



Detaljplan för  
**Del av Kvarnarna 2:1 (Östra Torget)**  
Ljungby stad, Ljungby kommun

## PLANBESKRIVNING

Planprocessen 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

Planavdelningen har fått i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Kvarnarna 2:1 i Ljungby stad, Ljungby kommun. Det finns en efterfrågan av mark i Ljungby stad för uppförande av flerbostadshus och gruppbebyggelse av typen radhus eller kedjehus. Det övergripande syftet med ändringen av den nuvarande detaljplanen är att möjliggöra byggandet av flerbostadshus. Syftet är också att komplettera den nuvarande kvartersstrukturen och sluta kvarteret samt att skapa en mötesplats i parkmiljö mellan husen.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet begränsas av Vislandavägen i söder, av kvarteret Halfdan i väster och i öster av kvarteret Helge. Planområdet är cirka 7000 m<sup>2</sup>.



*Den svarta cirkeln markerar det ungefärliga planområdet*



### Markägoförhållanden

Kvarnarna 2:1 ägs av Ljungby kommun. Fastigheten Halfdan 1 och Arngrim 1 ägs av Ljungbybostäder AB. Helge 3 och Helge 4 ägs av Schalling Fastighets AB.



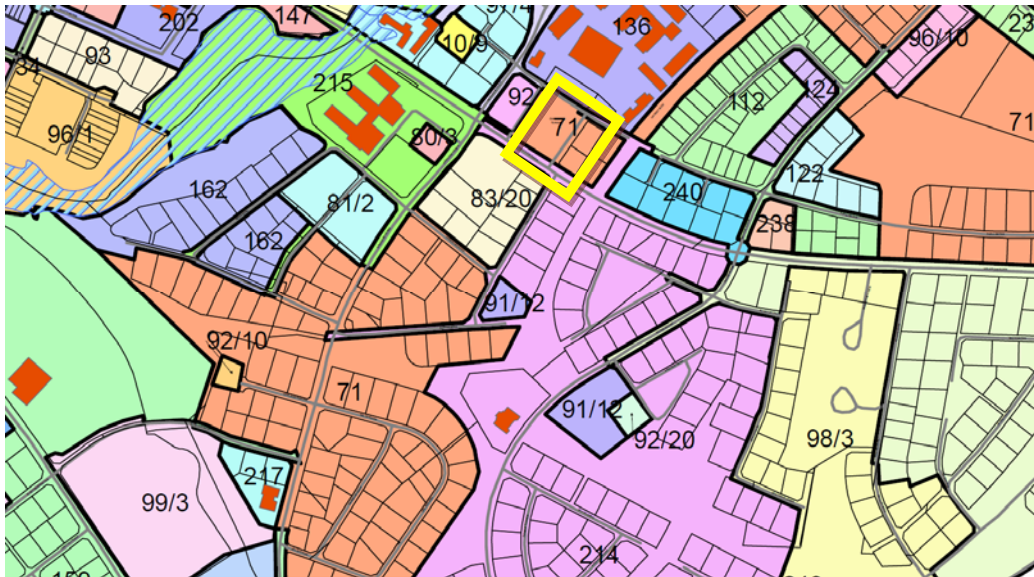
Karta över planområdets fastigheter.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Detaljplaner

Den gällande detaljplanen över planområdet är E71, som fastställdes 17 november 1950. I gällande detaljplan är planområdet markerat som torg. För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- E92 för kvarteret Halfdan som fastställdes den 14 augusti år 1957.
- E214 för kvarteret Folkparken mm. som fastställdes den 9 juni år 1970.
- E136 för kvarteret Astrad som fastställdes den 6 mars år 1964.



Karta över gällande detaljplaner i området. Gul ruta markerar det ungefärliga nya planområdet.

### Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen år 2006. Detta eftersom den gällande översiktsplanen inte säger något särskilt om Östra Torget. På en karta i översiktsplanen över Östra Torget står texten "Kvarnarna" över platsen och det går därför inte att tolka översiktsplanens avsikt. På de kartor som finns, där Östra Torget syns, är platsen inte markerad som bostäder utan platsen är markerad i grön färg, men det finns ingen teckenförklaring som förklarar vad färgen innebär. Det är därför svårt att tolka översiktsplanens intentioner. Platsen som ska bebyggas är också till ytan ett väldigt litet område.

### Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 20 april år 2016 § 68 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

### Övriga planer, program och ställningstaganden

#### Grönstrukturplan

Östra Torget är utpekad som en småpark i grönstrukturplanen för Ljungby tätort, som är antagen år 2000. Östra Torget är en grönyta med promenadvägar, vilka kan användas av de äldre som bor i området, däremot saknar platsen attraktiva sittplatser. Området har fått mycket låga kvalitetspoäng i grönstrukturplanen. Det finns en anordnad lekplats och plats för bollspel. I grönstrukturplanen är den dock inte klassad som en lekvänlig park. Skolorna som ligger i nära anslutning till Östra Torget har fått låga poäng på deras utemiljö och Östra Torget är utpekad som en park som kan användas för lek- och undervisningsområde. Enligt grönstrukturplanen har inte parken någon stor kulturell identitet.

