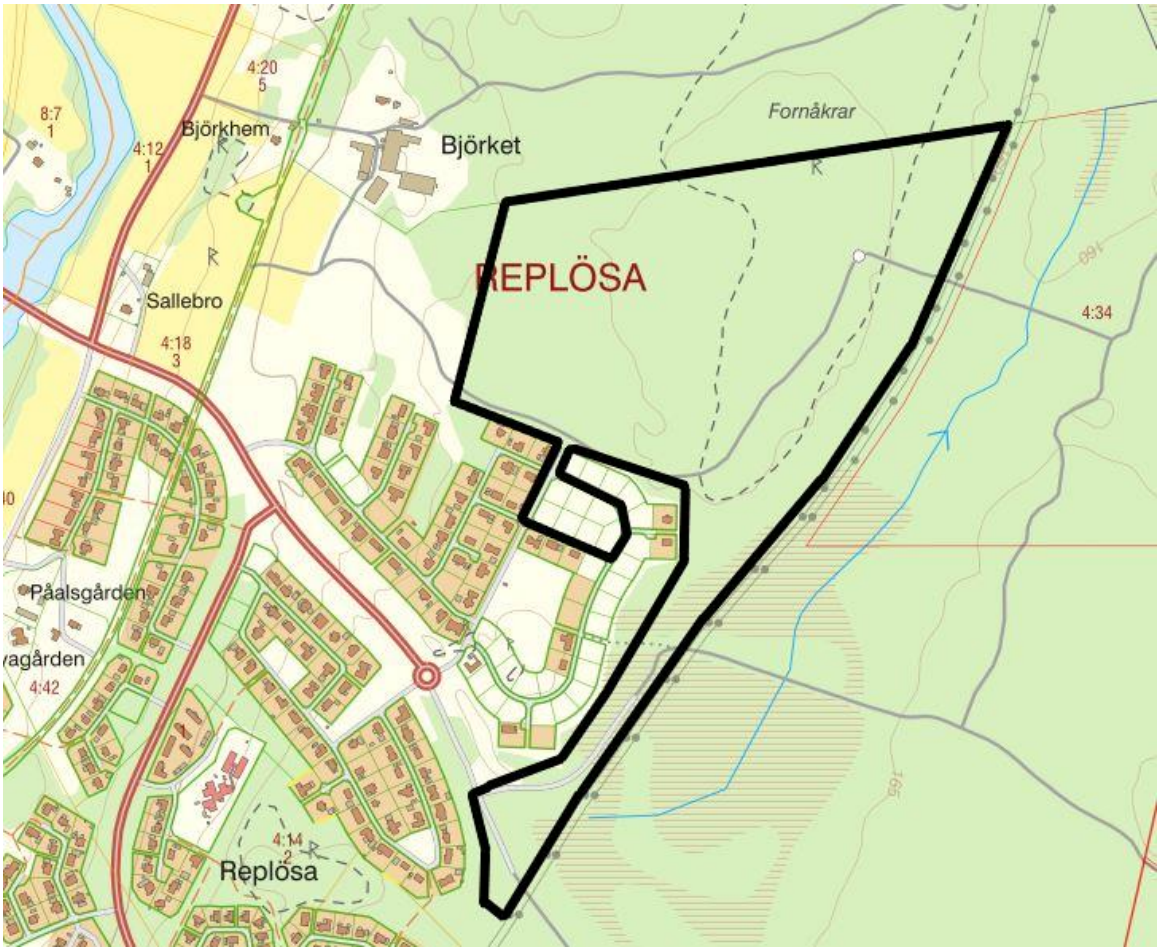
Ljungby kommun

A N T A G A N D E H A N D L I N G
2025-08-06
Diarienummer: KS 2023-0378

Detaljplan för
Del av fastigheten Replösa 4:18 med flera
i Ljungby stad, Ljungby kommun



Antagandehandling

Planhandlingar:
Planbeskrivning
Undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan
Plankarta
Granskningsutlåtande
Utredningar

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN 3
Standardförfarande 3
INLEDNING 5
DETALJPLANENS SYFTE 5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 5
Hela detaljplanen 5
Allmän plats 6
Kvartersmark 7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 11
Mark- och utrymmesförvärv 11
Fastighetsrättsliga frågor 11
Tekniska frågor 12
Ekonomiska frågor 13
Organisatoriska frågor 13
Kulturvärden 14
Överväganden i detaljplanen 14
Planeringsunderlag 15
Kommunala 15
Utredningar 18
Regionala planer och program 20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER 21
Bebyggelse 21
Natur och grönstruktur 21
Strandskydd 22
Grundvatten 22
Kulturmiljö 23
Riksintressen 24
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 24
Miljökvalitetsnormer 26
Mark och miljö 27
Hälsa och säkerhet 28
Geotekniska förhållanden 34
Social hållbarhet 36
Service 36
Trafik 37
Undersökning av betydande miljöpåverkan 39
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN 40

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 samhällsbyggnadsutskottet att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

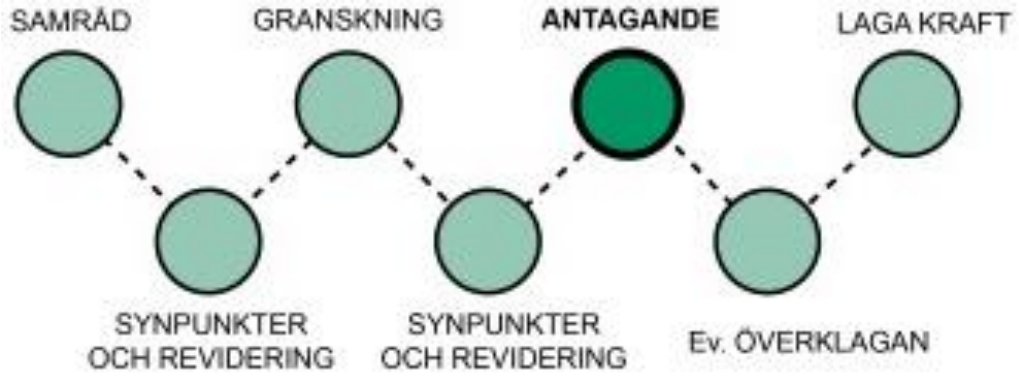
Samråd
Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla 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 samhällsbyggnadsutskottet besluta om granskning av planförslaget.

Granskning
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns 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.

Antagande
Kommunstyrelsen 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 kommunstyrelsens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.

Antagande


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

Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglag SFS 2010:900. I den här detaljplanen används standardförfarande och det motiveras med att detaljplanen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen påbörjades 2022, vilket innebär att den följer Boverkets krav på digital planbeskrivning. Detaljplanen kommer inte antas digitalt utan antagandehandlingarna blir i analogt format.

Bakgrund

I mars 2022 inkom tekniska förvaltningen med en ansökan om planuppdrag till miljö- och byggförvaltningen. Planläggningen ämnar göra det möjligt för bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, men även möjlighet till radhus, parhus, flerbostadshus och förskola. I dagsläget finns det en brist på villatomter i Ljungby stad, för att främja en långsiktig hållbar planering behöver ett nytt område planläggas för att säkerställa framtida bostadsbehov.

Planuppdrag

Miljö och byggnadsnämnden gav 27-04-2022 §82 plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område. I samband med omorganiseringen där planavdelningen flyttades till kommunledningsförvaltningen flyttades ärendet över till kommunstyrelsen vid årsskiftet 2022/2023.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att säkra en god planberedskap för bostäder i form av villatomter, parhus/radhus och flerbostadshus samt att möjliggöra uppförandet av en förskola.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Ljungby stad. Hela planområdet omfattar strax över 30 hektar. Området består idag av skogsmark med produktiv skog som domineras av barrskog med inslag av lövskog. De västra delarna består av ängs och betesmark. Väster om planområdet finns ett aktivt jordbruk med djurhållning. Söder om planområdet finns ett bostadsområde med friliggande bebyggelse i form av enbostadshus. I öster angränsar planområdet till en kraftledning, och en avsatt markyta för höghastighetståg. Norr om planområdet är skogsmark. Fastigheten som planläggs Replösa 4:18, ägs av Ljungby kommun.

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

VÄG

Användningen väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

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.

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.

NATUR

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. För detaljplanen är en av de viktigaste funktionerna att förbinda området med gång- och cykelvägar för att främja ett hållbart resande.

SKYDD - Bullerskydd
Användningen skydd ska tillämpas för områden för åtgärder som skyddar mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion. I användningen ingår även komplement som behövs för skyddets funktion. Användningen har preciserats till bullerskydd.

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 trädplanterad eller införa skyddsbestämmelser mot buller från gatan. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns.

Ändrad lovplikt
a_2 = marklov krävs inte för anläggning av gång- och cykelväg.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
I användningen natur kan man anlägga gångstigar, GC-vägar och liknande. För att förenkla utbyggnaden av detta används bestämmelsen. Hela planområdet är undersökt på naturvärden och fornlämningar varpå det inte finns något behov av att söka marklov. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §.

Utformning av allmän plats
Dagvattenyta$_1$ = Dagvattenhantering

Motiv till egenskapsbestämmelsen
I användningen natur kan dagvattenlösningar anläggas. Utifrån den framtagna dagvattenutredningen är det två platser som är lämpliga för dagvattenhantering, varpå bestämmelsen används för att förtydliga var dessa ska vara. Samtidigt ger det en tydlighet mot framtida fastighetsägare i området, vart dessa placeras. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §.

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.

