

## LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden antog den 25 mars 2015 § 51 detaljplan för

### **Pumpan 2 i Ljungby kommun.**

Beslutet att anta detaljplanen har inte överklagats. Länsstyrelsen har inte heller överprövat detaljplanen.

**Beslutet har därför vunnit laga kraft den 17 april 2015.**

Ersättning enligt 14 kap 3 – 7 och 9 – 13 §§ plan- och bygglagen ska väckas inom två år från det att detaljplanen vann laga kraft.

LJUNGBY KOMMUN  
Planavdelningen den 24 april 2015

Ulla Gunnarsson  
Planhandläggare

Kopia till: Kommunstyrelsen  
Miljö- och byggnämnden  
Exploateringsavdelningen  
Länsstyrelsen i Kronobergs län  
Lantmäterimyndigheten i Växjö  
Sökande och övriga enligt sändlista



## Detaljplan för Pumpan 2, Annelund i Ljungby stad, Ljungby kommun

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Behovsbedömning
- Plankarta i skala 1:1000
- Illustration

#### SAMRÅD

Detaljplanen föregicks av ett samråd med närmsta grannarna till Pumpan 2 där intentioner och utgångspunkter i grova drag redovisades. De närvarande fick möjlighet att framföra sina synpunkter. Dessa synpunkter har sammanställts i ett dokument, *Informationsmöte Pumpan 2, 18 juni 2014*.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt gruppboende för ungdomar, med tillhörande satellitbostäder (byggnader avskilda från huvudbyggnaden). Eftersom gällande detaljplan är avsedd för samlingslokaler måste en planändring genomföras.

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger i norra delen av Ljungby stad, utmed Ljungsjövägen på Annelund. Planområdet avgränsas av gamla bilprovningen i norr, Ljungsjövägen i öster, bostadstomt i söder och naturmark i väster.

#### AREAL

Hela planområdet omfattar cirka 5800 kvadratmeter.

#### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Pumpan 2 ägs av kommunen.



*Pumpan 2 från Ljungsjövägen*

## GÄLLANDE PLANER MED MERA Översiktsplaner

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen 2006.

## Gällande detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan för del av kv Pumpan mm, 1987-05-26 avsedd för samlingslokaler.

För omgivningen gäller följande detaljplaner fastställda/lagakraftvunna.

- Detaljplan för ett område norr Nydalavägen, 1996-06-19.
- Ändring och utvidgning av stadsplan i Annelund, 1974-08-20.

## Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 18 juni 2014, § 112 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Pumpan 2 i Ljungby.

## BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kapitlet 11 § Plan- och Bygglagen samt 6 kapitlet 6 §, 13 § och 15 § Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av detaljplaner och planprogram vars genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande till om planens eller programmens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs denna behovsbedömning.

Bedömningen grundas på kriterierna i bilaga 4 i "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar". Om planens genomförande bedöms ge upphov

till betydande miljöpåverkan skall planen bli föremål för miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.

### Ställningstagande

I föreliggande behovsbedömning görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av detta ställningstagande upprättas ingen MKB. *Se särskild behovsbedömning.*

### MILJÖKVALITETSNORMER

#### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas eftersom det är öppet och luftigt runt planområdet. Trafiken som är väldigt lågfrekvent på Ljungsjövägen utgör inte heller någon anmärkningsvärd påverkan på luften.

#### Vattenkvalitet

Området omfattas av Bergaåsens grundvattenmagasin; en porakvifer med sand- och grusförekomster. En riskbedömning av kemisk och kvantitativ status har gjorts. Den visar att det inte finns någon risk att den kvantitativa statusen inte uppnås 2021, men däremot finns en risk att den kemiska statusen inte uppnås år 2021.

### HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Detaljplanen bedöms, ur allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark, vatten, energi och övriga miljöförhållanden i övrigt enligt miljöbalkens tredje kapitel.

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av äldre åkermark med ett flertal dungar av varierande trädslag med inslag av både lövträd och barrträd.

#### Geoteknik

Någon grundundersökning för området finns inte. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

#### Förorenad mark

Tidigare markanvändning inom planområdet föranleder ingen misstanke om att området skulle vara förorenat.

