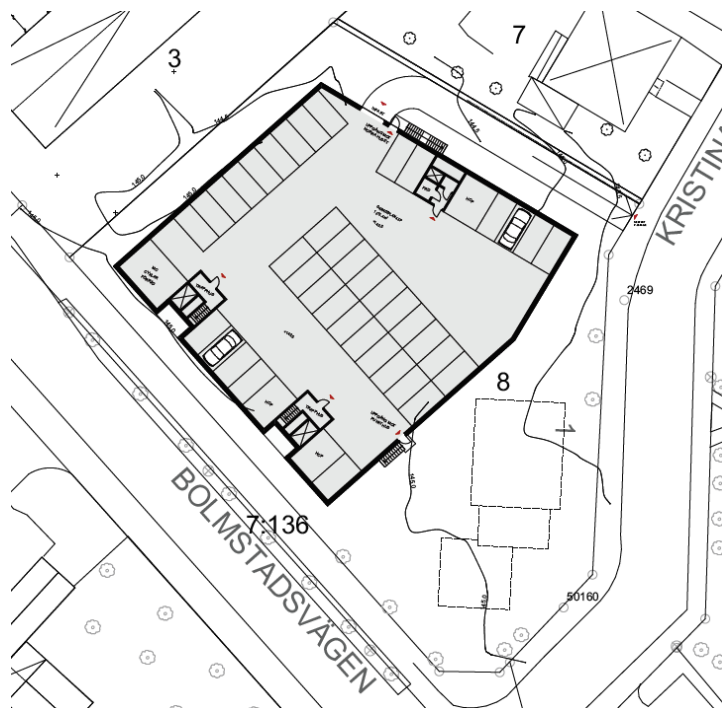
Bilparkering ska ske inom planområdet genom en parkeringslösning under mark med infart från Kristina Nilssonsgatan. Källarvåningen binder ihop det Västra huset och det Norra huset och löser parkeringsbehovet för de tre husvolymerna. Utöver det läggs fem parkeringsplatser utmed Kristina Nilssonsgatan, inne på fastigheten Klockaren 8.



*De fem parkeringsplatserna utmed Kristina Nilssonsgatan, Liljewall arkitekter.*

Utmed Bolmstadsvägen och en liten sträcka in på Kristina Nilssonsgatan läggs det ett utfartsförbud. Eftersom det ska finnas ett utfartsförbud så behövs den sträckan av Bolmstadsvägen och Kristina Nilssonsgatan tas med inom planområdet och då får den planbestämmelsen "GATA". Det är inga förändringar i användning eller utformning av vägarna.

I samband vid byggnation är det lämpligt att se över parkeringssituationen utmed Kristina Nilssonsgatan, vilket kan leda till att det blir tidsbestämd parkering.



Garageplan med totalt 44 p-platser, Liljewall arkitekter.

## Störningar

### Buller

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).

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför bostadens fasad. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en skyddad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

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

En bullerutredning har genomförts för planområdet av Cedås Akustik AB, 2017-10-31, (se bilaga 1) och den visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder på Klockaren 8. Eftersom lägenheterna är välplanerade med sovrum in mot den tysta gården klara man riktlinjerna för trafikbuller. Enligt utredningen bör man dock observera att en del uteplatser/balkonger i punkthuset har för höga maxnivåer, men det går att lösa med att man skapar en gemensam uteplats i markplan där ljudnivån uppfylls.

På plankartan finns en planbestämmelse in om buller  $f_1$ ; "Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida". Denna bestämmelse finns inom 2 av 3 byggrätter. För att möjliggöra enkelsidiga lägenheter på max 35 m<sup>2</sup> finns planbestämmelsen, "v - Enkelsidiga lägenheter mot Bolmstadsvägen och Kristina Nilssonsgatan ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup>".



Följande indata har använts vid beräkningar av trafikbullret:

- Trafikmängd Bolmstadsvägen: 6400 fordon/dygn (mätår 2015), 50 km/h, ca 5 % tungtrafik, avstånd till väg ca 12 meter. Bedömer att ingen större förändring har skett mellan 2015 och 2017.
- Prognos för år 2040 (ca 1 % ökning av trafik enligt Trafikverket) ca 8200 fordon/dygn. Trafikmängden minskade med 5 % mellan 2012 och 2015, således är prognosen för 2040 osäker.
- Trafikmängd Kristina Nilssonsgatan: antagit ca 1500 fordon/dygn (även år 2040), 30 km/h, ca 5 % tung trafik (troligtvis i överkant), avstånd till väg ca 12 meter.