B1 – Radhus, kedjehus eller parhus
Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen har preciserats för att enbart omfatta radhus, kedjehus eller parhus. I användningen ingår också marklägenheter.

S1 – Förskola
Användningen Skola omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår. Användningen har preciserats till att enbart omfatta förskola. Placeringen är inte strategisk för skola utifrån den bebyggelse som finns idag.

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 byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.
e_2 = Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Det ska finnas möjlighet att bygga ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt att i framtiden kunna bygga till och bygga nytt. För områdena som planeras för radhus/parhus har en större utnyttjandegrad för att främja ändamålsenliga bostäder. Lika så ytor där marklägenheter eller flerbostadshus kan byggas finns en högre utnyttjandegrad. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §.

Höjd på byggnadsverk
h_1 = högsta nockhöjd på byggnadsverk är 7,5 meter
h_2 = högsta nockhöjd på byggnadsverk är 8,0 meter
h_3 = högsta nockhöjd på byggnadsverk är 8,5 meter

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Det ska vara möjligt att bygga bostäder i en- och tvåplan i området. Bebyggelsen i närheten är reglerade till högst två våningar. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §.

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

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Prickmarken används främst för att säkerställa ett öppet gaturum där bebyggelsen inte kommer för nära gatan. Det har även gjorts regleringar på kvartersmark där det inte är lämpligt att bygga utifrån svåra markförhållanden.
Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Takvinkel
o_1 = minsta takvinkel är 28, 0 grader.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Regleringen används på kvartersmark som avses användas för flerbostadshus. För de större byggnaderna ska passa in bland övrig bebyggelse används bestämmelsen Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §.

Placering
p_1 = huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p_2 = komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Genom att inte bygga intill fastighetsgränsen kan fastighetsägaren sköta om sin fastighet genom att använda sin egen mark, det minskar risken att andra tomter behöver ta hänsyn till placering av byggnaden på grund av avstånd till närliggande byggnader. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Utförande
b_1 = Källare får inte finnas.
b_2 = minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
På grund av klimatförändringar, kraftigare skyfall och begränsningar i kommunens dagvattennät behöver mer av dagvattnet tas om hand lokalt. Om marken inte hårdgörs finns det större förutsättningar att fördröja och infiltrera dagvatten. Motivet till att källare inte får anläggas inom planområdet, är för att byggnationen inte ska påverka grundvattnet som ligger förhållandevis högt inom området. Området för förskola begränsas inte av förbud mot källare. Då möjligheten ska finnas att anlägga källare/skyddsrum i framtiden. Lagstöd finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 12 §.

Stängsel, utfart och annan utgång
Ofyllda cirklar = Utfart får inte anordnas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Utfartsförbud används främst vid korsningar för att säkerställa att det inte anläggs en utfart för nära korsningen. Det används även för att samla vissa utfarter så det inte anläggs utfarter där det inte är lämpligt. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 9 §.

Ändrad lovplikt
a_1 = Marklov krävs även för att hårdgöra ytor över 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
För att säkerställa att det inte hårdgörs för mycket på fastigheten regleras det genom att det behövs marklov för att hårdgöra ytor över 40% av fastighetsarean inom kvartersmarken. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §.

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.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Samtlig mark som planläggs ägs av kommunen, varpå inget markförvärv behöver komma till stånd för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

FASTIGHET	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Bolö 1-7	Efter detaljplanens antagande förväntas de mindre fastigheterna regleras så det blir en större fastighet	Ingen påverkan	Kostnader för fastighetsreglering. Intäkter vid försäljning av kvarteret.
Replösa 4:18	Del av fastigheten delas upp i mindre fastigheter samt allmän platsmark.	Ingen påverkan	Vid försäljning av tomter genererar det intäkter. Planförslaget bidrar till kostnader i samband med utbyggnad av tekniska anläggningar och infrastruktur. Kostnader till följd av fastighetsrättsliga åtgärder som behöver göras.
Utanför planområdet			
Alön 1-4	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ekö 1-6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Hästholmen 3-6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kvarnholmen 1-6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Linnerö 1-5	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:20	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Rörö 1-3	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vadholmen 6-8	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan

Fastighetsgränser

Planområdet gränsar mot andra fastigheter i norr och söder. Fastighetsgränsen i norr har nyligen fastighetsbestämts. I söder är fastigheterna relativt nyligen avstyckade, varpå någon ytterligare kontroll av gränsernas noggrannhet inte anses vara nödvändig.

Fastighetsindelningar

För det befintliga kvarteret (Bolö) är det avstyckade villatomter. Fastigheterna avses att fastighetsregleras och bilda en stor fastighet. Samtliga fastigheter ägs av Ljungby kommun varpå ingen privat fastighet behöver lösas in. Efter detaljplanen vunnit laga kraft behöver området delas in i mindre fastigheter innan tomter kan säljas, vilket ansöks och bekostas av Ljungby kommun.

Rättigheter

Inom planområdet finns det ett jaktarrende som avses att sägas upp efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Ledningsrätt

Det finns inga ledningsrättigheter inom planområdet. Längsmed den östra kanten finns det två ledningsrätter för starkström.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Eftersom det är ett oexploaterat område som planläggs kommer det medföra flera olika tekniska åtgärder, så som dagvattendammar, översvämningsytor, gator, gång- och cykelvägar i naturmarken och parkmarken, bullervall med mera. Planområdet bör byggas ut i etapper för att vara i fas med bostadsmarknadens efterfråga och för att fördela kostnader på flera år.

Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanen omfattar ett relativt stort område, med mycket allmän plats. Den allmänna platsen består av, väg, gator, gång- och cykelvägar, naturmark och parkmark. Den allmänna platsen har kommunalt huvudmannaskap, varpå utbyggnaden bekostas av Ljungby kommun.

Utbyggnad av vatten och avlopp

För råvatten kan planområdet anslutas vid Nyårsvägen samt banvallen. För spillvatten kan planområdet anslutas vid Nyårsvägen.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Utbyggnad av el och fiber

En utbyggnad av el och fiber kommer vara nödvändigt till samtliga fastigheter inom planområdet. Det är Ljungby energi som är ledningsägare i Ljungby stad och även dem som har fibernätverket i Ljungby stad.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med bygglov.

Drift allmän plats

Driften av allmän platsmark sköts av Tekniska förvaltningen på Ljungby kommun.

Drift vatten och avlopp

Driften av vatten och avlopp sköts av VA- avdelningen och finansieras av VA-kollektivet.

Gatukostnader

Detaljplanen medför en omfattande utbyggnad av gator. I hela planområdet är det strax över 2 200 meter gata som behöver byggas ut. Det är därför fördel att bygga ut området i olika etapper så att efterfrågan på bostäder ligger i linje med lediga tomter så att inte all infrastruktur byggs samtidigt. Vägen i Östra kanten är cirka 1200 meter, och bör byggas ut i takt med att området byggs ut. Utbyggnaden av gator och vägar bekostas av tekniska förvaltningen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

För utbyggnad av allmän platsmark har Ljungby kommun ansvaret. Eftersom det är ett relativt stort område bör området byggas ut i etapper som ligger i linjer med efterfrågan på villatomter, eller andra boendetyper.

Markanvisningsavtal

Inget markanvisningsavtal har upprättats. Marken som planläggs för friliggande villor kommer att säljas genom Ljungby kommuns tomtkö, marken som planläggs för parhus/radhus eller flerbostadshus kommer att anvisas enligt Ljungby kommuns riktlinjer för markanvisning.

Allmän kvartersmark

Plankartan möjliggör för uppförandet av en förskola i den östra delen. Med en osäker befolkningsutveckling är det inte säkert om det i framtiden finns behov av en förskola. Därför kan området också användas för bostadsbebyggelse. Det innebär att samma område möjliggör enskilt byggande och allmän användning. Det innebär att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetsägaren är skyldig att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	1 kvartal 2025
Granskning av detaljplanen	2 kvartal 2025
Antagande av detaljplanen	3 kvartal 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

Inom planområdet finns flera fornlämningar. Det finns en stor fossilåker med flera odlingsrösen med en yngre färdväg. I områdets västra del finns flertalet stenmurar som är av kulturhistoriskt intresse då de visar på en äldre markindelning. I den norra gränsen mot fastigheten Replösa 4:20 finns bitvis stenmurar som i viss mån följer dagens fastighetsindelning.

Överväganden i detaljplanen

Ett betydelsefullt övervägande i detaljplanen har varit hur området ska anslutas med vägar. Eftersom planområdet ligger i ytterkanten av staden och infrastrukturen i form av gator och vägar inte är utbyggt behöver området anslutas med en säker och hållbar trafiklösning. Det finns en gata i det befintliga bostadsområdet i söder (Nyårsvägen), vilken kan nyttjas som en anslutningsväg till området. Eftersom planområdet medför en omfattande bebyggelse är det inte hållbart att all trafik ska gå igenom ett bostadsområde. Varpå en ny väg i östra kanten behöver anläggas. I samband med ombyggnationen av John A Lagers väg finns det möjlighet att fortsätta vägen norr ut mot riksväg 25, för att nå det nya bostadsområdet. När det nya området är utbyggde kan det vara aktuellt att stänga anslutningen från Nyårsvägen så att den enbart används för oskyddade trafikanter eller även för kollektivtrafik. Det har även gjorts avväganden gällande planområdets omfattning där stora delar av det ansökta planområdet har tagits bort för att minska påverkan på åker- och betesmarken, värna om landskapsbilden och naturvärdena. I den västra delen av planområdet står grundvattnet nära marknivån under stora delar av året, varpå detta område inte är kvartersmark utan i stället planläggs som allmän platsmark.