#### Riksintressen

Det finns inga riksintressen i området för planen.

#### Bostadsförsörjningsprogram



Det gällande bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ljungby kommun 2017-2021, med utblick mot 2035, antogs den 27 november 2017. I programmet beskrivs bland annat kommunens målsättning med en befolkningstillväxt med 1,2 procent per år. Det innebär att det år 2035 ska bo 35 000 invånare i kommunen. Kommunen har idag en befolkningsökning och det behövs byggas cirka 175 bostäder per år, främst bostäder i flerbostadshus, för att kunna nå målsättningen och kunna täcka bostadsbehovet i kommunen.

#### Kulturmiljöinventeringen

Byggnaden på fastigheten Halfdan 1 som ligger väster om torget är från 1950-talet. Även byggnaden på fastigheten Helge 4, öster om torget, är byggd på 1950-talet. Byggnaden på fastigheten Helge 3 är byggd på 1960-talet. På torget stod den Blå Kiosken från 1960-talet, men den är idag riven.

#### Centrumplanen

Området för planen ligger i nära anslutning till centrum. Området ligger dock utanför centrumplanen som antogs 1 september år 2009.

#### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Bebyggelse

I nuläget används inte ytan där byggnaden föreslås till något speciellt. Planområdet ligger centralt i Ljungby varför det finns service nära. Det ligger exempelvis en dagligvaruhandel precis i angränsning till planområdet. Det finns några mindre arbetsplatser i nära anslutning till området, exempelvis finns det idag lokaler för bland annat kontor på fastigheten Halfdan 1. Astradskolan gränsar till området, som är en F-9 skola. Byggnaderna som ligger runt torget är trevånings bostadshus i gult tegel med gröna balkonger. De är byggda under 1950-1960-talen.



*Bild på torget och husen kring Östra Torget.*

#### Natur

#### Mark och vegetation

Idag består området av en plan gräsbevuxen yta. Det finns endast några få träd på platsen samt några få mindre buskar.

#### Geotekniska förhållanden

Under december 2017 gjordes geotekniska fältundersökningar på platsen. Området består av glacial grovsilt och finsand. I rapporten står det under *Grundläggning av byggnader*

att: ”Efter urgrävning av ytjordlager med organiskt innehåll samt lösa jordlager, kan grundläggning av byggnader troligen företas utan grundförstärkningsåtgärder. Detta skulle innebära bortschaktning av material ner till ca 3 meter under markytan. Om grundläggning ska ske på siltlagret krävs en noggrann utredning för att bestämma val av grundläggning. Silt är ett tjällyftande material vilket måste beaktas vid utformning av grundkonstruktion. Naturliga jordlager är även känsliga för vatten och hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten.

Blivande byggnader ska konstrueras med avseende på nutida och framtida vattenförhållanden”. I samband med detaljprojektering krävs kompletterande undersökningar och utredningar. Kompletterande undersökningar behövs bland annat för att i mer detalj bedöma sammansättning, utbredning och hållfasthetsegenskaper hos förekommande jordlager (se bilaga 1).

### Förorenad mark

Den angränsande fastigheten Halfdan 1 finns utpekad som ett område med risk för föroreningar. Det har funnits en mack på platsen. Det har dock genomförts en markundersökning år 2008 och rapporten visar att inga petroleumkolväten påträffades vid undersökningen av de 6 punkter som det togs prover från. Detta innebär att Miljökontoret då gjorde bedömningen att det inte behövdes fler undersökningar eller sanering av området. Även fastigheterna Björken 5 och Angantyr 14 har markerats som risk för föroreningar. På dessa fastigheter har det också funnits drivmedelshandling, men det bedöms inte påverka planen för Östra Torget. Denna bedömning kan ändras om exempelvis föroreningar upptäcks, lagstiftningen förändras eller om markanvändningen på platsen ändras. På denna grund bedöms inte risk av förorening vara hög i området för den nya detaljplanen.



