Ljungby kommun

Antagandehandling
Samhällsbyggnadsavdelningen 2025-08-08

Dnr KS-2023-0394

Detaljplan för fastigheterna
Boken 3 och 10
(Ljungsätra och Villa Villekulla)
I Ljungby, Ljungby kommun

<u>Planhandlingar:</u>
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Undersökning
Plankarta
Utredningar

Antagandehandling

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN **3**
Standardförfarande 3
INLEDNING **5**
Sammanfattning 5
DETALJPLANENS SYFTE **6**
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN **6**
Hela detaljplanen 6
Allmän plats 7
Kvartersmark 8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR **12**
Fastighetsrättsliga frågor 12
Tekniska frågor 12
Organisatoriska frågor 13
Kulturvärden 14
Överväganden i detaljplanen 14
Planeringsunderlag 15
Kommunala 15
Utredningar 17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER **18**
Bebyggelse 18
Strandskydd 19
Natur och grönstruktur 20
Kulturmiljö 21
Riksintressen 22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 23
Miljökvalitetsnormer 23
Mark och miljö 25
Hälsa och säkerhet 25
Geotekniska förhållanden 27
Social hållbarhet 30
Service 30
Trafik 30
Undersökning av betydande miljöpåverkan 31
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN **31**

Så här görs en detaljplan
Standardförfarande

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 stor och hög 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.

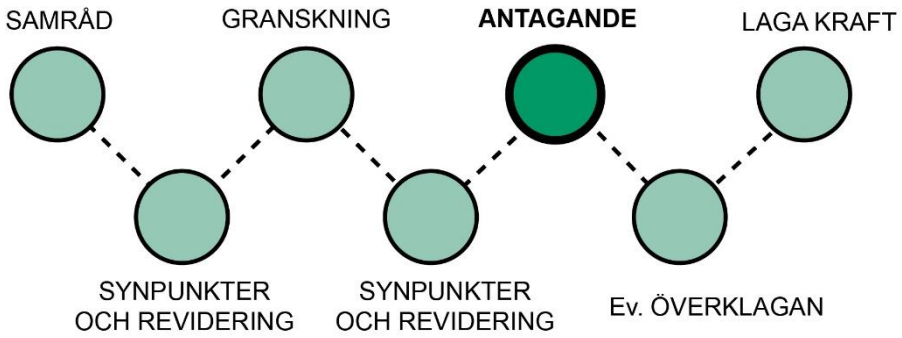
Start
På förfrågan från t ex markägare eller kommunen, beslutar miljö- och byggnämnden att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

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.

Här är vi nu!
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.


SAMRÅD
GRANSKNING
ANTAGANDE
LAGA KRAFT
SYNPUNKTER OCH REVIDERING
SYNPUNKTER OCH REVIDERING
Ev. ÖVERKLAGAN

Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900 och Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 och 2020:6. I den här detaljplanen används standardförfarande med motivering att detaljplanen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande kan användas om förslag till detaljplan:

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

Bakgrund

Ljungby kommun äger fastigheterna Boken 3 och 10. Inom Boken 3 finns ett bostadshus, i folkmun kallat för Villa Villekulla, som kommunen vill sälja. Hela kvarteret Boken är i gällande plan avsett för allmänt ändamål, en användning som inte används idag men som tidigare innebar att kommun eller stat var huvudman för marken. På grund av detta har tekniska förvaltningen inom Ljungby kommun som fastighetsägare begärt en planändring med avsikten att kvarteret Boken ses över och att nya planbestämmelser anges både för att anpassa dem till rådande förhållanden och att skapa nya förutsättningar.

Planuppdrag

Miljö- och byggnämnden gav den 5 februari 2020 §10 plan- och byggavdelningen (nuvarande samhällsbyggnadsavdelningen) i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

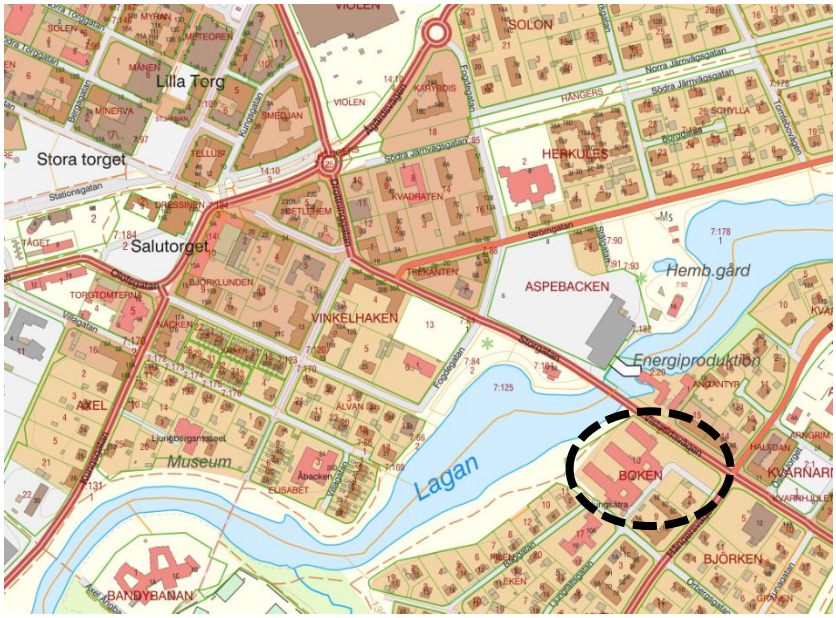
Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra justeringar av vad som är kvartersmark och allmänplats mark så det motsvarar dagens situation och skapar en möjlig utveckling inom kvarteret. Planbestämmelserna som reglerar markanvändningen ska därför ändras till bostäder, centrum, vård och kontor som både stämmer med hur området används idag och hur det kan bli i framtiden. Det ska även införas varsamhetskrav och rivningsskydd på befintliga byggnader inom fastigheten Boken 3 i syfte att bevara kulturhistoriska byggnader.

Läge

Kvarteret ligger i Ljungby tätort intill ån Lagan och i korsningen Vislandavägen och Hångersvägen, cirka 600 meter öster om centrum.



Planområdet inringat.