#### Fornminnen

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet. Särskild arkeologisk utredning krävs inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

#### Grönområden

Väster om kvarteret Pumpan finns ett parkområde som enligt grönstrukturplanen för Ljungby stad är en park med mycket stor betydelse. Parken används bland annat av flera som rastar sina hundar.

### Service

Planområdet ligger nära stadens centrum och har därför god tillgång till ett brett utbud av service.

### Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Den närmaste bebyggelsen finns söder och väster om området, och då i form av villabebyggelse. I norr ligger den gamla bilprovningen som idag används för småindustri.

## PLANFÖRSLAGET

### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från samlingslokaler till bostäder med möjlighet att uppföra gruppboende inom Pumpan 2.

### Utnyttjandegrad

Högst 25 % av fastighetsarean får bebyggas. Byggnaderna får uppföras i en våning inom det område som inte är prickmarkerat.

### Mark och vegetation

Tallar och ekar som är av värde för landskapsbild och biologisk mångfald, inom område som är markerat med "n", får inte fällas utan marklov. Marklov för fällning av träd får ges om det finns särskilda skäl, till exempel risk för liv och skador på egendom.



*Tallarna vid Ljungsjövägen*

### Placering, utformning och omfattning

Området har bra förutsättningar för en god bebyggelsemiljö med sitt centrala läge i Ljungby och sin närhet till naturmark. Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sådant sätt att områdets förutsättningar tas tillvara och att bebyggelsen samspelar med övrig bebyggelse i området. Ett gruppboende planeras med en huvudbyggnad

med plats för sex lägenheter samt fyra tillhörande satellitbostäder (byggnader avskilda från huvudbyggnaden).

På illustrationskartan har en tänkbar utformning i två bebyggelsegrupper ritats. Observera att illustrationen endast visar ett förslag till disposition av området. Andra utformningar är tänkbara.

#### Stads- och landskapsbilden

Stads- och landskapsbilden påverkas måttligt av planens genomförande då ny bebyggelse begränsas till en våning samt skyddas av befintlig vegetation mot norr och mot Ljungsjövägen.

#### Barn

Genom ett LSS-boende (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i centrala Ljungby främjas barn och ungas rätt till god hälsa och utveckling. Grönområdet väster om Pumpan 2 kan utöver den egna tomtmarken användas till lek och rekreation.

#### Trygghet

Tydliga och upplysta entréer på bostadsbyggnaderna föreslås samt bostadsgårdar och uteplatser som är lätta att överblicka. Genom en placering av byggnader nära Ljungsjövägen möjliggörs angöring direkt från gatan.

#### Tillgänglighet

Byggnaderna ska, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen, kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Byggnaders och tomtens tillgänglighet behandlas i bygglovet.

#### Natur

Intill Ljungsjövägen står några höga och vackra tallar som ska bevaras. Tallarna ska i första hand vara kvar för att ge ett bra estetiskt intryck och samtidigt vara en del av avgränsningen för tomten till gruppboendet. Träden får inte fällas utan marklov. I södra delen av tomten finns en dunge med träd, bland annat en mindre ek och ett 50 -60 år gammalt äppelträd av arten oranie. Om inte äppelträdet ska vara kvar finns det möjlighet att flytta det till en lämpligare plats. Stadsträdgårdsmästaren ska i så fall vara med i diskussionen om placering.

#### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas omhand inom den egna tomten. Dagvattenledningar finns dessutom nedgrävda i naturområdet väster om Pumpan 2.

#### Trafik och gator

Gatunätet är utbyggt i området. Separat gång- och cykelväg finns tillgänglig från Ljungsjövägen via Märta Ljungbergsvägen till centrum. Norrleden måste korsas för att man ska nå gång- och cykelvägen.

#### Konsekvenser



Insekter och mindre djur kommer att trängas undan på det område där byggnationen ska uppföras, men naturområdet intill är en god ersättare till marken som försvinner.

Eftersom marken redan är planlagd för samlingslokaler innebär det att en större byggnad som drar till sig mycket folk och trafik skulle kunna uppföras utan att grannarna tillfrågas. Därför kan ett uppförande av bostäder anses vara en mildare form av användning. För dem som ska bo i området är detta en lugn och vacker plats som lämpar sig väl för bostäder.