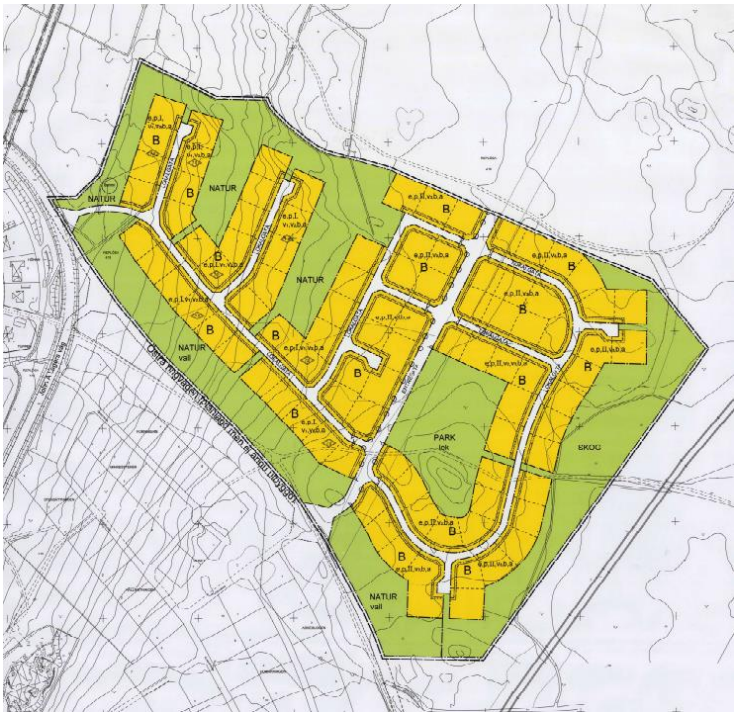
Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare varpå ingen detaljplan finns för området. Detaljplaner som finns i närheten är följande:

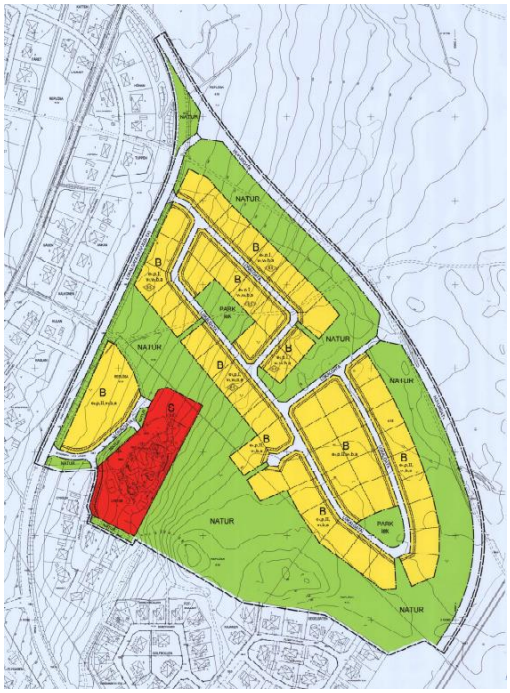
Detaljplan för Replösa Björket i Ljungby stad.



Urklipp från gällande detaljplan P10/5.

Detaljplan för Replösa Björket i Ljungby stad fastställd 2010 angränsar till planområdet i Söder. Inom planområdet finns bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Nyårsvägen går genom området och blir en anslutningspunkt till den nya detaljplanen. I den nordvästra kanten planeras en GC-väg som delvis inskränker på den gällande planen som idag har användning ”Natur”. Eftersom användningen ”Natur” omfattar Gång- och cykelstråk förväntas det inte bli någon påverkan på gällande plan. En del av naturmarken i östra kanten tas i anspråk för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns för fördröjningsdamm och översvämningsyta samt bullervall. För de delar där den gamla detaljplanen finns kvar kommer den fortsatt att gälla.

Detaljplan för Replösa Byagård (vid Byagårdens förskola) i Ljungby stad



Urklipp från gällande plan P 08/5.

Detaljplan för Replösa Byagård (Vid Byagårdens förskola) i Ljungby stad fastställd 2008. Är beläget cirka 400 meter söder om det nya planområdet. Det är från gatan som går i utkanten av området (blivande ringleden) huvudgatan till det nya planområdet blir. Anslutningen till det nya området blir i den östra kanten på gällande detaljplan P 08/5. För att möjliggöra en cirkulationsplats till den nya vägen behöver området i sydöstra kanten av detaljplanen P 08/5 ändras. Det innebär att lite av naturmarken försvinner och blir planlagd för väg. I övrigt kommer detaljplanen att gälla på samma sätt som idag.

Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden.

Översiktsplan 2035

I översiktsplanens ställningstaganden framgår det att den fysiska planeringen ska möjliggöra för 35 000 invånare år 2035. För att ligga till rätta för översiktsplanens ställningstagande krävs en god planberedskap, vilket detaljplanen främjar. Det framgår i översiktsplanen att det framför allt är viktigt med en god planberedskap för bostäder i Ljungby stad sett till att den största befolkningsutvecklingen sker där. För planområdet redovisar översiktsplanen att bullerfrågan är viktig för planområdet. Buller behöver beaktas från riksväg 25 i norr och från en eventuell höghastighetsjärnväg i öster. Det framgår att naturvärdena i området behöver beaktas för att säkerställa en så liten påverkan som möjligt. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Klimat- och energiplanen och klimatanpassningsplanen

I takt med ett förändrat klimat, där följderna kan bli ökade temperaturer, värmeböljor, mer frekvent skyfall, viktigare att hushålla med energi, är det viktigt att detaljplanen utformas för att klara ett förändrat klimat. Att främja hållbara transporter är en viktig del i arbetet med att minska utsläppen. Vid planering och byggande bör hänsyn tas till kommande klimatförändringar, samtidigt som åtgärder vidtas för att begränsa den klimatpåverkan som orsakas av den byggda miljön.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I bostadsförsörjningsprogrammet från 2023 framgår det att kommunen ska planer utifrån efterfrågan och behov av bostäder. Eftersom den planlagda marken för enbostadshus börjar ta slut, bidrar detaljplanen med att möta behovet av fler tomter för enbostadshus. För kommunens utveckling är det viktiga att ligga i fas med planeringen för att möta ett kommande behov. Bostadsförsörjningsprogrammet framhäver vikten av ett varierat utbud av bostäder för att skapa attraktiva boendemiljöer och motverka socioekonomiska uppdelningar i staden. Det förväntas bli en större efterfråga på bostäder för ensamhushåll, genom en variation av bostäder främjas även bostäder för mindre hushåll. Vid nyproduktion främjar det flyttkedjor som kan resultera i att billigare bostäder blir lediga för personer som bor i trångbodda bostäder eller som inte har en egen bostad.

Vatten- och avloppsplan

I Ljungby kommun finns en vattentjänstplan 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. All bebyggelseplanering ska omfatta klimatanpassad och långsiktigt hållbar avloppshantering och dricksvattenförsörjning. Ny exploatering i Ljungby stad ska anslutas till det befintliga avlopp- och dricksvattennätet. VA lösningar ska utformas så de kan utvecklas och nyttjas för framtida behov och efterfråga på exploatering.

För att hantera dagvatten finns flera lösningar, där förutsättningarna på platsen är avgörande. Utgångspunkten är att dagvatten ska tas omhand på platsen där det uppstår. För att infiltrera dagvatten är bevuxen mark fördelaktigt då det ofta har god genomsläpplighet till skillnad från hårdgjorda ytor. Där det inte är möjligt att infiltrera dagvattnet lokalt kan vissa mängder behöva avledas antingen genom det kommunala dagvattennätet eller till intilliggande diken. Finns det möjlighet bör dagvatten avledas ovan mark till exempel genom ett öppet dike, då finns möjlighet till viss infiltration även i diket.

Utredningar

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning är framtagen 2024 av M3D Consulting. I utredningen framgår det en lösning för att hantera dagvattnet i planområdet.

I rapporten framgår att området Björket har goda förutsättningar efter exploatering för att hantera dagvatten på ett effektivt och hållbart sätt. Området, som omfattar strax över 30 hektar och ligger i den nordöstra kanten av Ljungby stad, ska exploateras för bostadsbyggande med fokus på att integrera naturen och skapa tillgängliga grönområden.

Genom flödesberäkningar för 5-, 10- och 100-årsregn har nödvändiga volymer för fördröjning och rening av dagvatten fastställts. Dessa beräkningar har legat till grund för förslaget om att använda dammar för att hantera dagvattenflödet. Det framgår att planområdet ligger på en höjdrygg, vilket innebär att dagvattnets naturligt avrinning sker mot Lagan utan risk för översvämning. Vidare visar utredningen att det inte finns några tillrinnande flöden eller lågpunkter där vatten kan bli stående.

Den föreslagna dagvattenhanteringen sker via dagvattenledningar förlagda i gatorna. Dagvattnet samlas sedan i dagvattendammar för rening och fördröjning. Uppehållstiden är satt till mellan 12-48 timmar för att skydda nedströms anläggning samt uppnå så bra rening som möjligt. Dammarna utformas utan tät botten då grundvattnet står grunt i området.

För att minska påverkan på grundvattnet anläggs grunda dammar med fördröjningsvolymen endast 1 m under högsta högvatten.

Sammanfattningsvis innebär det föreslagna systemet för dagvattenhantering att området Björket kan utvecklas på ett hållbart sätt som tar hänsyn till både miljön och de boendes behov. Genom att implementera dessa lösningar kan framtida översvämningar förebyggas och kvaliteten på vattnet som når Lagan är likvärdig som innan exploateringen.

