



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

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).

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 delvis av Ljungbybostäder AB (Långraden 12).

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrat enligt följande:

- Högsta nockhöjd har justerats inom Långraden 5, 5 och 7 från +158 till +161 och +152 till +155.
- Även nockhöjden inom Långraden 12 har justerats från 12 till 13 meter och även den på den låga delen från 6 till 13 meter.
- Planbestämmelsen k_1 har tagit bort på den låga delen inom Långraden 12, detta efter det antikvariska utlåtandet.
- Justering av a_1 att det gäller vid bygglov istället för startbesked.
- Ny planbestämmelse m_1 läggs till på plankarta; Garagenedfart ska förses med skydd, kant eller gupp, som hindrar- ytligt rinnande vatten att ta sig ner i garaget.
- Ny planbestämmelse Regnbäddar läggs till på plankartan; Regnbäddar ska finnas.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

- Har ändrat efter de nya planbestämmelserna.
- Det antikvariska utlåtandet har lagts till under kulturmiljö och som bilaga till detaljplanen.
- Det har förtydligats gällande dagvattenhanteringen.
- Lagts till information om skyfallshantering från dagvattenutredningen.
- Under genomförande delen har det förtydligats gällande markanvisningsavtalet med Ljungbybostäder AB.

Efter dessa justeringar föreslås miljö- och byggnämnden besluta att skicka detaljplanen för granskning.



Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 24 maj – 14 juni 2021. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Skanova

Region Kronoberg

Med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Ljungbybostäder AB

Miljöavdelningen

Kommunledningsförvaltningen

Tekniska förvaltningen

Med synpunkter:

Länsstyrelsen:

Sammanfattade synpunkter

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att den aktuella platsen kan förtätas med bostäder, kontor och centrumändamål. Kommunen lyfter på ett bra sätt vikten av anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom och i anslutning till området. Dagvattenhanteringen med koppling till MKN vatten kan förtydligas i planbeskrivningen och på plankartan. Även bullerberäkningen behöver redovisas tydligare. Inga riksintressen berörs.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra en exploatering av kvarteret Långraden med bostäder, centrum, och kontorsändamål samt parkering över och under mark i 4-5 våningar. Parkeringsgarage är avsedd att byggas i de två nedersta våningsplanen dvs ena våningen helt under mark och våningen ovan i sluttande del (halvt under mark och halvt i gatuplan).

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området finns redovisat i och överensstämmer med gällande översiktsplan.

För området finns idag flera gällande detaljplaner.

Rådgivning om allmänna intressen

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen



Kulturhistoriska värden och god bebyggd miljö

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen valt att se över skyddet för den kulturhistoriska bebyggelsen inom planområdet och använt sig av tillämpliga varsamhetsbestämmelser, samt att fördjupad kulturmiljöutredning kommer att tas fram. Kvarteret ingår i Ljungbys centrumbebyggelse och uppmärksammas i kommunens i kulturmiljöprogram, detta nämns i planbeskrivningen där även några flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader i närheten uppmärksammas. Kulturhistoriska värden för miljön som helhet bör tas fram i den kommande utredningen vilket ger ett bra stöd vid kommande bygglovsprövningar. Kvarteret ligger också nära regionalt kulturmiljövårdsprogramområde, Ljungby, som omfattar centrala historiska delar av staden (stadsmiljö, stationssamhälle). Kulturhistoriska värden är en viktig del av vår gestaltade livsmiljö och bidrar till förståelsen av en plats historiska sammanhang. Att ta tillvara befintliga kulturhistoriska värden bidrar till att stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter.

Kommentar: *Det har tagits fram ett antikvariskt utlåtande från Kulturparken Småland gällande bebyggelsen inom Långraden 12 och denna tas med i detaljplanen, både som justering av planbestämmelser/planbeskrivningen och som bilaga till detaljplanen.*

Naturvärden och grönstruktur

Allén är inte närmare beskriven i planen under rubrik "Natur", lite info finns emellertid under rubriken "Trafik". Kommunen har dock redan ansökt och beviljats dispens från biotopskyddet, dnr 521-1769-2020. I övrigt inga kommentarer avseende natur.

Kommentar: *Information om allén läggs även till under "Naturmiljö".*

Buller

Länsstyrelsen uppmärksammar att bullerberäkningen bygger på en huskropp som inte stämmer överens med gränserna för byggrätten. Det ger en viss osäkerhet i framförallt gårdens och den bullerskyddande sidans ljudnivåer, även om sannolikheten att riktvärden överskrids är ganska liten. Trafikflödet på Olofsgatan är uppräknad från cirka 500 till cirka 700 fordon/dygn år 2040. Det framgår inte om eventuellt ökad trafik till och från parkeringsgaraget och de nya bostäderna ingår i den uppskattade siffran.