*Resultat:*

Västra huset (lamellhus)

År 2015: Fasaden mot Bolmstadsvägen får ljudnivåer på ca 61 – 62 dBA. Lägenheterna i detta hus måste vara genomgående med minst hälften av boenderummen (sovrums och vardagsrum) orienterade mot gården/nordost. Föreslagna planlösningar fungerar bra.

År 2040: Ljudnivån ökar med ca 1 dB, fortfarande enligt riktlinjerna.

Norra huset (lamellhus)

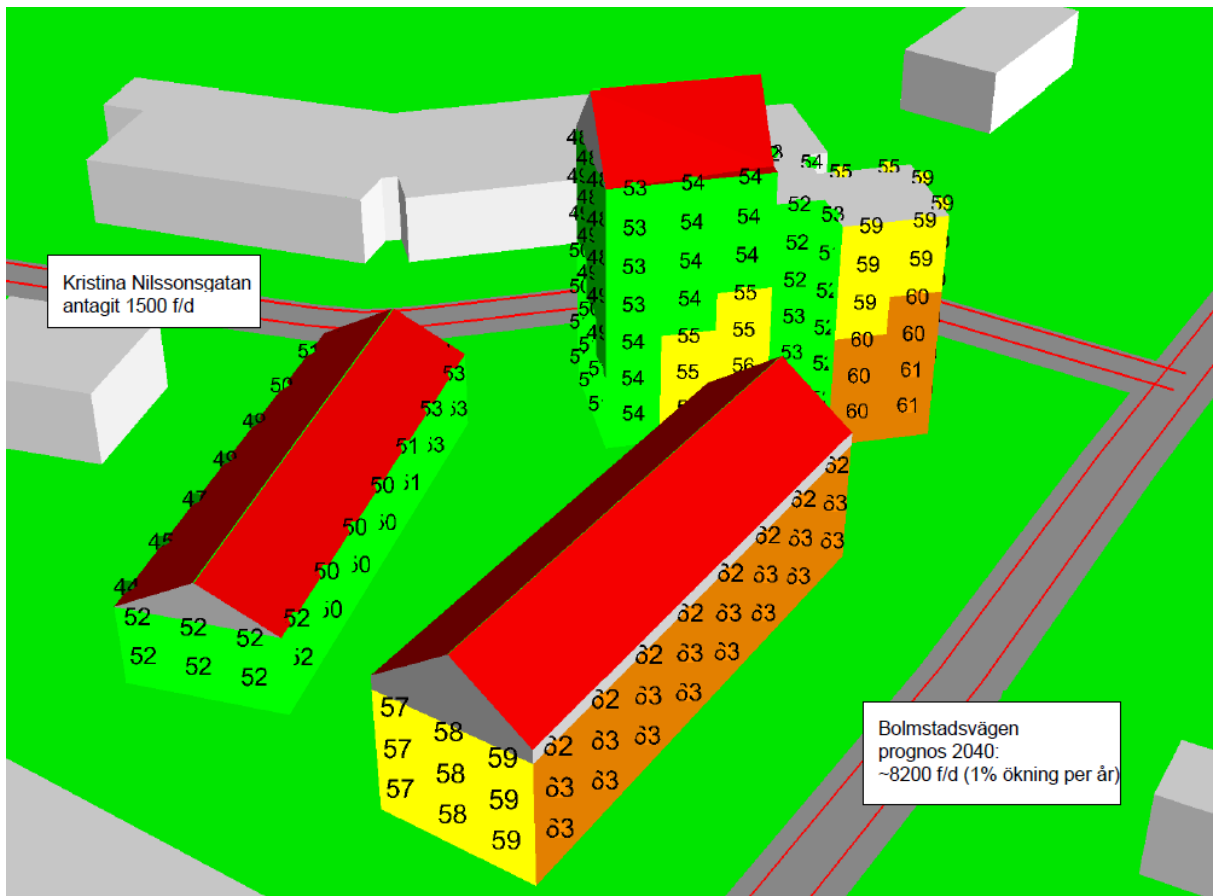
År 2040: Ljudnivån överstiger inte 60 dBA. I detta hus kan planlösningar vara helt flexibla/inte låste till att hälften av rummen ska ligga mot ljuddämpad sida. Föreslagna planlösningar fungerar bra.