Vid kommande arbete med detaljplan är det viktigt att tänka på höjdsättningen så att man inte skapar några instängda områden där vattnet kan bli stående och riskera att skada fastigheter. Om vägarna som planeras byggas sänks ner eller fastigheterna höjs upp så kommer vägarna fungera som rinnvägar även om brunnar och ledningssystem inte klarar av att hantera vattnet vid skyfall.

Vid detaljprojektering när man har mer information var serviser placeras samt har en höjdsättning på området så kan man utreda mer om man kan lösa det med öppna diken. Genom öppna diken skapar man en trevlig miljö för lek och rekreation samtidigt som hastigheten på flödet sänks.

Naturvärdesinventering

Under våren 2023 har en naturvärdesinventering gjorts av miljökonsultföretaget Calluna AB. Uppdraget har utförts enligt SIS standard för naturvärdesinventeringar. Inventeringen

utfördes på fältnivå med detaljeringsgrad medel, med tilläggen generellt biotopskydd och särskilt skyddsvärda träd. Inventeringen resulterade i fyra naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Det registrerades sex värdeelement som omfattar särskilt skyddsvärda träd. De högsta naturvärdena i inventeringsområdet är ängs- och betesmarken som har biotopkvaliteter och arter som skiljer dem från liknande objekt i landskapet.

Geoteknisk utredning

En markteknisk undersökning gjorde under hösten 2022. I området gjordes provtagningar i tolv olika punkter. I fyra punkter sattes ett grundvattenrör ner för att mäta grundvattennivåerna i området. Undersökningen visar följande:

Generellt i nu utförda undersökningar utgörs marken överst av mullhaltig sand ovanpå sand, alternativt grusig sand ovan på sandmorän, alternativt siltig morän, ner till undersökt djup. Enligt SGUs jordartskarta utgörs jorden av sandig morän.

Markmiljöutredning

Markytan inom undersökningsområdet utgörs främst av skogsmark och gräsytor. I en borrpunkt (12) har fyllnadsmaterial påträffats, i övriga borrpunkter har endast naturligt material påträffats. Fyllnadsmaterial består av mullhaltig, grusig sand ned till cirka 1,1, meter. Generellt påträffas mullhaltig sand överst, ned till cirka 0,5–1,0 meter. Den underlagras av sand med inslag av silt och grus och därefter påträffas sandig morän.

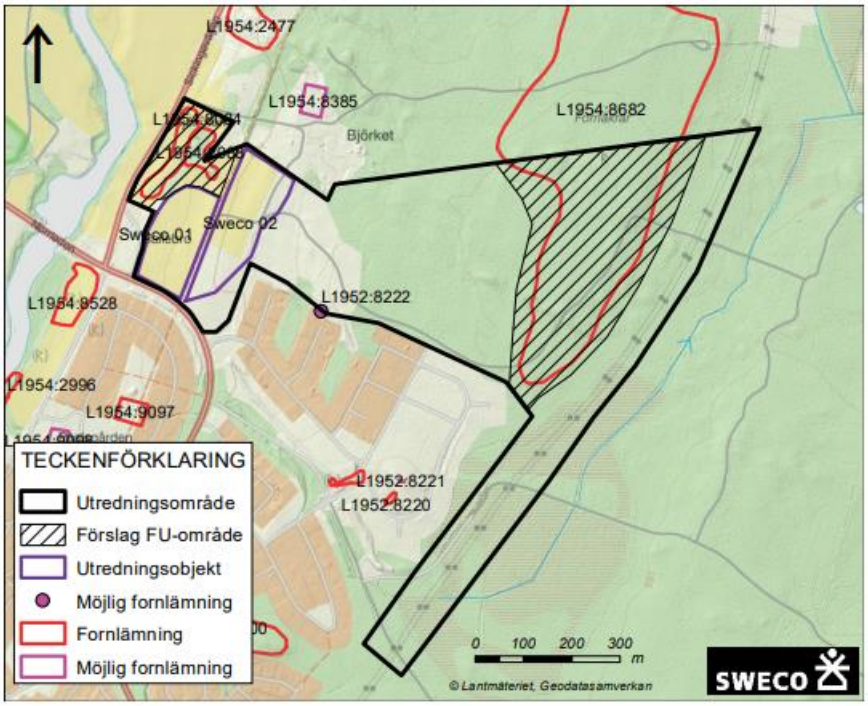
Trafikutredning

Under våren 2022 gjorde Sweco en trafikutredning för att kartlägga olika anslutningsalternativ till planområdet. Trafikutredningen har varit ett underlag för utformningsalternativen på hur planområdet ansluts. Den anslutningsväg som Sweco anser var bäst utifrån olika parametrar, tycker inte kommunen är lämplig då den går över betesmark och jordbruksmark. Varpå anslutningen i östra kanten förespråkas.

Arkeologisk undersökning

Under hösten 2022 gjordes en arkeologisk utredning steg 1 för hela planområdet. Undersökningen resulterade i tre kända fornlämningar inom planområdet. Det var stenåldersboplats, ett gravfält och en fossilåker i form av ett röjningsområde. Det lokaliserades även en ny fornlämning i form av en hällristning som bestod av en skålgrop. Även en färdväg påträffades som har registrerats som övrig kulturhistorisk lämning. Även två ytor har bedömts kunna hysa fornlämningar under mark se bild nedanför (Sweco 01 och Sweco 02). För den fossila åkern har en arkeologisk förundersökning gjorts där man kom fram till följande:

Inget av antikvariskt intresse framkom under utredningen och Länsstyrelsen frisläpper därför området för exploatering.



Regionala planer och program

Regional utvecklingsstrategi

Målbilden för Kronobergs län år 2025 är uppdelat i två målområden som är kopplade till mätbara mål. Det är främst det första målområdet som berör bostadsutvecklingen. Det första målområdet handlar om att Kronoberg ska växa i öppna och hållbara livsmiljöer med förnyelseförmåga. De mätbara målen är bland annat ökad befolkning, god socioekonomisk utveckling, god hälsa hos befolkningen och minskad klimatpåverkan. Det finns en stark koppling mellan utvecklingsstrategin och de globala målen. För att främja en hållbar fysisk planering är det viktigt att planeringen har ett brett fokus.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge
Planområdet domineras av skogsmark och delvis sankmark med sämre växtlighet på. Det finns därmed ingen bebyggelse som direkt påverkas av att området planläggs. Planområdet angränsar till ett större bostadsområde med friliggande villor i söder. Ett redan planlagt kvarter i södra bostadsområdet omfattas av den nya detaljplanen, kvarteret är obebyggt.

Förslag och konsekvenser
Detaljplanen möjliggör en exploatering av området i form av bostadsbebyggelse, och en tomt för förskola. Det medför en viss påverkan på bostadsområdet som finns söder om planområdet. Detaljplanen möjliggör för bostäder i varierad upplåtelseform, vilket är positivt då det öppnar upp för personer i olika socioekonomiska grupper att bosätta sig i området.

Platsen för förskola, återfinns i den nordöstra kanten av planområdet.
Befolkningsprognosen visar inte något behov av en förskola i området idag. När området är exploaterat så kan behovet ändrats. Gör det inte de finns det även möjlighet att bygga bostäder.

Eftersom detaljplanen möjliggör för en varierad byggnation främjar det att människor i olika åldrar och olika civilstånd kan bosätta sig i området. Varierande upplåtelseformer motverkar ett monotont område, som annars kan vara vanligt i rena villaområden.

Det redan planlagda kvarteret ”Bolö” ändras från att vara planlagd för friliggande villor till att inkludera radhus/parhus/kedjehus eller marklägenheter. Ändringen görs för att möjliggöra en mer varierad upplåtelseform i det befintliga området. Eftersom tomterna inte är bebyggda bedöms ändringen inte få någon negativ konsekvens för boende i området. Kvarteret har reglerats med egenskapsbestämmelser som följer bebyggelsen i närheten.

Natur och grönstruktur

Nuläge
För hela planområdet finns en naturvärdesinventering. I inventeringen återfanns inga särskilda naturvärden för planområdet. Eftersom planområdet domineras av tät skog finns det inte några särskilda miljöer som kan vara värdefulla att bevara. Ett relativt stort område är nu avverkat för att möjliggöra en arkeologisk undersökning.
Det finns några äldre lövträd som kan vara värdefulla att bevara i ett bostadsområde om projekteringen av området möjliggör det. I inventering fanns de höga naturvärdena intill betesmarken och åkermarken väster om planområdet. Det finns skyddsvärda träd, skyddade djurarter så som huggorm, stare, gulsparv, med mera.

Förslag och konsekvenser
Planförslaget främjar bevarandet av relativt mycket naturmark. Naturmarken kommer verka som en viktig sammankoppling mellan olika kvarter, där möjlighet till gång- och cykelväg finns men även spontanlek och rekreation. Exploateringen får en negativ påverkan på naturvärdena eftersom det enbart är skogsmark idag.

Från genomförd naturvärdesinventering framkommer följande: *Skyddade områden (7 kap miljöbalken) kan tydligare påverka fortsatt process än hänsyn till oskyddade naturvärden enligt de allmänna hänsynsreglerna (2 kap miljöbalken). Det aktuella projektet kommer inte att göra intrång i skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken.*

Utifrån genomförd utredning och behovet av en utveckling av Ljungby stad, bedöms området bestå av så låga naturvärden så det anses skäligt att ta det oexploaterade området i anspråk.