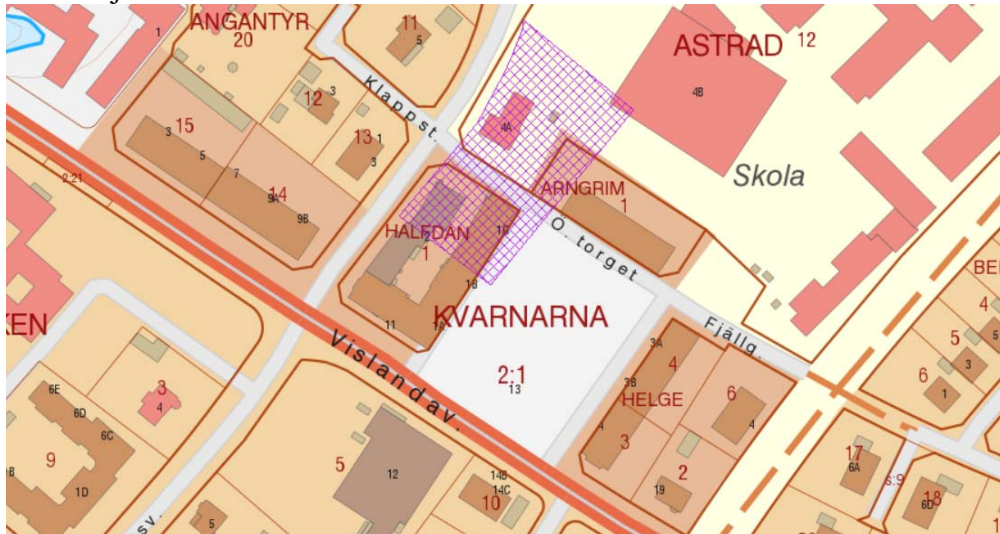
Karta över markerade föroreningar

### Fornlämningar

Planområdet angränsar till ett av Riksantikvarieämbetet utpekad fornminne, RAÄ-nummer Ljungby 105:1. Området är en bytomt/gårdstomt och är en övrig kulturhistorisk lämning som är daterad till medeltid-nyare tid. Området ligger till största delen utanför Östra Torget. Delar av fornlämningen ligger under fastigheterna Halfdan 1 och den sydvästra delen av Astrad 12. Det finns därför en risk för att det finns fler fornlämningar



som kan upptäckas vid gräv arbete. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.



Karta som visar det utpekade fornminnesområdet.

## Friytor

### Lek och rekreation

Det finns idag en liten anordnad lekplats i planområdet. Det finns också några bänkar. I grönstrukturplanen är Östra Torget inte klassad som en lekvänlig park och den har fått låga kvalitetspoäng.



Bild på lekplatsen.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Gatunätet i området är utbyggt. Runt den gräsbevuxna ytan ligger trafikområden. Fjällgatan och Vislandavägen är dubbelriktade gator medan gatan Östra Torget är



enkelriktad. Det finns gång- och cykelvägar i nära anslutning till torget. Även genom torget finns idag ett gång- och cykelväg.

#### Kollektivtrafik

Det finns busshållsplatser i nära anslutning till Östra Torget. Där går bussen mellan Ljungby och Älmhult.

#### Parkering, varumottaning, utfarter

Uträkning enligt parkeringsnormen i centrumplanen visar att behovet för den nya byggnaden bli 25,2 parkeringsplatser. Parkering ska i första hand anordnas inom den egna fastigheten. Detta kan lösas genom att fastighetsägaren bygger källargarage.

Inom fastigheten Halfdan 1 har Ljungbybostäder 18 parkeringsplatser. De kan, under förutsättning att avtal upprättas mellan fastighetsägarna, samutnyttjas av boende i den nya bebyggelsen med de kontor och verkstäder som finns på Halfdan 1. Inom fastigheten Arngrim 1 finns 28 parkeringsplatser till förfogande. Det finns dessutom en parkering i källaren på Halfdan 1 som inte används idag. Den parkeringen ska renoveras och Ljungbybostäder menar att det kommer att bli 23 nya garageplatser efter renoveringen, som de boende i den nya bebyggelsen kan använda. Hänsyn måste dock tas till rörelsehindrade, där parkeringsplats ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshuset.

#### Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som exempelvis trafik och jordbruk. Planområdet tillhör Lagans vattenavrinningsområde. Lagan hade måttlig ekologisk status år 2009, men nådde inte upp till god kemisk ytvattenstatus på grund av kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns en risk att ekologisk och kemisk status på vattnet inte uppnås år 2021, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen för vatten inte följs. Planområdet ligger på ett så långt avstånd från Lagan att det inte anses påverka Lagans miljö kvalitetsnorm för vatten. Bebyggelsen är gles och det är relativt lite trafik i området vilket gör att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Bergaåsen. Grundvattenförekomsten har god kemisk status, men det finns risk att den inte uppnår god kemisk status 2021 enligt den riskbedömning som genomförts. Förorenade områden och urban markanvändning utgör de enskilt största påverkansfaktorerna på den kemiska statusen.

Planen bedöms dock inte innebära någon större påverkan eftersom den inte berör förorenat område eller inte innebär någon större förändring av markanvändning som kan påverka grundvattenförekomsten. Planen medför endast en mindre utökning av andelen hårdgjord yta.