#### FRÅGOR SOM SÄRSKILT BÖR BEAKTAS I BYGGLOVET

- Trygghet vad gäller entréer och belysning så att inga mörka och skymda hörn bildas.
- Bevara träden på tomten, i synnerhet tallarna som står vid Ljungsjövägen.
- Estetisk utformning så att bebyggelsen väl smälter in i omgivningen.
- Om inte fastighetsägaren vill ha kvar äppelträdet som står i södra delen av tomten ska en flytt diskuteras. Stadsträdgårdsmästaren ska rådfrågas om annan placering.

### GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande enligt 5 kapitlet 6 § Plan- och bygglagen (PBL).

#### Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske under hösten 2014, granskning tidigt 2015 och antagande av miljö- och byggnämnden i april-maj 2015, under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag 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 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.

#### EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen.

#### ANSVARSFÖRDELNING

Inom planområdet finns enbart en fastighet, Pumpan 2, som berörs av organisatoriska, tekniska och ekonomiska konsekvenser vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen är fastighetsägare till Pumpan 2 vilket innebär att det är kommunens ansvar att bygga ut vatten- och avloppsledningar till fastigheten. Kostnaderna för detaljplanen belastar kommunen.



### FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER:

Detaljplanen föranleder inga fastighetsrättsliga förändringar.

#### Vatten- och avlopp

Vattenledning finns i Ljungsjövägen som Pumpan 2 kan anslutas till.  
Avloppsledning finns inom naturområdet väster om fastigheten.

#### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark där förhållandena så medger. För övrigt finns dagvattenledningar i naturområdet väster om Pumpan 2.

#### El- och teleledningar

Elledningar finns framdraget på Ljungsjövägen som Pumpan 2 kan anslutas till.

#### Fjärrvärme

Möjlighet finns att ansluta Pumpan 2 till fjärrvärmenätet.

#### Avfall och sophantering

Avfallshanteringen tas upp i bygglovskedet.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Inför upprättandet av planbeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist. Även samråd med kommunens miljöavdelning och byggavdelning har skett.