Strandskydd

Nuläge
Det finns ett befintligt dike öster om planområdet. Samt mindre anslutande diken delvis ligger inom planområdet. Där de vid tidigare exploatering har flyttats för att inte ligga intill kvartersmarken. Bedömningen görs att det är anlagt dikessystem som syftat till att avvattna moss- och skogsmarken. Eftersom det skär med en rak sträckning genom moss- och skogsmarken och inte följer naturliga lågpunkter eller terräng. Det bedöms därmed inte omfattas av strandskydd.

Förslag och konsekvenser
I öster följer planområdet gränsen ledningsrätten. Varpå ingen del av planområdet ligger över diket. Den delen av planområdet som ligger inom diket avgränsning är den sydöstra kanten där infartsvägen och dagvattenanläggning planeras. Eftersom diket inte bedöms omfattas av strandskydd hanteras inte det vidare i detaljplanen. Vid genomförandet av detaljplan behöver det säkerställas att de inte grävs av utan att funktionen fortsatt finns kvar.

Grundvatten

Nuläge
I samband med den geotekniska undersökningen installerades grundvattenrör på 8 olika platser inom planområdet. Enligt den geotekniska undersökningen så visar den att grundvattennivån varierar mellan 0,2- 2 meter. För de områden där byggnation föreslås varierar grundvattnet mellan 0,6-2 meter.

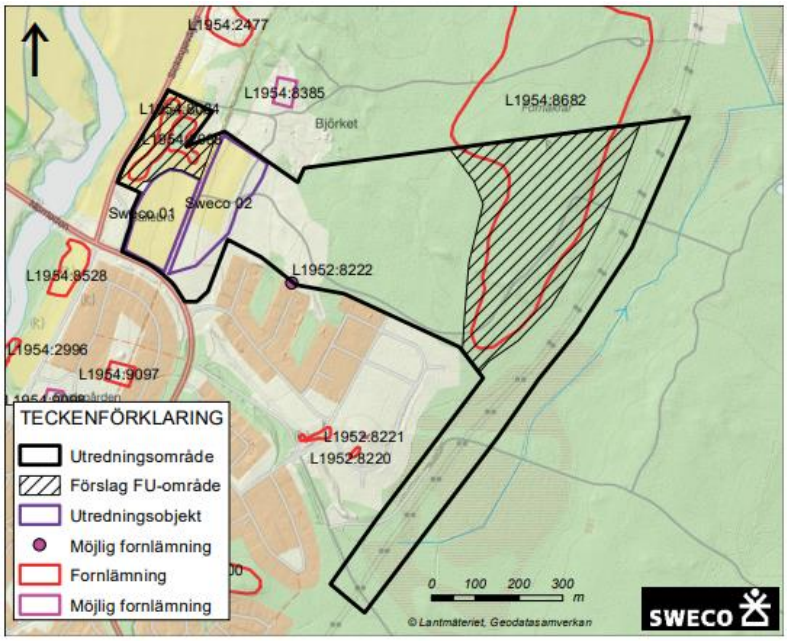
Förslag och konsekvenser
Detaljplanen har utformats så att det inte föreslås någon byggnation på de platser där grundvattnet ligger nära marknivån då det kräver tillstånd för markavvattning. Tillstånd söks

hos mark- och miljödomstolen, och föregå av en dispens för markavvattning som söks hos länsstyrelsen. På vissa platser där byggnation föreslås kan det vara blötare partier och ska då grundvattennivån ändras behövs tillstånd för markavvattning, varpå det i så fall är fördelaktigt att höja marknivån. Det är förbud mot källare i området förutom vid förskoletomten. Då möjligheten ska finnas att anlägga källare/skyddsrum i framtiden. Det kan behövas en tillfällig grundvattensänkning vid byggnationen och sedan bör byggnationen under mark anläggas så det är vattentätt. Vid byggnation kan anmälan om vattenverksamhet vara nödvändig.

Kulturmiljö

Nuläge

Under hösten 2022 gjordes en arkeologisk utredning steg 1 för planområdet samt jordbruksmarken i väster. Undersökningen resulterade i tre kända fornlämningar. Det var stenåldersboplats, ett gravfält och en fossil åker i form av ett röjningsområde. Det lokaliserades även en ny fornlämning i form av en hällristning som bestod av en skålgrop. Även en färdväg påträffades som har registrerats som övrig kulturhistorisk lämning. Två ytor har bedömts kunna hysa fornlämningar under mark se bild nedanför (Sweco 01 och Sweco 02).



I dagsläget finns det flera fornlämningar inom planområdet och i närmiljön. Det är viktigt att försöka minimera exploateringens påverkan på fornlämningar. Fornlämningarna kring Sickingevägen och intill väg 25 ger ett intryck av kulturhistoria. Gravområdena intill Sickingevägen har därmed ett högre värde i att bevaras och inte påverkas av exploatering om det inte måste ske där. Inom planområdet finns en stor fossil åker som idag är överväxt av produktionsskog. För den fossila åkern har en arkeologisk förundersökning gjorts där man kom fram till att de lämningar som återfanns inte var av den karaktären att de behövdes bevaras, vilket innebär att även fornåkern kan bebyggas.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget har ändrat avgränsning så att fornlämningarna närmast Sickingevägen inte påverkas av exploateringen. Det innebär att vägen kommer att anläggas i öster för att inte

inskränka på kulturmiljön som finns vid Sickingevägen. I dagsläget går den gamla banvallen igenom det öppna landskapet i väster. Den fossila åkern kommer att påverkas av planförslaget. Generellt så har inte en fossil åkermark något större kulturhistoriskt värde då det är vanligt förekommande i områdena runt ån Lagan och generellt i Kronobergs län. Idag är det svårt att se att det finns en fossil åker i området då det är en tätbevuxen skogsmark och stenrösena är överväxta. Den planerade exploateringen bedöms vara av större vikt för Ljungby kommuns möjlighet till utveckling än att bevara den fossila åkern. Eftersom det inte återfanns några särskilt värdefulla lämningar har området frisläppts för exploatering av Länsstyrelsen i Kronobergs Län.

Riksintressen

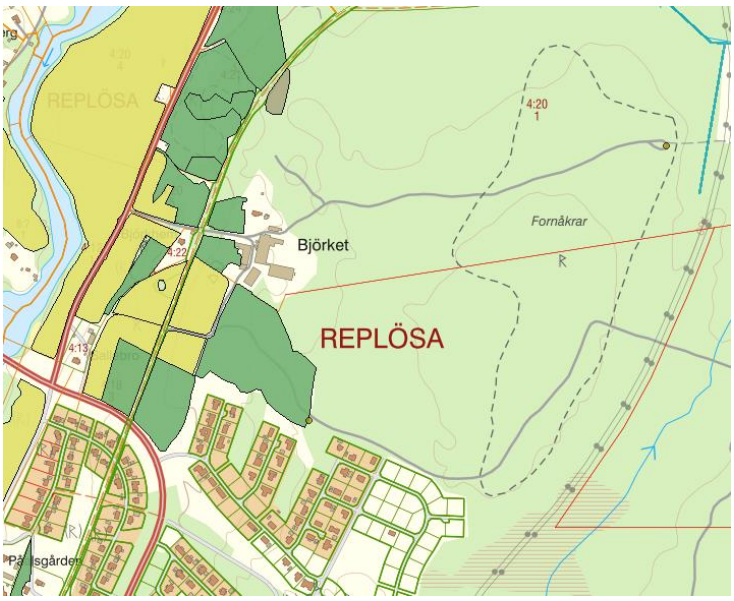
Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon skada på riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Nuläge

Inom planområdet finns det enbart skogsmark. Planområdet gränsar till betesmark. Betesmark har generellt sett högre naturvärden än åkermark som brukas aktivt. Det är därmed viktigt att se till platsen och hur naturvärdena breder ut sig. I naturvärdesinventeringen framgår det att det är ett påtagligt biotopvärde i ängs och betesmarken. Det finns flertalet stenmurar i varierat skick som omfattas av biotopskydd. Det finns även några äldre lövträd och en del döda träd som är värdefulla för växt- och djurlivet.



Utklipp över jordbruksblock.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget är utformat så att bebyggelsen enbart berör skogsmarken. Det är av stor vikt att gång- och cykelvägen ansluts till banvallen i väster för att främja för att invånarna tar sig fram med hållbara färdmedel i stället för att ta bilen. Planförslaget möjliggör en gång- och cykelväg mot banvallen genom den befintliga detaljplanen (P 10/5) som finns söder om planområdet. Naturmarken och parkmarken i planförslaget främjar en god tillgänglighet

med gång- och cykelvägar som leder ner mot den sydvästra kanten, vilket sedan kan fortsätta ner mot banvallen.

Skogsbruk

Nuläge

Skogen i planområdet består främst av barrskog. Åldern på skogen är mellan 17- 28 år, vilket innebär att det är ungskog i området. Det finns ett bestånd på betesmarken som består av cirka 100 årig lövskog. De delar av skogsmarken som planeras för bostäder omfattar i stort sett enbart barrskog med en låg andel lövträd. I område 280 och 282 består skogsbeståndet av cirka 10% lövskog, vilket kommer påverkas av byggnation. Område 275, 276, 278, 279 och 281 av 100% barrskog. Område 277 består av cirka 50% lövskog och 50% barrskog.