#### Störningar





### Buller

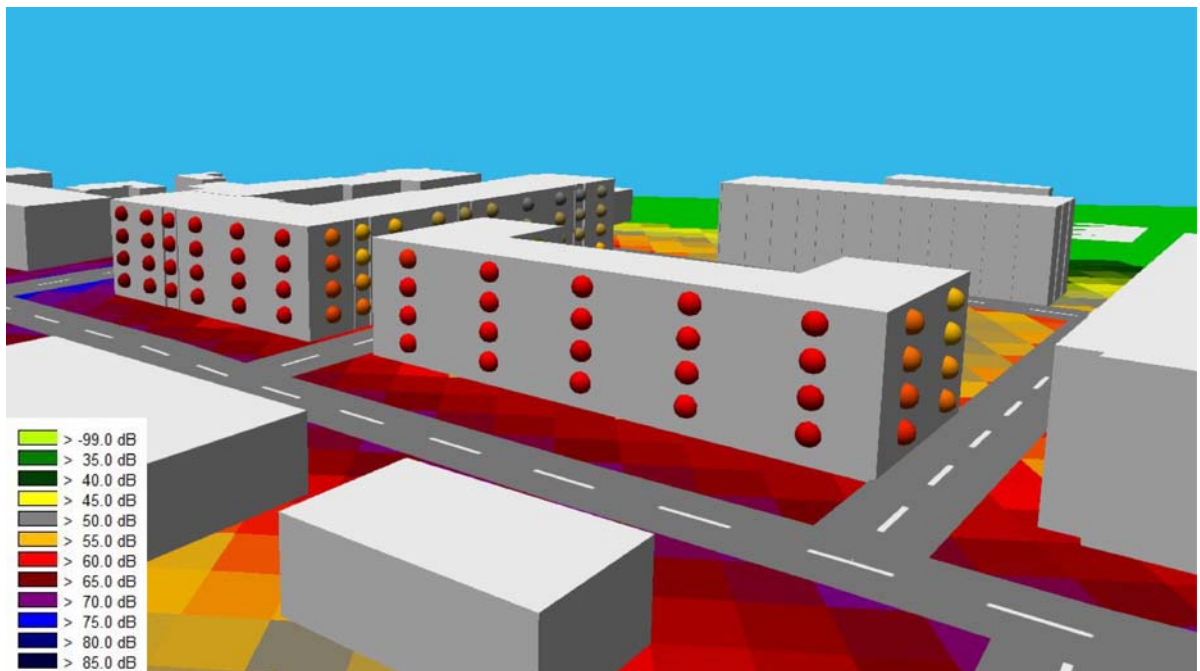
Platsen är utsatt för trafikbuller från Vislandavägen. Hastigheten är 30 km/h på Östra Torget och Fjällgatan samt 30 km/h på Vislandavägen på vardagar mellan 7-17. Trafikmätning har gjorts på platsen och visar att det kör 3171 fordon per dygn. Cirka 2,5 procent av fordonen är tung trafik. Mätningen gjordes under våren 2017. Den prognosticerade trafikmängden anses inte öka i den utsträckningen att det gör ett större utslag på bullernivåerna i samband med tilltänkta bebyggelsen.

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 alla fasader. 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. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