Huvuddragen från planförslaget
Inom fastigheten Boken 10 ska befintlig bebyggelse i form av Ljungsätra vara kvar och även nuvarande parkering. Gräsytan bakom fastigheten Boken 3, som är en del av fastigheten Boken 10 ska fungera som en del av Ljungsätras utemiljö. Inom fastigheten Boken 3 ska den befintliga bebyggelsen bevaras.

Undersökning av miljöpåverkan
Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöbedömning göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra justeringar av vad som är kvartersmark och allmänplats mark så det motsvarar dagens situation och skapar en möjlig utveckling inom kvarteret. Planbestämmelserna som reglerar markanvändningen ska därför ändras till bostäder, centrum, vård och kontor som stämmer med hur området används idag och hur det kan bli i framtiden. Det ska även införas varsamhetskrav och rivningsskydd på befintliga byggnader inom fastigheten Boken 3 i syfte att bevara kulturhistoriska byggnader.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är cirka 14 000 m^2 och omfattar främst fastigheterna Boken 3 och 10, men även Kvarnarna 2:1 och 2:21. Kvarteret ligger i Ljungby tätort intill ån Lagan och i korningen Vislandavägen och Hångersvägen, 600 meter öster om centrum och innefattar bland annat äldreboendet Ljungsätra. Området ligger öster om Elverksbron.

Ljungby kommun äger fastigheterna Boken 3, 10 och Kvarnarna 2:1 och 2:21.

Allmän plats

Allmän beskrivning

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov till exempel gator, torg och naturområden.

Huvudmannaskap

För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Ljungby kommun är att det är kommunen som är huvudman men det förekommer också enskilt huvudmannaskap, vanligast inom fritidshusområden.

För allmän platsmark är kommunen huvudman.

Användning

Med användning menas vilket ändamål som området får användas till. Vilken sorts användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedanför.

GATA
Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Så som trottoarer, gatubelysning, planteringar, grönytor etc.

PARK
Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser som återfinns på plankartan preciserar och reglerar vad som får göras på den allmänna platsmarken. Det kan till exempel handla om höjdläget på gatan, att bestämma att gatan ska träd planteras eller införa skyddsbestämmelser mot buller från gatan. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns.

Upphävande av strandskydd
a_1 = Strandskyddet är upphävt, begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
När man gör en ny detaljplan så återinträder strandskyddet, men marken är redan exploaterad och i anspråkstagen så därför upphävs strandskyddet. Det finns även en passage nere vid vattnet. Hänvisar till Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18 C § 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 17 §.

Skydd mot störningar och risker
erosionsskydd = Erosionsskydd ska finnas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Längs med ån Lagan så behövs ett erosionsskydd för att förbättra stabiliteten längs med ån. Placeringen av området har tagits fram med en utredning, som pekar på var erosionsskyddet behöver placeras. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 5 §.

Genomförandetid
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en säkerhet mot att detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävs i syfte att säkra byggrätten. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla.

Kvartersmark

Allmän beskrivning
All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark.

Användning
Med användning menas vilket ändamål området får användas till och det kan till exempel vara bostäder, vård eller industri. Vilken användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedanför.

B – Bostäder
Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C – Centrum
Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

D – Vård
Användningen vård ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen

K – Kontor
Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Egenskapsbestämmelser
Egenskapsbestämmelser som återfinns på plankartan preciserar och reglerar vad som får göras på kvartersmarken. Det kan till exempel handla om höjd, hur stor en byggnad får

vara eller varsamhetskrav. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns.

Utnyttjandegrad
e_1 = största byggnadsarean i m^2 inom användningsområdet (på plankartan e_1 270, e_1 4300 och e_1 50).

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Inom Boken 3 (e_1 270) så ska befintligt hus så kvar, så därför är exploateringsgraden lika stor som befintligt hus. Inom fastigheten Boken 10 (e_1 4300) ska det stämma överens med dagens byggnation samt ha en möjlighet att kunna bygga till något litet. Bakom fastigheten Boken 3 inom fastigheten Boken 10 (e_1 50) så är det möjligt att uppföra något litet. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §

Höjd på byggnadsverk
h_1 = högsta nockhöjd i meter (på plankartan h_1 8,0, h_1 16,0, h_1 3,0).

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Nockhöjden är satt till 8,0 meter inom fastigheten Boken 3, och det är efter det befintliga huset. Den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Boken 10 har en nockhöjd på 16,0 meter. Den mindre ytan bakom fastighet Boken 3 får en nockhöjd av 3 meter, för någon eventuell komplementbyggnad. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §, 30 §.

Begränsning av markens utnyttjande
Prickmark = marken får inte förses med byggnad.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
För Boken 3 har prickmark använts ut mot Hångersvägen för att klara bullerkrav. Prickmarken inom fastigheten Boken 10 i korsningen Vislandavägen/Hångersvägen och fortsatt längs Vislandavägen använts för att bebyggelsen inte ska placeras för nära fastighetsgräns. Det läggs även prickmark längs Lagan, både för att det går ledningar där och för att bebyggelse inte ska komma närmare vattnet. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6 §, 12 §, 30 §.

Plusmark = marken får endast förses med komplementbyggnader.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Marken inom fastigheten Boken 10 bakom fastigheten Boken 3 där får endast mindre bebyggelse uppföras i form av komplementbyggnader. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §.

Utförande

b_1 = Minst 60,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Detta för att inte göra dagvattensituationer sämre än dagsläget. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

b_2 = grundläggning ska vara pålning, gäller vid nybyggnation.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Anledningen är att en viss del av marken längs med ån Lagan inte är tillräckligt stabil att bygga på, med konventionellt byggnadssätt, platta på mark. Därför sätts denna bestämmelse, om befintlig bebyggelse ska rivas och det ska byggas nytt. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

b_3 = Lägsta golvnivå på bottenplattan är 135,3 meter över nollplanet

Motiv till egenskapsbestämmelsen
För att klara risk för översvämning inom fastigheten Boken 10 läggs en planbestämmelse om lägsta golvnivå. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

b_4 = Källare får inte finnas, gäller vid nybyggnation

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Inom fastigheten Boken 10 är inte marken lämplig för källare. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Stängsel, utfart och annan utgång
Cirklar = Utfartsförbud.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Det ska inte skapas fler utfarter mot Vislandavägen och Hångersvägen. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 9 §.