Kommentar: *Miljö- och byggförvaltningen har gjort bedömningen att bullerutredningen är tillräcklig för detaljplanen. Idag finns det redan två större parkeringsplats inom planområde, de innehåller tillsammans ca 60 p-platser och trafiken till denna är medräknad i utredningen och därför är trafiken till det nya parkeringsgaraget medräknat.*

Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Planen förväntas inte innebära att dagvattenmängd eller föroreningshalter i dagvattnet ökar. Dagvattenledningen är dock hårt belastad enligt



dagvattenutredningen. I utredningen rekommenderas att den planerade trädallén i gatan anläggs som en regnbädd, och att regnvatten fördröjs i anläggningar på innegården vilket även kan bidra till en attraktivare utemiljö. Det skulle också bidra till att uppfylla handlingsplanen i kommunens klimatanpassningsplan. Vi anser att detta med fördel kan inarbetas i planbeskrivningen.

Om regnbäddar för rening av dagvattnet är en förutsättning för bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna inte påverkas bör det framgå av plankartan var åtgärden planeras att placeras. De bör också förtydliga dagvattenhanteringen då det i dagvattenutredningen framgår att det inte föreligger behov av fördröjning men samtidigt också framgår att dagvattensystemet är överbelastat.

Kommentar: *I dagsläget så är ytan nästan helt belagd med asfalt och av den anledningen så försämras inte dagvattensituationen nämnvärt. Men för att göra det bättre så ska det anläggas regnbäddar ute i stationsgatan, detta för att förbättra dagvattenhanteringen. Det förtydligas i planbeskrivningen och skrivs in som en planbestämmelse på plankartan.*

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB)

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförrordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan/kan medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i undersökningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken (mb)

Markundersökningen till planområdet visar att det finns föroreningar av PAH och barium i halter över riktvärden för känslig markanvändning på några platser. Vi bedömer att utredningen och bestämmelserna i plankartan är tillräckliga.

Länsstyrelsen erinrar om att kommunen i en planbestämmelse, enligt 4 kap. 14 § PBL, ska ange att bygglov inte får ges förrän eventuella markföroreningar har avhjälpats.

Kommentar: *Planbestämmelsen ändras till vid bygglov istället för startbesked.*

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (kml)

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt kulturmiljöregistret.

Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap. 11 §) krävs inte, men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Överprövningsgrundande frågor

Enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL)

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (mb)

Påverkas inte av planförslaget.



Mellankommunala intressen
Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (mb)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen.

Luftföroreningar – uppskattningen av luftföroreningar är byggd på ett resonemang som i sig bedöms vara korrekt. För en något säkrare uppskattning anser vi att en översiktlig beräkning bör göras. SMHI:s verktyg VOSS (Verktyg för objektiv skattning med Spridningsmodellering) kan användas för detta. Verktuget kan användas för att göra en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö.

Kommentar: Har nu testat verktyget VOSS på SMHI:s hemsida och resultatet visar att det är låga halter både för NO₂ och PM10. Och med anledning av detta har inga vidare utredningar gjorts. Planbeskrivningen kompletteras med dessa resultat.

Kommunen bedömer att vattenkvalitén i recipienten, Lagan: Bolmán – Skåån, och grundvattenförekomsten, Bergaåsen, Ljungby, inte kommer att försämrats med de planbestämmelser som satts på plankartan. Det kan förtydligas att även grundvattenförekomsten utgör recipient. Bedömningen om varför vattenkvalitén i förekomsterna inte kommer försämrats till följd av planen behöver motiveras deras tydligare.

Kommentar: I planbeskrivningen läggs det till information om att grundvattenförekomsten även är recipienten.

Då kommunen planerar att bygga parkering under mark vill Länsstyrelsen informera om att grundvattenbortledning är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Påverkas inte av planförslaget.

Enligt 4 kap. 14 § punkterna 4 och 5 kan en planbestämmelse ange att bygglov inte får ske förrän skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten eller att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Lantmäteriet:

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte tydligt

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.



Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Egenskapsbestämmelse f₃

Döpa om f₃ till f₁. För att det ska följa kronologisk ordning.