Fördelning av andel skog.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget får en direkt påverkan på skogsmarken i området. Samtlig bostadsbyggnation kommer anläggas på skogsmark. Det innebär att området inte längre kan användas för skogsbruk. Eftersom det inte finns några särskilda värdefulla träd utan främst granskog bedöms inte det ha några särskilt höga värden. För att möjliggöra byggnation och utveckling av Ljungby stad är det nödvändigt att skogsmarken tas i anspråk för bebyggelse. I översiktsplanen har man pekat ut området för bostadsutveckling. Ljungby stad har vuxit fram kring den goda tillgången på jordbruksmark längsmed ån Lagan, och det finns inte så många platser kvar att bebygga som inte är jordbruksmark om inte staden ska få för stor geografisk utbredning. Det anses därmed nödvändigt att skogsmark tas i anspråk för bostadsbyggnation. Skogen som påverkas av planförslaget är framför allt barrskog som inte har några större värden, samtidigt är det ungskog som har ett begränsat natur- och rekreationsvärde. Det finns ett värde i att spara de lövträd som finns i området i den mån det går. Även om det är ungskog i området tar det lång tid innan träden får några större natur- och rekreationsvärden om nya träd ska planteras. I samband med de arkeologiska undersökningarna har den lila skrafferade ytan i bilden ovan avverkats.

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

I nuläget finns inga vägar eller gator i området.

Förslag och konsekvenser

För att räkna luftkvalitén har SMHI:s verktyg ”VOSS” använts. Den trafikalstring som ligger till grund för beräkningen är en ÅDT på 720 fordon som räknades fram i trafikutredningen. Genom att använda data visar verktygen att halterna av NO_2 underskrider den nedre utvärderingströskeln. Det finns därför inget behov av att genomföra en fördjupad kartläggning. Halterna av PM10 underskrider även de den nedre utvärderingströskeln. Det finns därför inte heller något behov av att göra en fördjupad kartläggning. Utifrån detta bedömer samhällsbyggnadsavdelningen att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls 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.

Nuläge

Den recipient 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.

Förslag och konsekvenser

Med föreslagna dagvattenlösningar hanteras det ytvatten som uppstår inom planområdet. Genom att dagvattnet samlas upp i dammarna och sedan släpps ut i reglerat flöde så hinner det sedimenteras och uppnå en viss rening. Uppehållstiden i dammarna har satts till

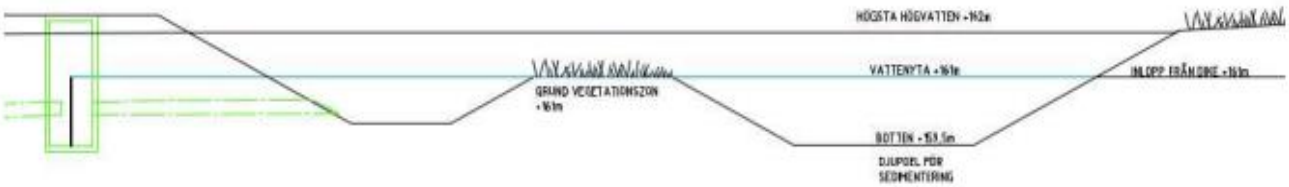
mellan 12-48 timmar för att främja en god rening. Dagvatten från bostadstomter bedöms som relativt rent, ytavrinning från asfalterade ytor innehåller ofta mer ämnen som kan påverka recipienten. Med fördröjningen framkommer det i dagvattenutredningen att det inte bedöms påverka recipienten. På de ytor där den finns möjlighet att bygga flerbostadshus, som kan ge upphov till större parkeringsytor, kan det vara aktuellt med en rening av dagvatten innan det släpps ut på dagvattennätet. Exploatören bör i så fall kontakta miljöavdelningen på Ljungby kommun för att hitta bästa lösningen.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge
För det befintliga kvarteret hanteras dagvattnet genom befintliga dagvattenledningar som finns i området.
För det oexploaterade området kan normal nederbörd tas upp av växtligheten samt infiltreras i marken. Vid större skyfall blir det viss ytlig avrinning även i skogsmarken, varpå det leds bort i befintliga diken, eller blir ståendes i lågpunkter innan det kan infiltreras.

Förslag och konsekvenser
En exploatering av området kommer leda till att ytor hårdgörs i form av gator, uppfarter, plattsättning med mera. Taken på byggnader kommer generera dagvatten. Genom att infiltrationsförmågan i marken delvis försvinner där det byggs eller hårdgörs blir det en större belastning på övriga ytor som kan infiltrera dagvatten. Vid normala mängder regn kan grönytor och naturmark ta hand om en större del av vattnet, men det behövs tekniska anläggningar som kan ta hand om det vattnet som inte kan infiltreras. Utifrån genomförd dagvattenutredning planeras det för flera dammar som dagvatten kan samlas i för att sedan släppas ut i ett reglerat flöde på intilliggande diken. I dagvattenutredningen rekommenderas ett släppflöde på 3 l/s ha från planområdet. Efter framtagandet av dagvattenutredning har vissa ändringar gjorts i norra delen av planområdet. De har gjorts för att möjliggöra dagvattenavrinning åt väster i stället för öster som utredningen föreslår. Det har resulterat i något mindre ytor för kvartersmark, vilket gör att det behöver kompletteras till genomförandet av detaljplanen för att säkerställa att dagvattenlösningen i väster kan hantera den ökade tillrinningen. Det finns väl tilltaget grönområde som möjliggör för utökning av dagvattenhanteringen. I figuren nedan visas ett tvärsnitt från en möjlig dagvattendam.



Förslag på dagvattenlösning utifrån dagvattenutredningen.

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 22:00 och 06:00. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Nuläge

2023 gjordes en trafikmätning på riksväg 25, där Trafikverket uppmätte en årsdygnstrafik (ÅDT) på 2464 fordon. I övrigt är Österleden närmast, Intill vägen har bullervall uppförts och det finns ett bostadsområde mellan vägen och planområdet. Det finns en lantbruksverksamhet cirka 200 meter nordväst om planområdet. Periodvis kan det vara buller vid verksamheter, från maskiner, lastning/lossning, djur, fläktar och dylikt. Det främsta ljudet blir dagtid.

Förslag och konsekvenser
För Österleden bedöms det inte nödvändigt med någon vidare beräkning av bullret då det redan finns ett befintligt bostadsområde mellan planområdet och vägen. Det finns anlagda bullervallar som säkerställer att bullervärdena klaras. Det finns flertalet bostadshus mellan vägen och planområdet.

För Riksväg 25 kan man enligt Boverkets och SKR framtagna modell för att få fram en översiktlig beräkning gällande vägtrafikbuller, se att vid en ÅDT på 4300 och hastigheten 100 km/h understiger 55 dBA 150 meter ifrån vägens mitt. Varpå bullervärdena från riksväg 25 klaras vid bostäderna i planområdet. Utifrån genomförd trafikutredning beräknas planområdet alstra en årsdygnstrafik på 720 resor. Med befintlig hastighet på Nyårsvägen överskrider inte det bullervärdena för bebyggelse om hela planområdet nyttjar enbart Nyårsvägen för samtliga resor. I planförslaget möjliggörs uppförandet av bullervallar intill den nya östra vägen. De bör byggas i samband med byggnationen av vägen.

Eftersom planområdet ligger i utkanten av staden och i närheten av en befintlig verksamhet behöver visst buller från verksamheten accepteras. Det främsta ljudet blir dagtid då maskiner och liknade används. Men även övriga tider på dygnet kan visst ljud komma från fläktar och djur. Sett till avståndet som är cirka 200 meter bedöms inte ljudet vara en olägenhet för boende i planområdet. Mellan planområdet och ladugården är skogs som avses att bevaras.

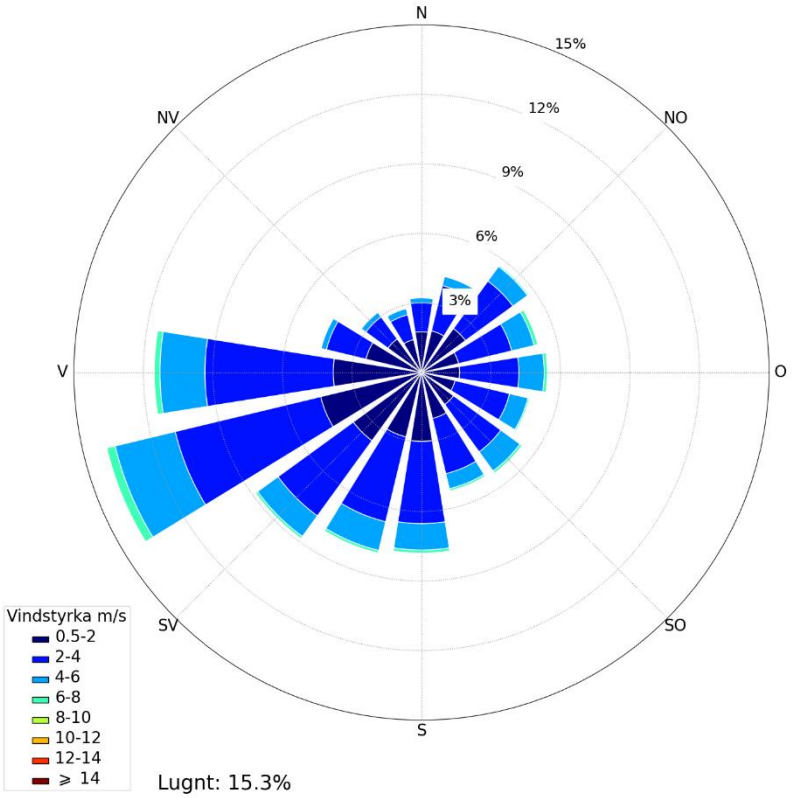
Utifrån planområdet placering och förhållande till verksamheten i närheten bedöms ingen ytterligare undersökning vara nödvändig utan bullervärden för bostäder klaras för att möjliggöra uppförandet av bostäder utan särskilt utformningskrav.