Rivningsförbud
r_1 = Byggnaden får inte rivas, gäller huvudbyggnad.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Inom Boken 3 finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ska bevaras, därför sätt denna bestämmelse in. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Varsamhet
k_1 = Huvudbyggnadens karaktärsdrag ska bibehållas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Byggnaden inom Boken 3 ska inte förvanskas, därför sätts en bestämmelse om varsamhet in plankartan. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Villkor för startbesked
a_3= Startbesked får inte ges för byggnadsverk/komplementbyggnad förrän markförorening är sanerad.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Eftersom det finns en förorening inom marken så ska den saneras innan man bygger något annat. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 14 §.

Ändrad lovplikt
a_4 = Marklov krävs även för hårdgöring av mark mer än 35 %

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Eftersom det finns en planbestämmelse gällande hårdgörningsgrad så behövs en bestämmelse gällande marklov. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 12 §.

Upphävande av strandskydd
a_2 = Strandskyddet är upphävt, begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
När man gör en ny detaljplan så återinträder strandskyddet, men marken är redan exploaterad och i anspråkstagen så därför upphävs strandskyddet. Det finns även en passage nere vid vattnet. Hänvisar till Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18 C § 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 17 §.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

Detaljplanen berörs av fastigheterna Boken 3 och 10, men även Kvarnana 2:1 och 2:21 berörs. Alla fyra fastigheter ägs av Ljungby kommun.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Förutsättningar
I dagsläget finns det en tomtindelningsplan inom Boken 3, TI 0781K-C373, från 1967-02-13.

Förslag och konsekvenser
Tomtindelningen upphävs i samband med den nya detaljplanen.

Förändrad fastighetsindelning

Förutsättningar
Idag består detaljplanen av fastigheterna Boken 3 och 10, samt Kvarnana 2:1 och 2:21.

Förslag och konsekvenser
Vid genomförandet av detaljplan kommer del av fastigheten Boken 10 fastighetsregleras till Kvarnarna 2:1, det gäller för GATA och PARK.

Rättigheter och servitut

Förutsättningar
Det står en busskur inom Boken 10 och Kvarnarna 2:1 och för den finns inget servitut. Inom fastigheten Boken 10 finns ett antal ledningar både fiber-, el-, fjärrvärme- och avloppsledningar och för dessa finns inget servitut eller ledningsrätt.

Förslag och konsekvenser
För busskuren ska det bildas ett servitut. För ledningarna inom fastigheten Boken 10 ska det bildas servitut eller ledningsrätt.

Tekniska frågor

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten

Förutsättningar
Det finns vatten- och avloppsledningar till och från planområdet. Det finns även dagvattenledningar.

Förslag och konsekvenser
Det kommer ingen ny bebyggelse inom fastigheterna Boken 3 och 10.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Utbyggnad av el och fiber

Förutsättningar
Det finns ledningar för el och fiber.

Förslag och konsekvenser
Om det behövs flyttas eller byggas nya ledningar står exploatören för kostnaderna.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planarbetet bekostas av Ljungby kommun. Vid försäljning av fastigheten Boken 3 generar det intäkter till Ljungby kommun. Ljungby kommun ansvarar och bekostar för fastighetsbildningen vid genomförandet av detaljplanen.

Planavgift och planavtal

Inget planavtal har upprättats. Planavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med bygglov.

Drift allmän plats

Den allmänna platsen kommer även fortsättningsvis skötas och bekostas av Ljungby kommun.

Drift vatten och avlopp

Den fortsatta driften av vatten och avlopp ansvarar Ljungby kommun för och bekostas genom VA-kollektivet.

Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Boken 10	Del av fastigheten fastighetsregleras och läggs till Kvarnarna 2:1.	Påverkas inte	Påverkas inte
Boken 3	Påverkas inte	Påverkas inte	Intäkt till kommunen vid försäljning.
Kvarnarna 2:1	Del av Boken 10 läggs till Kvarnarna 2:1.	Påverkas inte	Påverkas inte
Kvarnarna 2:21	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Utanför planområdet			
Boken 9	Påverkas inte	Ny lokalgata.	Påverkas inte
Björken 11	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Björken 5	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Angantyr 14	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Angantyr 15	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Kvarnarna 2:20	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	kvartal 3 2024
Granskning av detaljplanen	kvartal 2 2025
Antagande av detaljplanen	kvartal 3 2025

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte lagakraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) domstolen har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

Kulturvärden

Bebyggelsen inom fastigheten Boken 3 har fått rivningsförbud och varsamhetskrav, detta för att bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull. Dessa planbestämmelser har satts på plankartan för att göra det tydligt för en framtida köpare av fastigheten att bebyggelsen inte får rivas och förvanskas. Kommunen kan bli ersättningsskyldig om rivningsförbud sätts på plankartan. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen.

Överväganden i detaljplanen

Inom detaljplanen finns det mark som både är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål och/eller allmänna verksamheter. Det eftersom det både finns vård, bostäder, centrum och kontor. Kombinationen görs för att detaljplanen ska bli mer flexibel och skapa olika möjliga användningar.
Inom fastigheten Boken 10 är det i dagsläget ett särskilt boende, äldreboende, vilket gör att det behövs användningen vård. I framtiden kan detta ändras och därför läggs det till bestämmelser som bostäder, centrum och kontor.