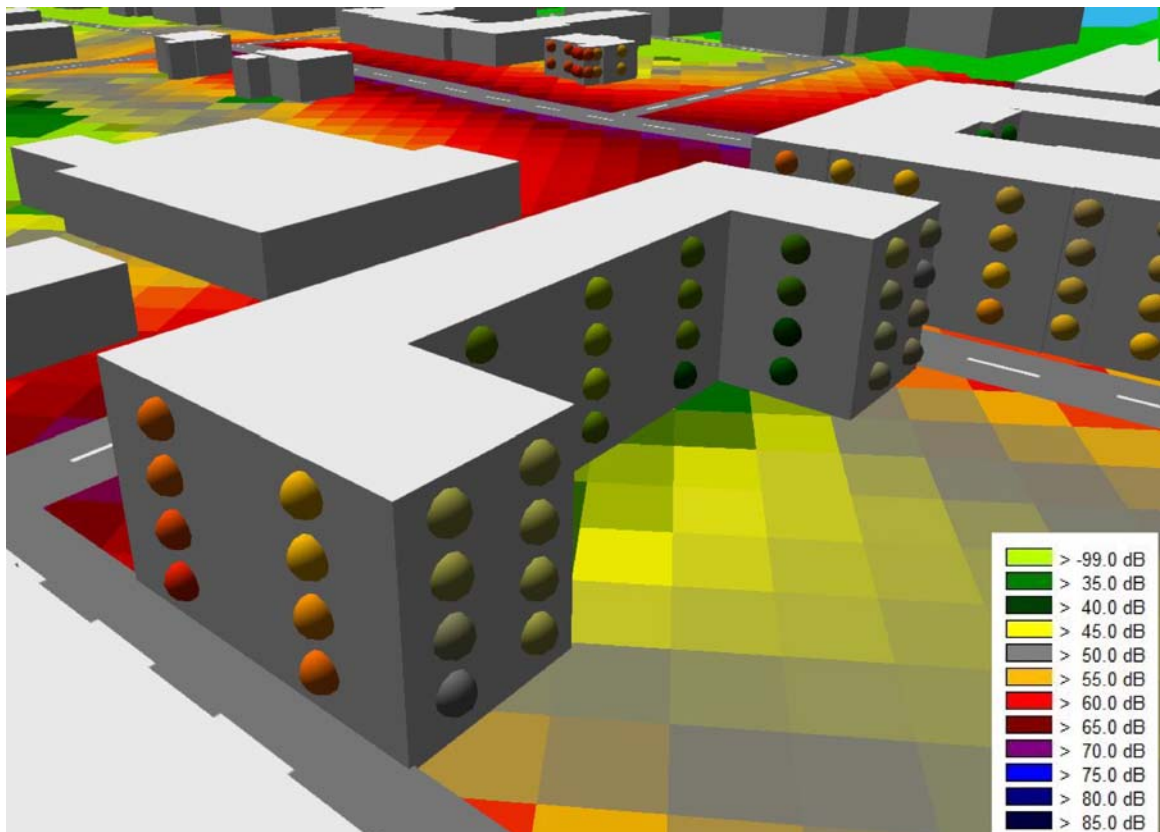


Bullerberäkning som visar bullervärden utmed fasaden av den tilltänkta byggnaden, sett från Vislandavägen. Värdena närmast Vislandavägen uppgår till 60 och 61 dBA ekvivalentnivå.





*Bullerberäkning som visar bullervärden, ekvivalentnivå, utmed fasaden av den tilltänkta byggnaden, sett från Vislandavägen.*



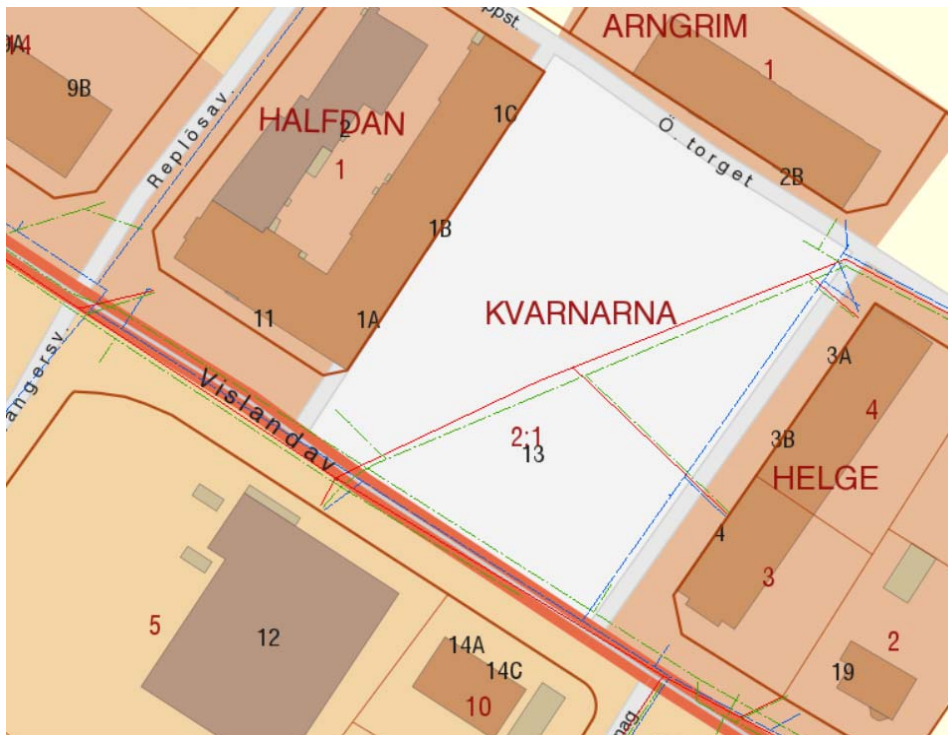
*Bullerberäkning som visar bullervärden utmed fasaden samt innergården mot Östra Torget. På innergården kommer inte bullret att överstiga 50dBA.*



Bullerberäkningen visar att buller utmed fasaden mot Vislandavägen kommer att överstiga huvudregeln för bostäder på 60 dBA ekvivalentnivå, varför byggnaden måste planeras så att varje lägenhet får vardagsrum och sovrum mot den skyddade sidan där ljudnivån uppgår till högst 55dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Alternativt kan lägenheter om maximalt 35 kvadratmeter uppföras, då bullret inte överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Uteplats måste också anordnas på plats där inte buller överskrider en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå. Enligt en beräkning i bullerprogrammet CadnaA överskrider inte maxvärdena på den ljuddämpade sidan.