Risk för översvämning
Nuläge
Det finns några lågpunkter i skogsmarken där det blir stående vatten vid större skyfall. Även i västra delen av området kan vatten bli ståendes.

Förslag och konsekvenser
Intill dagvattendammarna planeras översvämningsytor där vatten kan stå kortare perioder innan det kan ledas ut på recipienten. Det är nödvändigt för att inte behöva öka släppflödet ut från området och därmed påverka nedströms diken och mark. Översvämningsytorna kan nyttjas för spontanidrott och rekreation, eftersom de kan bli översvämmade bör det inte anläggas något som kan ta skada om det periodvis står vatten på platsen.

Lukt
Nuläge
200 meter väster om bostadsbebyggelsen finns ett lantbruk med djurhållning. Att planlägga i närheten av djurhållning kan leda till bekymmer för såväl boende som för verksamhetsutövaren. Lukt och allergener sprids med luften och kan skapa problem för

boende. Det finns inget lagstadgat skyddsavstånd mellan djurhållning och bebyggelse, vilket gör det till en bedömningsfråga. Det är viktigt att planläggning inte medför en olägenhet för det planläggningen möjliggör. I samrådet framkom det att det även finns hästar på gården. I senare studier bland annat från boverket (”vägledning för planering för och invid djurhållning”) från 2011 har det visat sig att luftspridning är mindre än vad man tidigare trott. Det är främst inom 50-100 meter det blir en spridning som är mätbar. Vegetation och kullar påverkar spridningen. Den främsta spridningen av allergener sker främst av de människor som varit i stall eller hanterat hästar.



(Bild över vindförhållandena i Ljungby från SMHI)

SMHI har tagit fram en vindrosrapport från mätstationen Ljungby A. Den bygger på data från de senaste 15 åren för att göra en representativ bild över vindförhållandena under ett år. Det framgår att det är ytterst sällan det blåser rakt från lantbruksverksamheten mot planområdet. Medelhastigheten på vinden är 2,2 m/s. Den vanligast vindriktningen är från lantbruksverksamheten mot riksväg 25.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggnation cirka 190 meter ifrån ladugården och gödselbrunnarna. Planområdet ligger i utkanten av Ljungby stad och angränsar till åker- och betesmark, samtidigt som det finns en aktiv lantbruksverksamhet i närheten, varpå det bör ses som ett bostadsområde med inslag av landsbygdsmiljö. Att det periodvis finns viss doft av

djurhållning, från betesmarken eller från gården får accepteras. Planområdet ligger sydöst om gården behöver det vara nordvästlig vind för att driva mot planområdet. SMHI:s rapport visar att det är få gånger under ett år det blåser från nordväst. Mellan kvartersmarken och gården är det cirka 160 meter med skogsmark, vilket begränsar doftspridning. Därmed bedöms eventuell doft från djurhållningen vara begränsad och därför bör vara accepterad utifrån områdets placering. Planläggningen bedöms inte leda till negativa följder för verksamhetsutövaren. Trots att det finns hästar på gården bedöms avståndet på 190 meter vara tillräckligt för att allergener inte ska spridas till planområdet och bli en olägenhet. Utifrån ovan information bedöms detaljplanens genomförande inte leda till negativa konsekvenser för verksamhetsutövaren och det bedöms inte bli någon olägenhet för boende i planområdet.

Förorenade områden

Nuläge

Markytan inom undersökningsområdet utgörs främst av skogsmark och gräsytor. I en borrpunkt (12) har fyllnadsmaterial påträffats, i övriga borrpunkter har endast naturligt material påträffats. Fyllnadsmaterial består av mullhaltig, grusig sand ned till cirka 1,1, meter. Generellt påträffas mullhaltig sand överst, ned till cirka 0,5–1,0 meter. Den underlagras av sand med inslag av silt och grus och därefter påträffas sandig morän.

Totalt skickades 12 jordprover in för ackrediterad laboratorieanalys via Eurofins i Lidköping. Med erhållet underlag från laboratorium visar analyserna på halter under Naturvårdsverkets riktvärde för KM i 12 av 12 prover, se översikt nedan.

- 11 prov visar på halter under MRR.
- 1 prov (borrpunkt 3 0,0-0,5 m) visar på halter av metaller över MRR men under KM, och klassas som KM-massor.

Utifrån erhållna analysresultat för jord kan det sammantaget konstaterats att föroreningar över framtida tillämpbart riktvärde (KM) inte har konstaterats i några prover. Undersökningen tyder generellt på en låg föroreningssituation inom aktuellt område. Eventuella överskottsmassor vid framtida markarbeten bör kunna återanvändas utanför arbetsområdet i andra anläggningsändamål. Tänkt återanvändning bör dock samrådas med tillsynsmyndigheten innan för att säkerställa korrekt hantering och huruvida en anmälan om återanvändning av massor krävs.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet på människors hälsa eller miljö. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt. Innan schaktarbetet får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt §28 Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar. Då det inte konstaterats någon förorening vid utförd undersökning bör en anmälan inte vara nödvändig

Förslag och konsekvenser

Planområdet anses vara lämpligt för en känslig markanvändning som bostäder och förskola klassas som. Vid markarbete och schaktning vid området där fyllningsmassor återfanns kan det vara nödvändning med provtagning av jorden innan exploatering eller bortschaktning. Vanligtvis tas ett samlingsprov per varje 200:e kubikmeter.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter.

Nuläge

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 31 kBq/m3 i marken. Inom planområdet pendlar det mellan <6–31 kBq/m3.

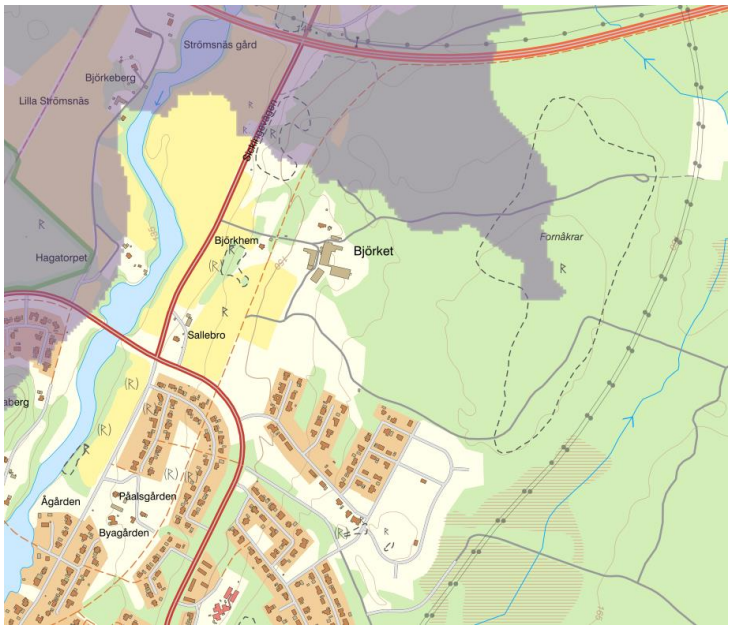
Förslag och konsekvenser

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m3 Lågradonmark, 10–50 kBq/m3 Normalradonmark, >50 kBq/m3 högradonmark. Det innebär att planområdet ligger inom normalradonmark. Det betyder att byggnader ska uppföras med radonskydd.

Sårbara yt- och grundvatten

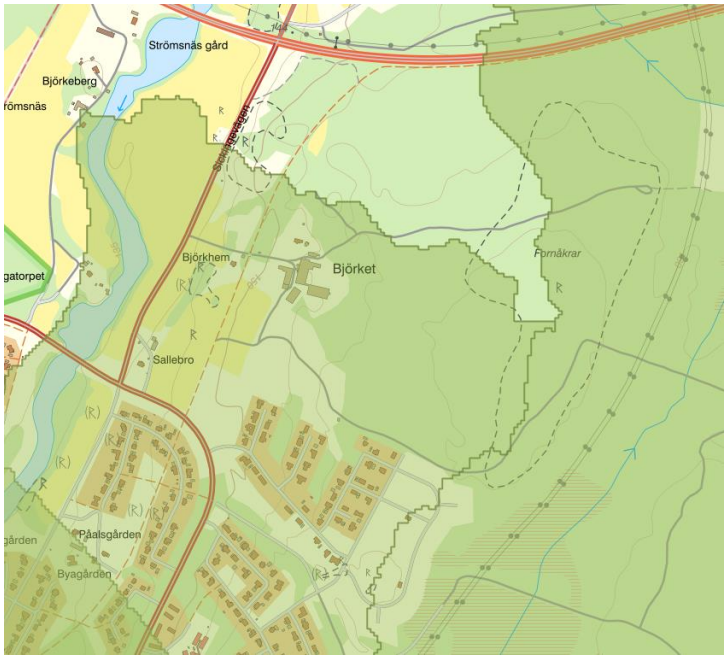
Nuläge

Den miljötekniska undersökningen som gjordes i området visar att utifrån erhållna analysresultat för grundvatten kan en påverkan på grundvattnet av främst metaller konstateras.



Modellerade tillrinningsområden för grundvattenförekomster.