Planeringsunderlag

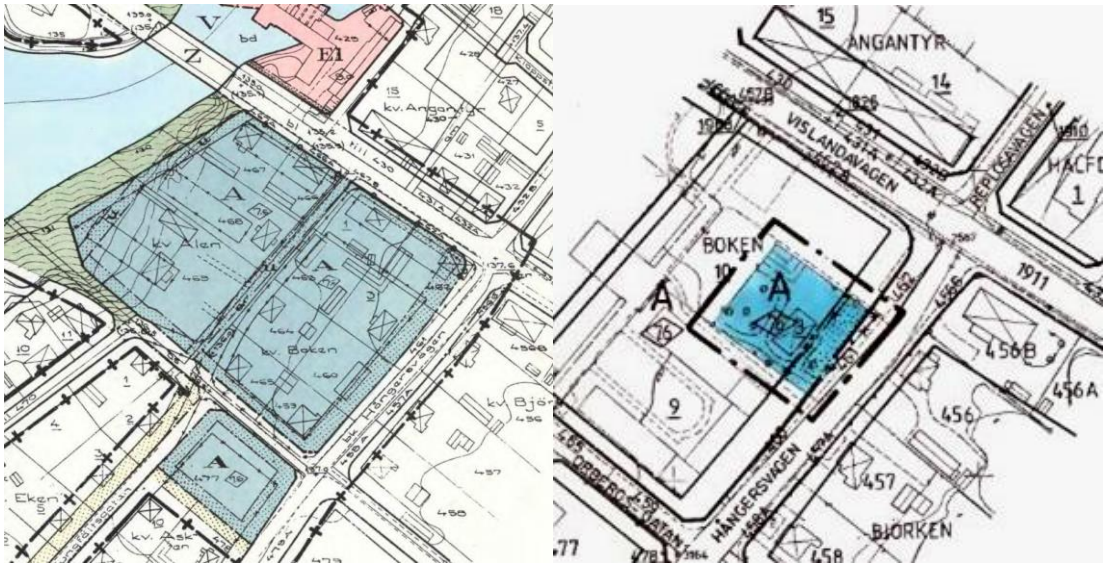
Kommunala

Vad ligger området

Planområdet är beläget inom Ljungby tätort, cirka 600 meter öster om centrum. Området ligger intill ån Lagan och omgärdas av Vislandavägen, Hångersvägen och Oberggatan.

Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:
07-LJS-261 vann laga kraft 1971-06-15 och 0781-P80/3 vann laga kraft 1980-01-21. I båda är området planlagt för Allmänt ändamål (se bilder nedan).



Gällande detaljplaner i planområdet

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- 0781-P 2018/3, laga kraft 2018-06-28
- 0781-P 97/4, laga kraft 1996-12-09
- 0781-P 83/20, laga kraft 1983-12-13
- 0781-P 81/2, laga kraft 1981-01-23
- 07-LJS-201, fastställd 1965-12-03
- 07-LJS-177, fastställd 1964-07-01
- 07-LJS-116, fastställd 1957-08-14
- 07-LJS-3304, fastställd 1950-11-17

Planprogram

Området omfattas inte av något planprogram. Det har inte funnits anledning med hänsyn till detaljplanens omfattning och komplexitet att ta fram ett planuppdrag som föregår detaljplanen.

Översiktsplan

För planområdet redovisar översiktsplanen, antagen 2022, inget markanvändningsförslag men planförslaget följer översiktsplanens huvuddrag och utgångpunkter avseende Ljungby centralort. Planförslaget bedöms därigenom vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Fördjupning av översiktsplanen för Ljungby centrum – Centrumplanen

Planområdet nordvästra del är delvis inom den geografiska avgränsningen för centrumplanen, antagen 2009. Centrumplanen betonar att områden längs ån Lagan är tillgängliga och att ån Lagan utvecklas som en grön resurs i centrum.

Kulturmiljöprogram

Området ligger utanför Kulturmiljöprogrammets avgränsning som endast behandlar Ljungby centrum fram till ån Lagan. Området Hångers, där kvarteret ingår, har dock behandlats i en kompletterande inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utförd under 2013–2014.

Klimatanpassningsplanen

I verksamhetsplanen för klimatanpassning, antagen 2017, finns flera åtgärder som påverkar platsen. Det handlar om att reglera hur dagvatten ska tas om hand med planbestämmelser i detaljplan. I bestämmelserna ska restriktioner för anläggande av källare samt lägsta golvnivå på byggnader anges.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Kommunens bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2023 med 11 mål och tillhörande insatser. Denna detaljplan berörs bland annat av mål 2 ”I kommunen ska det finnas ett varierat utbud av bostäder i frågan om bostadstyp, upplåtelseform och bostadsstorlek”.

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad, antagen 2000, är området närmast ån Lagan beskrivet som en park med mycket stor betydelse. Den är även markerad som en park som behöver rustas upp.

Vatten- och avloppsplan

I Ljungby kommun finns en vatten- och avloppsplan (VA-plan) som omfattar VA-försörjning i hela kommunen. Det vill säga både kommunala anläggningar inom nuvarande verksamhetsområden och de delar av kommunen som har enskilt avlopp och eget vatten.

Utredningar

Lista vilka utredningar som är utförda.

Geoteknisk utredning

Det har tagits fram, PM Geoteknik – Översiktlig undersökning inför detaljplanarbete och MUR – Markteknisk undersökningsrapport, båda är daterade 2023-02-28. De är gjorda av C3S.

Inför byggnationen av Ljungsätra inom fastigheten Boken 10 togs det fram en geoteknisk utredning, daterad 8 juli 1970. Den visar de geotekniska förutsättningarna inom fastigheten Boken 10.

PM Geoteknik Boken 3 och 10, stabilitetsutredning daterade till 2025-06-26. Den är gjord av Mitta AB.

Miljöteknisk markundersökning

Det har först gjorts en översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2023-01-26 och sen har det gjorts en miljöteknisk markundersökning, daterad 2024-03-22. För att komplettera den första, båda är gjorda av C3S.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2022-10-31.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

På platsen finns idag ett bostadshus som i folkmun kallas Villa Villekulla (Boken 3), samt det särskilda boendet Ljungsätra (Boken 10) med tillhörande samlingslokal. Villa Villekulla har tidigare använts för olika kommunala behov såsom förskola.

Vårdboendet Ljungsätra är en stor byggnad i främst gult tegel. Den är uppförd i början av 1970-talet och påbyggd i början av 2000-talet. Våningsantalet varierar från en till fyra våningar. Inom området finns också ”Villa Villekulla” som är uppfört i en typisk sekelskiftesarkitektur med putsade vita fasader med tegelomfattningar med ett för tiden tidstypisk torndel.

Inom och i angränsning till planområdet är bebyggelsen varierad med såväl flerbostadshus, friliggande villor och byggnader för vård och omsorg. Bebyggelsen är från sekelskiftet 1900 till nutid. Det finns några enbostadshus uppförda i typisk sekelskiftesarkitektur med mer livfulla uttryck och med torndelar. Söder och öster om området finns företrädesvis friliggande bostäder och norr och nordost finns flerbostadshus från 1950- och 1960-tal.

Boken 3, en byggnad som benämns som Villa Villekulla.

Boken 10, Ljungsätra, som är ett särskilt boende.