Punkthuset

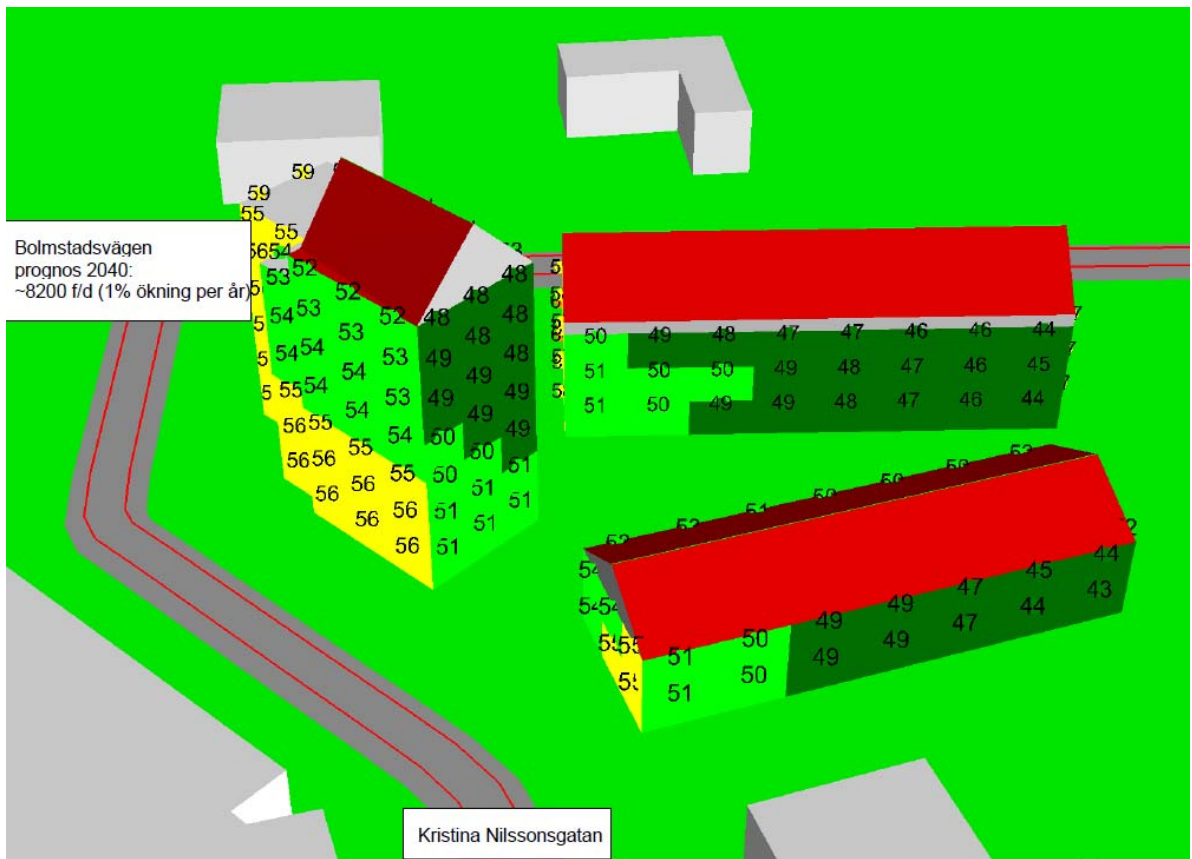
År 2015: Den södra delen med 6 våningar har endast en lägenhet per plan. I denna lägenhet ligger två sovrum med fasad mot norr. Ljudnivån på mest utsatta fasad är inte högre än 60 dBA. Föreslagna planlösningar fungerar bra.

År 2040: Den södra delen med 6 våningar har endast en lägenhet per plan. I denna lägenhet ligger två sovrum med fasad mot norr. Ljudnivån på mest utsatta fasad är 1 dBA över riktvärdet på 60 dBA. Således krävs att minst hälften av boenderummen är orienterade mot ljuddämpad sida. På den ljuddämpade sidan är ekvivalentnivån bra men maxnivån är beräkningsmässigt 2-3 dB för hög. Eftersom det bara gäller 1 – 2 lägenheter (plan 2 och 3) där man behöver åberopa avstegsregeln (över 60 dB) och det är ett osäkert framtidsscenario (år 2040) så anses detta acceptabelt.