### Teknisk försörjning

Till planområdet är det framdraget vatten-, spill- och dagvattenledningar, även fjärrvärme och el finns tillgängligt. Det går spill- och dagvattenledningar rakt över planområdet, dessa måste flyttas för att göra bebyggelsen möjlig.



Karta över vatten-, spill- och dagvattenledningar. Gröna ledningar visar dagvatten, röda ledningar markerar spillvatten och blå ledningar innebär vattenledning.



## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelse

Detaljplanen bedöms, genom den nya bebyggelsen, ta hänsyn till det allmänna intresset, eftersom man vill bygga flerbostadshus som det är brist på i Ljungby. Det är bara en del av Östra Torget som föreslås bebyggas, den största delen ska förbli allmän plats. En möjlig exploatering kompletterar den gällande kvartersstrukturen. Omgivande bebyggelse består till stor del av bostäder idag, vilket gör att bostäder anses vara ett lämpligt ändamål. Planen föreslås få BC (bostäder och centrumändamål) som planbestämmelse för att i framtiden även kunna använda flerbostadshusets bottenvåning till centrumändamål, om det uppstår ett sådant behov. Detta möjliggör en mer funktionsblandad och livlig stadsdel. Parkering får ske under mark. Nockhöjden på den nya byggnaden är reglerad till 14 meter, vilket innebär att byggnaden kommer bli max fyra våningar. Detta eftersom att byggnaden ska passa in i övrig bebyggelse. Nockhöjd på 14 meter möjliggör även att det går att höja upp det första våningsplanet. Lägsta nockhöjd sätts till 11 meter för att den nya byggnaden ska passa in i övrig bebyggelse.

### Höjd på byggnader



BC-ytan som angränsar till gata kommer också att förses med egenskapsbestämmelsen "På marken får endast balkong placeras och parkering under mark" (korsmark). Detta för att gångtrafikanter ska kunna passera och för att den nya byggnaden ska få samma placering, i linje med byggnaderna på fastigheterna Halfdan 1 och Helge 3, utmed Vislandavägen. På korsmarken kan också nedfart till ett källargarage byggas. Byggnaden ges också en egenskapsbestämmelse "största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea", vilket innebär att bebyggelseytan inte får vara större än 700 kvadratmeter. Detta för att begränsa byggnadens utbredning på kvartersmarken. Minsta exploatering är satt till 350 kvadratmeter byggnadsarea, detta för att möjliggöra flerbostadsbebyggelse. En egenskapsbestämmelse,  $p_1$ , om att byggnadens ska placeras med långsidan 7 meter från Vislandavägen har lagts till för att säkerställa att bullernivåerna inte överskrids. Även egenskapsbestämmelsen,  $f_1$ , har lagts till för att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot den ljuddämpade sidan för att bullerkraven ska uppnås.  $V_1$  har lagts till för att enkelsidiga lägenheter mot Vislandavägen endast får byggas om de är högst 35 kvadratmeter, detta för att uppnå bullerkraven.





*Illustration av hur den nya byggnaden kan se ut, sett från Vislandavägen.*



*Illustration av hur den nya byggnaden kan se ut, sett från Vislandavägen.*



*Illustration av hur den nya byggnaden kan se ut, sett från Vislandavägen.*

## Natur

### Mark och vegetation

Den södra delen av den gräsbevuxna ytan kommer att bli kvartersmark, där det kommer att uppföras ett flerbostadshus. Resterande delen av marken kommer fortsatt att vara allmän platsmark. Platsens tillgänglighet är viktig för att allmänheten ska kunna ta del av Östra Torget. Den nuvarande cykelbanan som går genom Östra Torget kommer att markera gränsen och föreslås fortsatt vara allmän platsmark. Användningsområdet för den allmänna platsmarken norr om cykelbanan föreslås ändras från TORG till PARK. Parken behöver ses över med sittplatser och kompletterande växtlighet, så att det kan bli en plats som lockar till sig besökare från de närliggande kvarteren. Ur trygghetssynpunkt krävs belysning på platsen samt låg/gallrad växtlighet så att parken upplevs som överblickbar.

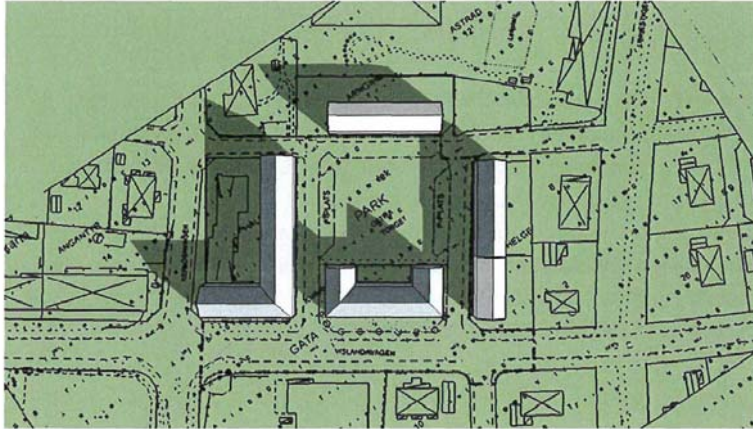
### Skuggstudie

Ljungbybostäder AB har på begäran tagit fram en skuggstudie över Östra Torget. Skuggstudien visar olika årstider och olika klockslag. Studien baseras på den föreslagna byggnad som Ljungbybostäder har tagit fram (se bilaga 2).