Förslag och konsekvenser

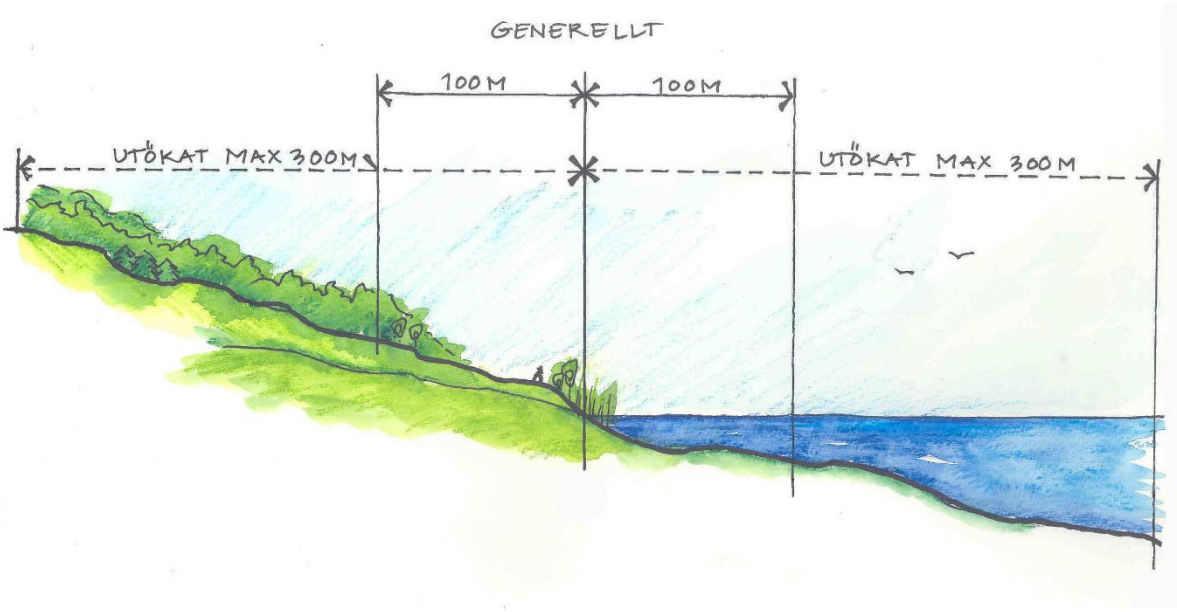
När det gäller byggnaderna inom fastigheten Boken 10, Ljungsätra, så är byggnaderna betydligt högre än vad gällande detaljplan medger. Ny nockhöjd på plankartan införs som stämmer med befintliga byggnader.

För fastigheten Boken 3, ”Villa Villekulla”, anpassas byggnadens höjd till dagens byggnad. Utöver det så förses byggnaden med varsamhetsbestämmelse.

Strandskydd

Nuläge

Planområdet ligger inom 100 meter från Lagaån, vilket betyder att det ligger inom den generella strandskyddszonen. Vid Lagaån i Ljungby stad är strandskyddet upphävt enligt äldre detaljplaner. Nu när en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. För att upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.



Förklarande bild över strandskyddet.

Förslag och konsekvenser

Strandskyddet upphävs då platsen redan är exploaterad och därmed anses strandskyddets syfte inte ha någon verkan just här. Den nya byggrätten i detaljplanen är placerad på en plats som redan i dagsläget är avskild från stranden samt att den ligger ungefär på ett avstånd på 100 meter ifrån strandkanten och inte inom zonen. Den fria passage för allmänheten som finns närmast vattendraget säkerställs även i detaljplanen som allmän platsmark. Hänvisar till Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18 C § skäl 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Natur och grönstruktur

Nuläge

Marken är tämligen flack förutom området längs med ån Lagan. Längs med ån finns flera större uppväxta lövträd. I områdets mitt finns ett mindre område med gräsmatta och lövträd.

Den gröna ytan i mitten av området.

Inom planområdet finns det en mindre friyta idag. Till närmsta lekplats är det 300 meter och rekreationsmöjligheter finns främst längs med Lagaån.