Kommentar: *Markanvisningsavtalet förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel. Planbeskrivningen och plankartan justeras, både med information gällande ledningsrätt/servitut och ändring av planbestämmelsen från f₃ till f₁.*

Ljungbybostäder AB:

Vid tidigare diskussioner ha vi haft uppe frågan om garage under mark, detta kunde då medföra att man kunde bli tvungen att sänka grundvattnet. Vilket skulle kunna bli kostsamt. Vårt förslag är att 1:a plan för garaget ligger i det sluttande planet, med andra ord behöver vi ca 16 m ovan det. (tänk lika högt som tegelhusen på Stenbacken)

Kommentar: *Höjden har höjts på de olika delarna, från +152 m till +155 m på den låga delen och på den högre har det höjts från +158 m till +161 m.*

Miljöavdelningen:

Eftersom riktvärdet beräknas överskridas så anser vi att det är viktigt att man tar hänsyn till detta och vidtar åtgärder vid planeringen och byggnationen. Stationsgatan är mycket trafikerad så risken är stor att vi får in ett klagomål om bullret överstiger riktvärdena och då kan vi bli tvungna att ställa krav på fastighetsägaren/verksamhetsutövaren beroende på omständigheterna. Tyréns har gett förslag på hur detta skulle kunna åtgärdas och de förslagen tycker vi låter bra.

Kommentar: *Noterat.*

Kommunledningsförvaltningen:

Kommunledningsförvaltningen vill framhålla följande inför det fortsatta planarbetet:

- Med en ny detaljplan finns möjlighet att uppmärksamma och bidra till förbättring av olika förhållanden som orsakar problem ur ett helhetsperspektiv. I den dagvattenutredning som gjorts i samband med



planarbetet framgår att den dagvattenledning som planområdet ska anslutas till är hårt belastad. Det har förekommit skyfall i området med översvämningar som följd, vilket tyder på att dimensionen på den dagvattenhantering som finns idag inte är tillräcklig. Vidare framgår inte kapaciteten i det dagvattenmagasin som finns under busstationen i dagvattenutredningen. Detta borde vara av betydelse eftersom dagvatten från kvarteret Långraden ansamlas där. I planhandlingarna är bedömningen att genomförande av planen inte kommer att försämra dagvattensituationen, men med anledning av ovanstående finns skäl att även undersöka möjligheterna att förbättra den.

- Det är positivt att planområdet med bostäder och verksamheter har nära till busstationen och därmed får hög tillgänglighet till kollektivtrafiken. Turtätheten till de flesta destinationer är dock betydligt lägre än vad som antyds i planhandlingarna.
- I plankartan anges vissa tillåtna nockhöjder i meter över ”angivet nollplan” (havsnivå?) medan andra anger höjden över marken. Vad är skälet till detta? Kartan vore mer lättläst om denna typ av uppgifter angavs på ett konsekvent sätt.

Kommentar: Vad det gäller det underjordiska dagvattenmagasinet under busstationen så är kvarteret Långraden inte anslutet till ledningsnätet som går till den. Vid större skyfall kan det rinna vatten från planområdet ner till stationsområdet, men mellan området och stationen finns det höga kantstenar som stoppar upp en del vatten. Sedan anläggs det regnbäddar utmed den nya allén längs Stationsgatan och med anledning av detta förbättras dagvattensituationen. Planhandlingarna justeras gällande turtätheten och var det gäller höjden så skrivs det olika för att det ena är befintlig bebyggelse och det andra är den nya bebyggelsen.

Tekniska förvaltningen:

1. I planbeskrivningen på sida 14 kan avloppsledningar istället benämnas spillvattenledningar. Det kan förtydligas att befintliga vatten- och spillvattenledningar har kapacitet för exploateringen, men att en intern tryckstegring för vattnet kan behövas.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterat enligt synpunkt.

2. I planbeskrivningen på sida 15 kan det nämnas att dagvattenutredningen föreslår att de nya trädalléerna ska utformas som nedsänkta regnbäddar för att rena och fördröja delar av dagvattnet från Stationsgatan. Det skulle minska belastningen på dagvattenledningsnätet nedströms samt minska risken för översvämningar.

Kommentar: Planbeskrivningen och plankartan har uppdaterats gällande nedsänkta regnbäddar.

3. Planbeskrivningen bör nämna något om skyfallshanteringen och de förslag till åtgärder som tas upp i dagvattenutredningen. Plankartan skulle även



kunna kompletteras med en bestämmelse för skydd så att inte ytligt rinnande vatten kan ta sig in i garaget t.ex. kant eller gupp.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter gällande skyfallshanteringen och det läggs även in planbestämmelser för gupp till garaget.*

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 5 januari 2022

Sanna Johansson
Planarkitekt