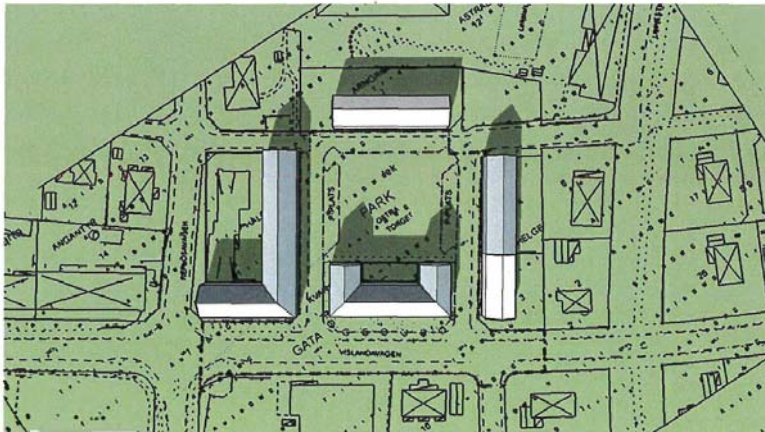


Vår- och höstdagjämning (cirka 20 mars och 23 september)

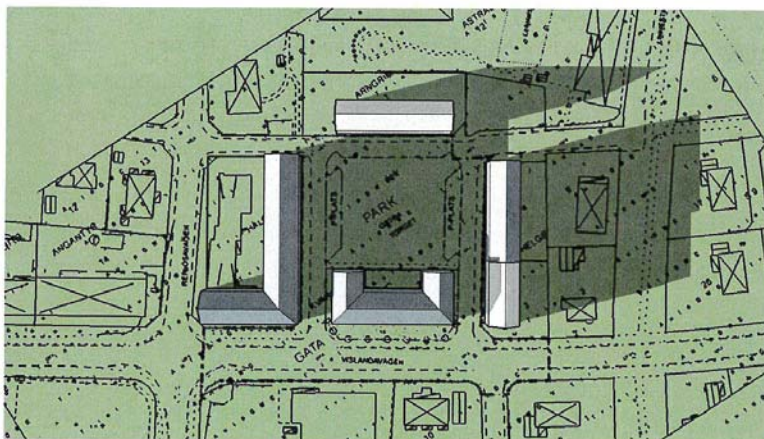
09:00



13:00



17:00

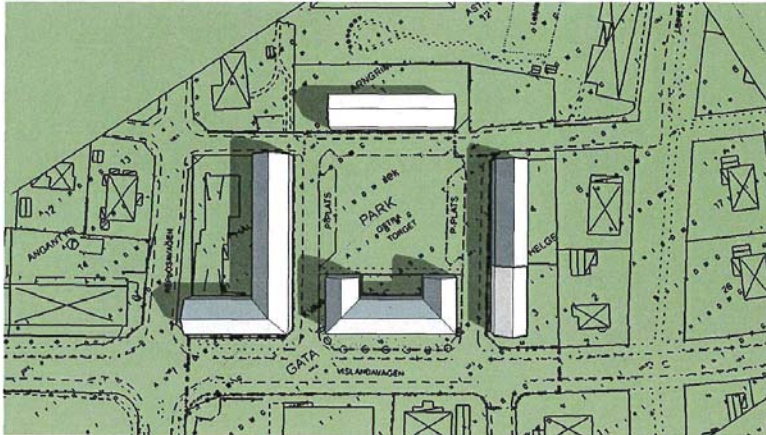




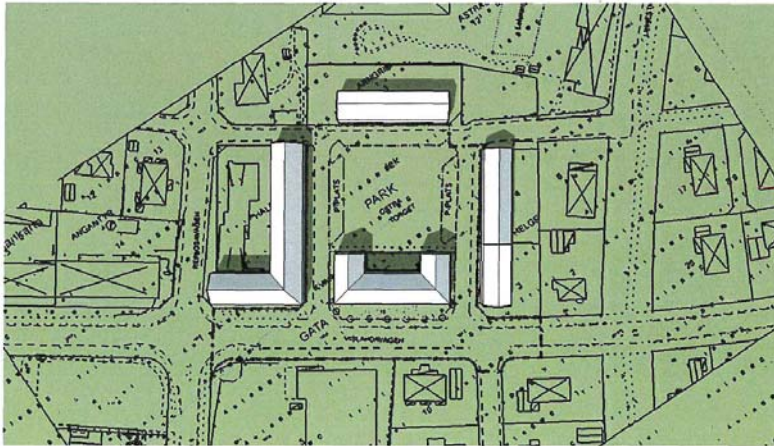


**Sommarsolstånd (cirka 21 juni)**

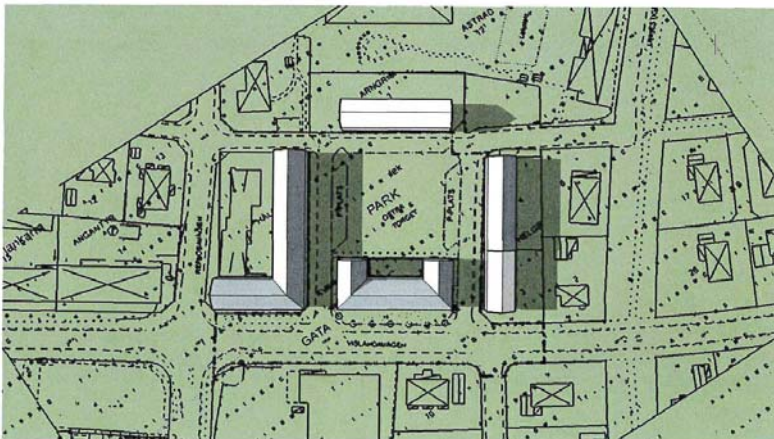
09:00



13:00



17:00



Studien visar att en viss påverkan förekommer på Östra Torget under vår- och höstdagjämningen, under sommaren är dock platsen mycket marginellt påverkad av skuggning av den nya tilltänkta byggnaden.

## Friytor

### Lek och rekreation

Planen bedöms innebära att platsen blir en mer livlig och attraktiv mötesplats för allmänheten och för de boende i närområdet. Lekplatsen kommer att rustas upp. Egenskapsbestämmelsen ”lek” möjliggör att det ska finnas en lekplats i parken.

### Gator och trafik

Befintligt gatunät samt befintlig gång- och cykelväg kan användas som idag. Parkering ska ske inom den egna fastigheten alternativt inom intilliggande fastigheter. Övriga parkeringsplatser runt torget blir kvar. Alternativt kan parkeringsfrågan lösas genom så kallat parkeringsköp. BC-området utmed Vislandavägen kommer att förses med egenskapsbestämmelsen ”utfart får inte anordnas”. Bilväg avgränsar hela området och det är därför viktigt att det finns säkra passager/övergångsställen till parkområdet och den nya bebyggelsen.

### Teknisk försörjning

Det går spill- och dagvattenledningar rakt över planområdet som måste flyttas. Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.



## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Organisation

Planen upprättas av Planavdelningen som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

#### Tidplan

Detaljplanen kan handläggas enligt följande om inget oförutsett händer:

- Samråd, maj-juni 2017
- Granskning, februari 2018
- Antagande, mars 2018

Genomförandetiden ska vara fem år räknat från den dagen 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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och rättigheter