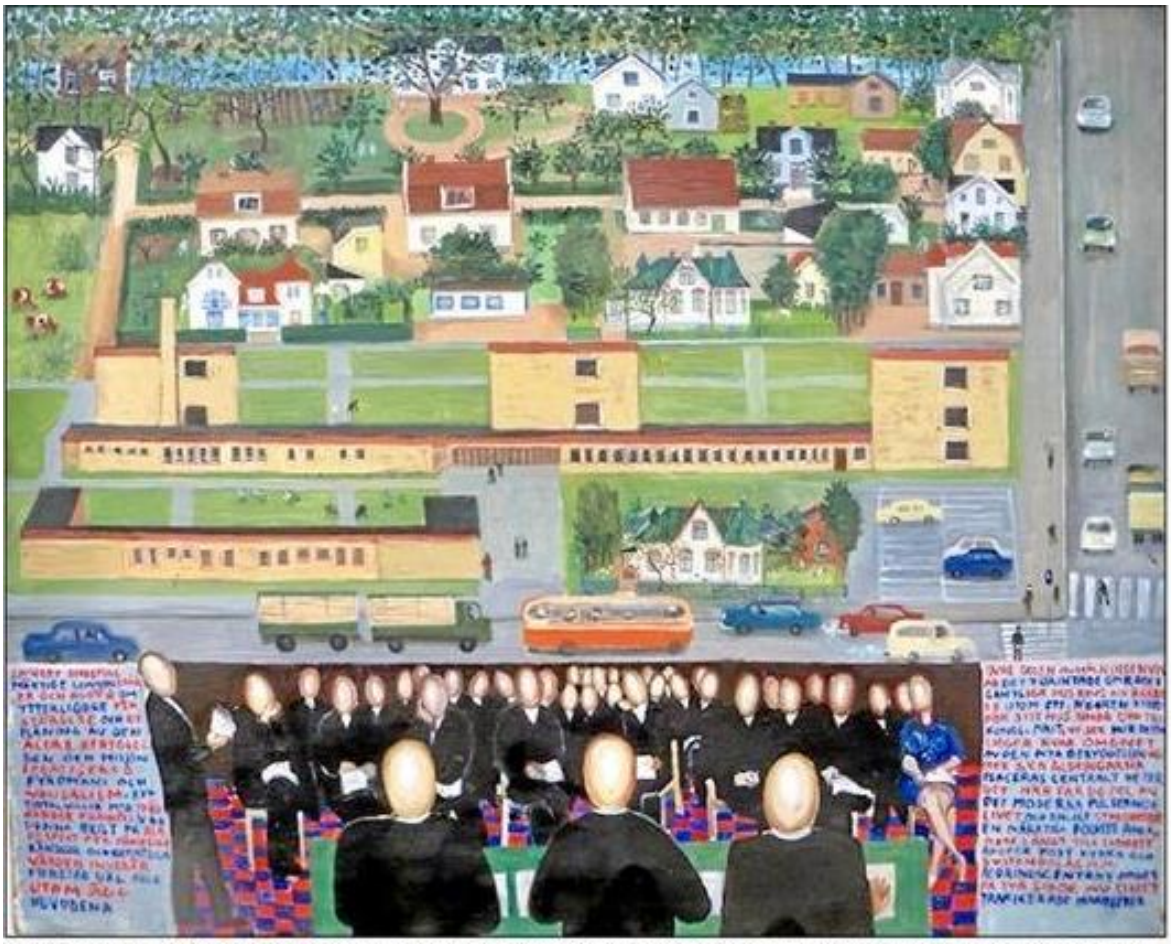
Förslag och konsekvenser

Området längs med ån kommer fortsatt att vara parkområde. Den gröna ytan i mitten av planområdet, del av fastigheten Boken 10, blir en del av Ljungsätras utemiljö.

Kulturmiljö

Nuläge

I kvarteret på fastigheten Boken 3 finns den *Tranqvistska villan* eller den i folkmun kallade *Villa Villekulla*. Byggnaden är byggd under 1900–1910-talet och klassas som kulturhistoriskt värdefull. På motsatta sidan om Hångersvägen finns två villor i liknande stil, byggda under samma epok. Alla tre byggnaderna är i stort sett välbevarade och oförvanskade. Byggnaderna är i två våningsplan, med träfasader eller putsfasad med falsade plåttak. Husen är utsmyckad med torn och takkupor. Alla tre byggnaderna är utpekade som värdefulla byggnader i Ljungby kommuns inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som gjordes 2013–2014. Sambandet dem emellan kan ha förvanskats något i och med framväxten av den nya bebyggelsen i kvarteret. Den Tranqvistska villan var rivningshotad i samband med att Ljungsätras vård- och omsorgsboende byggdes, men har med hjälp av enskilda initiativ fått stå kvar.



Sven Ljungbergs målning, som i de två övre sektionerna beskriver utvecklingen för samma kvarter. Det enda av de gamla husen som är kvar är den tranqvistska villan.
MÅLNING: SVEN LJUNGBERG

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. Eventuella fynd i samband med anläggningsarbeten ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen.

Förslag och konsekvenser

Byggnaden inom fastigheten Boken 3 får skydd i form av varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Byggnaden ska till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå bibehållas. Det kulturhistoriska värdet består i den något oregelbundna arkitekturen, hörntornet, putsade/reviderade fasader, tegelomfattningen kring fönstren, knutar med tegelornamentik, stora fönster och bredfalsat plåttak.

Riksintressen

Planförslaget berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Detaljplanen berör inga hushållningsbestämmelser.

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer för luft och vatten som är juridiskt bindande. Det innebär att det finns kvalitetskrav för luft och vatten som inte får försämras.

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO2), svaveldioxid (SO2), bly, partiklar (PM10), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O3). När det gäller luftkvaliteten i Ljungby kommun är förutsättningar relativt goda. De största problemen är grova partiklar (PM 10) under enskilda dygn.

Nuläge

Enligt beräkning i VOSS (Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) visar resultatet att halterna av NO2 underskrider den nedre utvärderingströskeln och det finns inget behov av att göra en fördjupad kartläggning. Lika så underskrider halterna av PM10 den nedre utvärderingströskeln. Det finns inte heller något behov av att göra en fördjupad kartläggning.

Förslag och konsekvenser

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av beräkning i VOSS och att trafiken inte är omfattande och gaturummet inte är slutet.

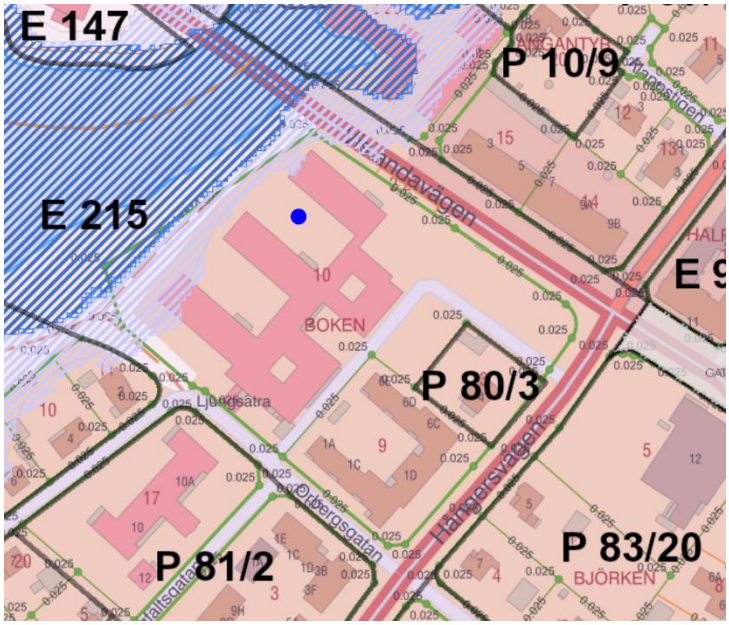
Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämras och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Delmål vatten: Alla har dricksvatten av god kvalitet. Stränder och vattenkvaliteter påverkas inte negativt av utvecklingen utan värnas om och bibehålls för att kunna erbjuda förutsättningar för bland annat liv och rörelse. Det finns även en tillgänglighet och närhet till vattenområden av god kvalité.

Höga vattenstånd

Läget intill ån Lagan gör planområdet sårbart för höga vattenstånd och påverkan på grundvattenmagasin. Området kan beröras av förhöjd vattennivå på grund av 100-årsflöde, 1000-årsflöde och beräknat högsta flöde, samt vid dammbrott. I de fallen beräknas vattennivån stiga så att vattnet når en bit in på fastigheten Boken 10. Högsta beräknade flöde är 135,3 meter över havet.