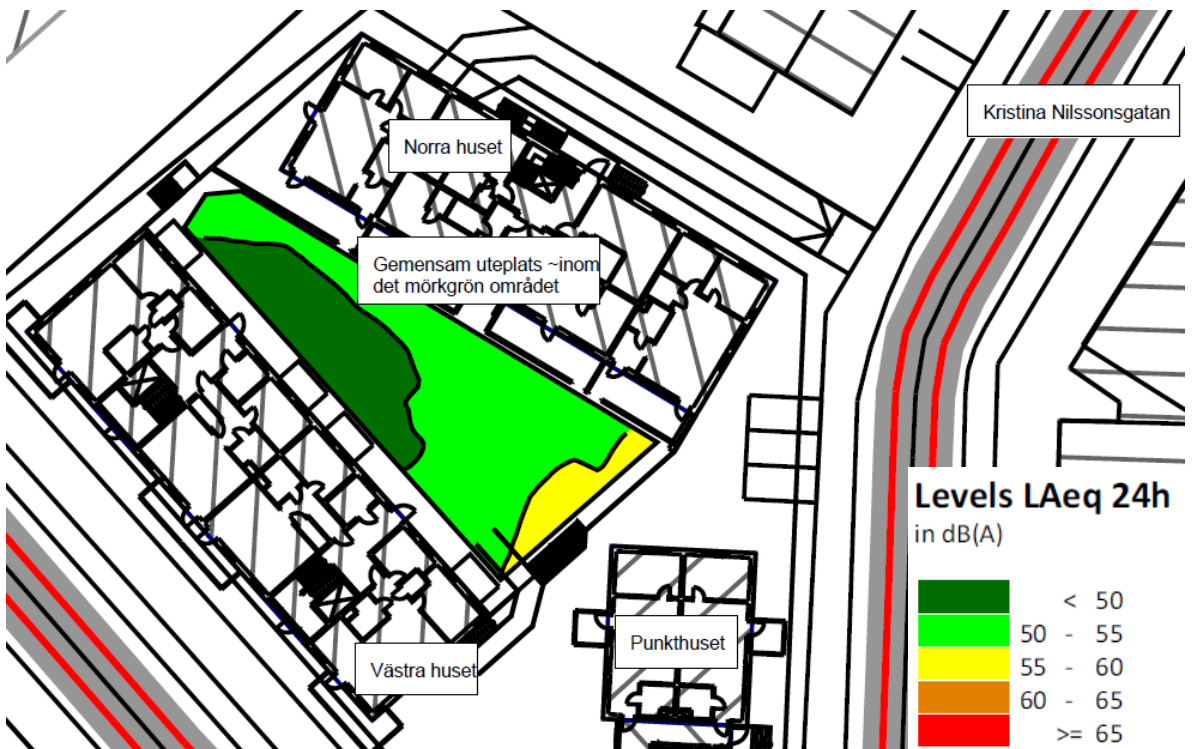
Den norra delen av punkthuset (med 7 våningar) klarar riktlinjerna eftersom ljudnivån är under 60 dBA på alla fasader, även år 2040. Gemensam uteplats kan anordnas mellan lamellhusen där riktvärdena klaras.



Beräknade trafikbullervärden för föreslagen byggnation, prognos 2040 enligt Cedås Akustik AB.



Beräknade trafikbullervärden för föreslagen byggnation, prognos 2040 enligt Cedås Akustik AB.



Ljudnivå uteplats 1,5 meter ovan mark, prognos 2040 enligt Cedås Akustik AB.





### Teknisk försörjning

#### Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i Bolmstadsvägen, framdraget till planområdet.

#### Värme och el

Planområdet kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning och elledning.

#### Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.



## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

#### Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske mellan maj och juni 2017, granskning oktober 2017 och antagande av miljö- och byggnämnden december 2017 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

#### Genomförandetid

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetiden utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och rättigheter

Den för området gällande tomtindelningen för del av Kv Klockaren fastställd 1970-06-01 akt C454 upphävs.

I övrigt berörs inte planförslaget av några fastighetsfrågor. Fastigheten Klockaren 8 överensstämmer med detaljplanen.

### Tekniska frågor

#### Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren ansvarar för övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Ägaren av Klockaren 8 bekostar ett eventuellt återställande av Kristina Nilssonsgatan och Bolmstadsvägen.

### Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren Thorland Properties AB i Göteborg bekostar upprättandet av detaljplanen genom planavtal.

#### Inkomster

Bygglovavgiften kommer att ge kommunen inkomst.



## KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

### Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

### Behovsbedömning

En översiktlig bedömning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen.

### Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder samt centrumverksamheter i ett centralt läge. Planförslaget innebär ökad byggrätt i ett attraktivt centralt läge vilket är bra ur ekonomisk synvinkel.

Genom att förtäta kvarteret kommer fler människor att få möjlighet att bosätta sig i de centrala delarna av Ljungby vilket kan anses positivt då det finns tillgänglighet till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service.

Planförslaget innebär en ökad befolkningstäthet i området vilket i sin tur medför mer liv och rörelse. Detta kan ha en positiv inverkan på känslan av trygghet i området samt stärka kundunderlaget i närområdet.

Vid byggnation kan framkomligheten bli begränsad då Kristina Nilssonsgatan och eventuellt Bolmstadsvägen måste användas för uppställning av arbetsfordon och byggutrustning.

### Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Klockaren 8	Bekosta detaljplanen.		Beställa och leverera bullerutredning.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Planavtal

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

## GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren till Klockaren 8 har beställt och bekostat en bullerutredning (se bilaga 1).



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

PLANAVIDELNINGEN  
2017-12-12

Sanna Johansson  
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 20 december 2017 § 177.  
Laga kraftvunnen den 9 april 2018.