LJUNGBY KOMMUN  
2014-12-09

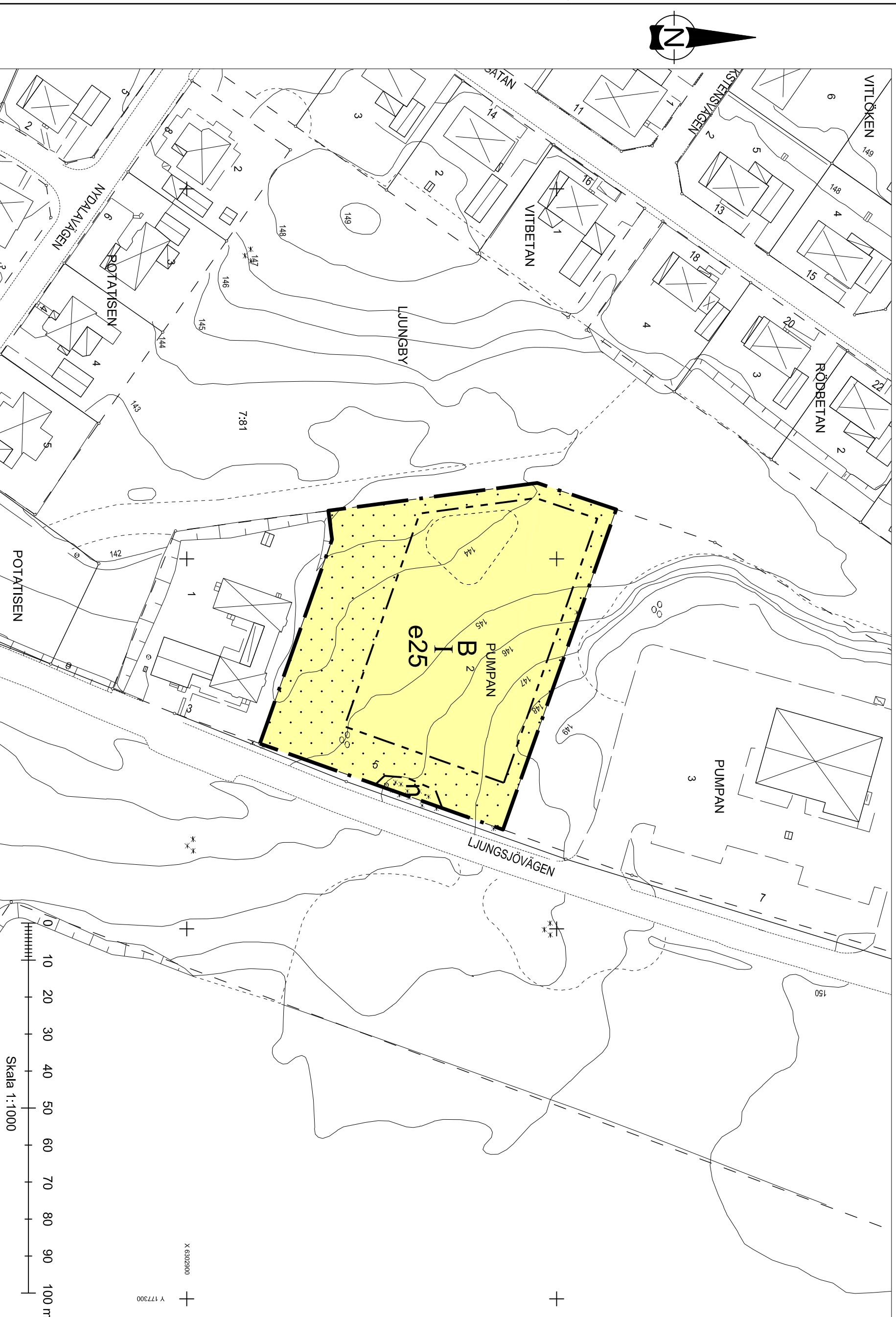
Reviderat 2015-02-27

Ulla Gunnarsson  
Planhandläggare

|   |
|---|
| <p>Antagen av miljö- och byggnämnden den 25 mars 2015 § 51.<br/>Laga kraftvunnen den 17 april 2015.</p> |
|---|







## GRUNDKARTA

## Beteckningar

|  |   |  |                             |
|--|---|--|-----------------------------|
|  | Traktgräns  |  | Ägostagsgräns               |
|  | Fastighetsgräns                                   |  | Åker, odlad öppen mark      |
|  | Rutnätspunkt                                      |  | Ängs-, hag- eller betesmark |
|  | LJUNGBY 7:79                                      |  | Kärr-, mosse eller sankmark |
|  | LÄRAREN 13  |  | Barrskog                    |
|  | Traktnamn   |  | Lövträd                     |
|  | Registreringsnummer för fastighet med traktnamn   |  | Staket                      |
|  | Kvarternamn                                       |  | Stenmur                     |
|  | Registreringsnummer för fastighet med kvarternamn |  | Stödmur                     |
|  | Bostadshus resp uthus                             |  | Häck                        |
|  | Industribyggnad                                   |  | Avvägd höjd                 |
|  | Övriga byggnader                                  |  | Höjdkurva                   |
|  | Skärmtak  |  | Polygonpunkt                |
|  | Transformatorstation                              |  | Belysningsstolpe            |
|  | Väg, körbänkarekant                               |  | Elledning i mark            |
|  | Gångstig  |  | Elledning ovan mark         |
|  | Slänt   |  | Teleledning i mark          |
|  | Dike  |  |                             |

Grundkartan är upprättad på grundval av Ljungby primärkarta.

Mätklass: III.

Koordinatsystem: SWEREF 90 13 30

Höjdsystem: RH 2000

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasadlinjerna och i övrigt av horisontalprojektionerna av takens yterkanter.

Fastighetindelningen inom planområdet är gällande 2015-01-02

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSER

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

Bostäder

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e25 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras.

## MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

## Mark och vegetation

Träden får inte fällas utan marklov.

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

## Utformning

Högsta antal våningar.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden skall vara fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Dnr 2014/0989

## Detailplan för

## Pumpan 2

Annelund

i Ljungby stad

LJUNGBY KOMMUN

Plankontoret den 9 december 2014

Ulla Gunnarsson  
Planhandläggare

Antagen av miljö- och byggnämnden 2015-03-25 § 51  
Laga kraftnumren den 17 april 2015



Illustration till  
detaljplan för  
Pumpan 2  
Annelund i Ljungby

Ulla Gunnarsson  
Planhandläggare