Högt vattenstånd vid platsen efter dagar med stora nederbördsmängder, 2020-02-18.

Nuläge

De recipienter som berörs av planförslaget är ån Lagan (Bolmen – Skålån) och grundvattenförekomsten Bergaåsen.

Ån Lagan har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status 2039 och god kemisk status. Det finns risk att god ekologisk status inte uppnås 2027 på grund av morfologisk påverkan.

Bergaåsen har god kemisk och kvantitativ status och miljökvalitetsnormen är god kemisk och kvantitativa status.

Förslag och konsekvenser

När det gäller högt vattenstånd kan den södra byggnaden på Ljungsätra påverkas. Byggnaden finns redan idag och vid eventuell nybyggnation införs en planbestämmelse om att färdigt golv ska ha en plushöjd på minst 135,3 meter.

Det skapas inga förändringar inom planområdet från dagens läge, så påverkan på miljökvalitetsnormen bedöms inte förändras.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

Det finns tillgång till dagvattenledningar runt planområdet i samtliga väderstreck.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget förändrar inte hanteringen av dagvattnet, eftersom möjligheten till infiltration som finns idag ska vara kvar.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller från verksamheter och trafik

För bostäder ska 60 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafik klaras utanför alla fasader. Om inte alla fasader klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA ljudnivå vid fasad mellan klockan 2200 och 0600. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Nuläge

Bullerberäkningar har utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå. Beräkningarna visar att fastigheten Boken 3 klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Förslag och konsekvenser

Eftersom bullerutredningen visar att byggnationen inom fastigheten Boken 3 klarar riktvärdena så behövs inte särskilda bestämmelse. Inom fastigheten Boken 3 så kan det anordnas en uteplats på en ljuddämpad sida.

Förorenade områden

Nuläge

Under januari 2023 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning av C3S Miljöteknik AB5 på fastigheten Boken 10. Undersökningen kunde konstatera att markföroreningar förekommer inom vissa delar av undersökningsområdet. Förorening av bly och PAH har påträffats i fyllnadsmassor i borrpunkt PP4, nivå 0,0-1,0 meter, och är avgränsad i djupled men inte i sidled. Nu utförd miljöundersökning har även innefattat avgränsning av föroreningarna i PP4 i sidled. På närliggande fastighet, Björken 5, som är lokaliserad på andra sidan Hångersvägen, har det tidigare bedrivits verksamhet med drivmedelshantering. Det är oklart huruvida eventuella oljeföroreningar kan ha spridit sig in på fastigheten Boken 3.

Situationsplan över skruvprovtagning i borrpunkt PP4.

Förslag och konsekvenser

Avgränsningen av föroreningen i borrpunkt PP4 har endast gjorts i schaktvägg väst. I övriga schaktväggar finns kvarvarande föroreningshalter av PAH över KM i antingen ytliga (0-0,5 meter) eller djupare provet (0,5- 1,0 meter). Påvisad förorening kan åtgärdas, förslagsvis genom schaktsanering.

Föroreningssituationen i ytlig jord på fastigheten Boken 3 kan sammantaget konstateras vara låg. Det har inte noterats några syn- eller luktintryck av oljeförorening och analysresultaten är samtliga under riktvärde för KM.

Inom fastigheten Boken 10 läggs det till planbestämmelser om krav på sanering innan byggnation och i samband med detta ska en provtagningsplan tas fram och denna ska samrådas med miljökontoret.

Radon

Nuläge

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt SGU:s undersökningskartor är gammastrålning från uran är radonhalten mindre än normalradonmark - det vill säga 37 – 43 kBq/m^3.

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

Förslag och konsekvenser

Planområdet ligger inom normalradonmark och ny bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

Geotekniska förhållanden

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge

Planområdets mark består av lera och silt, och är därmed inte klassat som fast mark. I den västra delen består marken i huvudsak av löst till medelfast lagrad mo, mjäla och i viss utsträckning även lera. Fast botten av fast lagrat friktionsmaterial (sannolikt morän) har påträffats på ett djup på cirka tre till åtta meter. Områdets östra del består i huvudsak av fast lagrad mjäla och finmo. Fast botten nås på cirka två till tre meter och består av morän.

Inom fastigheten Boken 10, där Ljungsätra finns, finns en gammal geoteknisk utredning, daterad 1970-07-08 som visar på de geotekniska förutsättningarna där. Den visar bland annat att grundläggningen av vissa byggnader bör vara pålning.

Det har tagits fram ett kompletterande PM geoteknik, stabilitetsutredning (daterad 2025-06-26) för planområdet och i den utredningen står det följande slutsatser gällande stabilitet ”Den befintliga stabiliteten i området bedöms som tillfredställande, såsom för planerade förhållanden med framtida bebyggelse med höjd upp till 16 m. Undergrunden utgörs av silt med lös till hög hållfasthet som underlagras av fast friktionsjord. Beräkningarna visar att säkerhetsfaktorn mot skred för de mest kritiska glidytorna längs Lagan ligger över de krav som ställs i samband med befintlig bebyggelse (Tabell 4.2 i IEG Rapport 4:2010), dvs. det föreligger ingen risk för skred längs denna slänt i dagsläget. För att inte stabiliteten ska försämras i framtiden är det nödvändigt att beakta erosionsrisker i detta område.

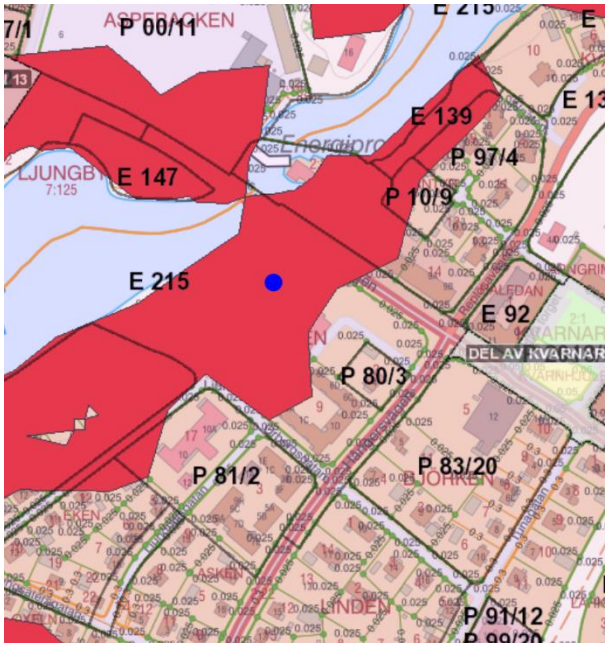
Det är sannolikt att framtida klimatförändringar med kraftig nederbörd, förändrade grundvattennivåer och varierande flöde och vattenstånd i Lagaån kan ha inverkan på stabiliteten. Utförd känslighetsanalys med erosion medförde en försämring av stabiliteten

med ca 7-15 %. Åtgärder i form av erosionsskydd bedöms framför allt vara nödvändigt för att ta höjd för detta.”