En del av Kvarnarna 2:1 ska avstyckas och bildar en egen fastighet. Vid försäljning av marken regleras kostnader för mark, parkering, flytt av ledningar, fastighetsbildning med flera genomförande frågor. Ett genomförandeavtal ska upprättas i samband med försäljningen.

### Tekniska frågor

#### Tekniska undersökningar

Ledningar som går under den planerade bebyggelsen måste flyttas.

En geoteknisk undersökning ska beställas och undersökningen ska vara genomförd innan detaljplanen antas.





### Ekonomiska frågor

Kostnader för fastighetsbildning, flytt av ledningar och geoteknisk undersökning är ekonomiska frågor som kommer att regleras i genomförandeavtalet. Kommunen kommer att få intäkter vid försäljning av tomtmark samt för bygglov och planavgift.

### KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms skapa bostäder som det finns stor efterfrågan på i Ljungby stad. Även själva byggandet av lägenheter, oavsett storlek, kan leda till flyttkedjor. Det innebär att grupper som flyttar in i den nybyggda bostaden lämnar efter sig ett billigare boende som någon annan kan flytta in i. Detaljplanen bedöms också skapa ett attraktivt boende nära centrum, där kommunen genom förtätning hushåller med markanvändningen. Detaljplanen bedöms också skapa en mer attraktiv plats där fler personer kan vistas, vilket kan leda till social hållbarhet. Se även "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 §.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Avtal

Ljungbybostäder har fått en markanvisning på tomten.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Milma Danielsson på Planavdelningen, Ljungby kommun, i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist.

### PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

2018-02-22

Sanna Johansson  
Planarkitekt

Therese Lindström  
Plan- och byggchef

Antagen av miljö- och byggnämnden den 7 mars 2018 § 27.

Laga kraftvunnen den 28 juni 2018.