Risk för erosion, skred

Längs hela planområdets gräns mot ån Lagan har erosionsrisk bedömts av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genom fältbesiktning och kontroll.

Halva planområdet är även enligt en lutningsnalys markerat som aktsamhetsområde för skred enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Strandlinjen har även potentiellt hög eroderbarhet enligt SGU.



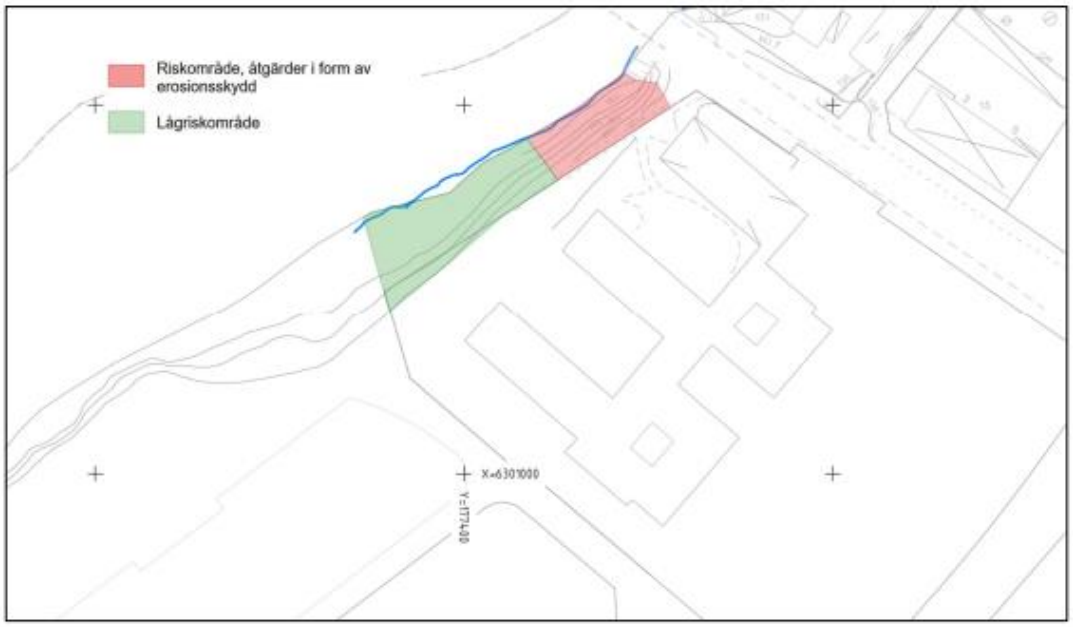
Utbredning av riskområde avseende skred.

Förslag och konsekvenser

Den västra delen av området är erosionskänsligt med anledning av läget längs med Lagaån. Mot bakgrund av detta ska grundläggning ske genom pålning på en viss del av fastigheten Boken 10, se karta nedan. Det införs som en planbestämmelse på plankartan.

Karta med grundläggningsrekommendationer, bild från Stabilitetsutredning, Mitta AB.

Det läggs även in planbestämmelser gällande erosionsskydd på ett område längs med Lagaån, se karta nedan.



Karta gällande identifierat riskområde utifrån stabilitetsberäkningarna, Mitta AB.

När det gäller högt vattenstånd kan den södra byggnaden på Ljungsätra påverkas. Byggnaden finns redan idag och vid eventuell nybyggnation införs en planbestämmelse om att färdigt golv ska ha en plushöjd på minst 135,3 meter.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

Inom planområdet idag så finns det inget som direkt som påverkar barn, eftersom det till största del består av en arbetsplats och en parkeringsplats. Platsen i sig kan i dagsläget upplevas otrygg i och med parkeringsplatsen och ett hus som står tomt.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget bidrar till att platsen blir mer trygg, eftersom ett hus (Boken 3) som har stått obebott under en lång tid kan läggas ut till försäljning. Vilket gör att det blir något som händer i byggnaden.

Service

Nuläge

Planområdet är centralt beläget med närhet till mycket som finns en centrala Ljungby. Bland annat så finns en dagligvaruhandel på andra sidan Hångersvägen.

Förslag och konsekvenser

Inga förändringar gällande service.

Trafik

Motortrafik

Nuläge

Området omges av tre gator, Vislandavägen, Hångersvägen och Orbergsgatan. Vislandavägen är en infartsgata, Hångersvägen är en genomfartsgata och Orbersgatan är en lokalgata.

Förslag och konsekvenser

Inga förändringar sker avseende gatustrukturen.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

I dagsläget finns det både gång- och cykelvägar till och från planområdet.

Förslag och konsekvenser

Inga förändringar sker avseende gatustrukturen.

Parkering

Nuläge
I dagsläget finns det en större parkering inom fastigheten Boken 10, och dessutom finns det parkering till fastigheten Boken 3 inom sin fastighet.

Förslag och konsekvenser
Parkeringen för verksamheten inom fastigheten Boken10 ska lösas som idag på sin fastighet i korsningen Vislandavägen/Hångersvägen. Och parkeringen för fastigheten Boken 3 ska lösas inom sin fastighet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan
Undersökning är genomförd se bilaga.

Beslut
Detaljplanen bedöms inte medför betydande miljöpåverkan.

Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:
Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Sanna Johansson, planarkitekt.

Medverkande i detaljplaneprocessen:
Medverkande i detaljplaneprocessen har varit:
Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen
Elin Neckén, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen
Trond Strangstadstuen, stadsarkitekt, kommunledningsförvaltningen

Samhällbyggnadsavdelningen
2025-08-08