Modellen över tillrinningsområde för grundvattenförekomster är ett lager där området kan förse en förekomst med vatten direkt utan att det först rinner i ett vattendrag eller en sjö. Cirka 8000 m^2 av planområdet omfattas av tillrinningsområdet.



Modellerade tillrinningsområden via vattendrag.

Tillrinningsområden via vattendrag (vatten antas rinna till ett vattendrag som har kontakt med grundvattenförekomsten). De vattendrag som ligger till grund för modelleringen av tillrinningsområden via vattendrag är modellerade utifrån höjddata. Modellen ger generellt sett en bra bild över hur det fungerar i praktiken även om det finns brister där höjddatan inte stämmer med verkligenheten eller hur vattnet rör sig under mark. Hela planområdet består av mark som på olika sätt rinner till grundvattenförekomsten Bergaåsen, Ljungby. Största delen är beroende av vattendrag för att dagvatten ska ta sig till grundvattenförekomsten.

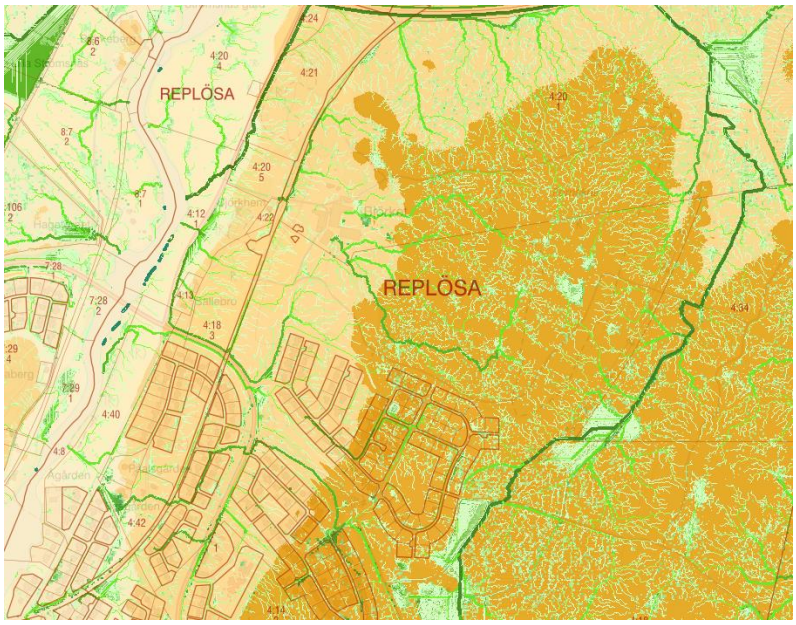


Bild över lågpunkter med rinnvägar.

Det finns flera rinnvägar inom planområdet som leds åt olika håll. Det finns en brytpunkt i den östra kanten av området där vattnet rinner öster ut. I den norra delen rinner viss mängd vatten norr ut medan resterande rinner väster ut.

Förslag och konsekvenser
Med de planerade dagvattenlösningarna kommer ytligt vatten delvis renas och sedimenteras i dammarna, innan det leds ut på diken som sedan rinner ut i recipienten. Eftersom det planläggs för bostäder och förskola är det inga verksamheter som leder till någon påtaglig risk för föroreningar. I samband med större parkeringsytor kan det vara nödvändigt men rening innan vattnet kan infiltreras i marken eller ledas bort på ledningsnätet. Kontakt skall då tas med tillsynsmyndigheten (miljöavdelningen på Ljungby kommun).

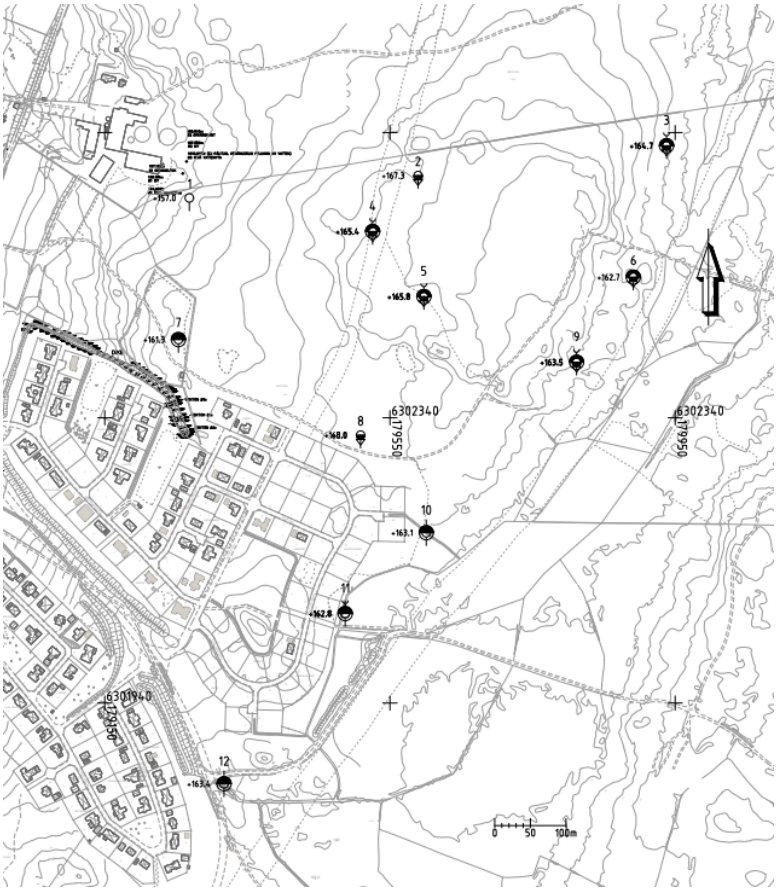
Geotekniska förhållanden

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge
Mullhaltig sand, ca 0–0,3 m u my
I huvudsak utgörs marken överst av naturligt lagrad mullhaltig sand, med en varierad mäktighet mellan ca 0,3–0,7 m u my. I punkt 12, inom områdets södra del, utgörs marken av ett ca 1,1 m mäktigt lager fyllning av mullhaltig grusig sand. Lokalt i undersökningspunkt 11, inom områdets södra del, utgörs marken av ett ca 0,7 mäktigt torvlager.

Sand/grusig sand/sandmorän, ca 0,3–1,5 m u my
Under den mullhaltiga jorden utgörs marken generellt av sand och grusig sand, med överkant ca 0,3 m u my och ner till mellan ca 1–1,5 m under markytan. Ställvis observeras sandmorän på dessa djup. Enligt programvaran CONRAD påvisas sanden att vara något lösare från ca 0,3–0,5 m med varierande värden på friktionsvinklar mellan ca 33–35° och sättningsmoduler mellan ca 10–40 MPa.

Mellan ca 0,5–1,5 m u my får sanden, alternativt den grusiga sanden eller moränjorden, högre värden på friktionsvinkel mellan ca 37–41° och sättningsmoduler mellan ca 40–90 MPa. Inom områdets södra delar och i punkterna 11 och 12 sjunker värden på friktionsvinklar mellan ca 34–37° och sättningsmoduler mellan ca 15–35 MPa. Enligt utförda laboratorieanalyser har detta lager ett värden på vattenkvot av ca 10%. Lagringstätheten för detta lager bedöms att vara fast till mycket fast.



Sand/grusig sand/sandmorän, ca 1,5–3,5 m u my
Under sandjorden påträffas siltig sandmorän, alternativt sandig siltmorän, mellan ca 1,5-3,5 m under markytan. påvisas sanden att ha varierande värden på friktionsvinklar mellan ca 34–37° och sättningsmoduler mellan ca 10–35 MPa. Enligt utförda laboratorieanalyser har detta lager ett värden på vattenkvot av ca 10–11%. Lagringstätheten för detta lager bedöms att vara medelfast till fast.

Friktionsjord, ca >3,5 m u my
Under moränjorden påträffas friktionsjord som utgörs av sandmorän med överkant ca 3,5 m u my och ner till undersökt djup. Inom områdets södra bedöms detta lager att vara sandig siltmorän. Enligt programvaran CONRAD påvisas friktionsjorden att ha friktionsvinklar >39° och sättningsmoduler> 70 MPa.
Lagringstätheten för detta lager bedöms att vara mycket fast.

Grundvattennivåerna ligger generellt mellan 1,5 – 2,5 meter under markytan för området som planeras för bostäder. I punkt 11 ligger grundvattennivåerna precis under markytan.

ID	Datum avläsning	Djup (m u my)	Nivå	Anmärkning
GV3	2022-11-29	1,5	+163,2	
GV4	2022-11-29	2,4	+163,0	
GV5	2022-11-29			Torrt till djup överkant filter, ca 1,62 m u my och nivå ca +164,9.
GV9	2022-11-29	1,45	+163	Torrt till djup överkant filter, ca 1,45 m u my och nivå ca +163.
GV11	2022-11-29	0,3	+162,5	Sankmarkskaraktär, fuktigt område.

Förslag och konsekvenser
För planförslaget är bebyggelsen placerad på förhållandevis goda markförhållanden. Det översta mullhaltiga lagret behöver schaktas bort för att byggnation ska vara möjligt. Sedan visar provtagningen att de geotekniska egenskaperna på jordlagren är goda. När en mer exakt placering för byggnaderna är fastställd kan ytterligare geotekniska undersökningar behöva genomföras. Grundvattennivåerna ligger förhållandevis nära markytan varpå källare inte kan uppföras inom området. För vägen är de geotekniska förhållandena sämre, grundvattenrören visar att nivåerna ligger precis under markytan. För att byggnationen av vägen ska vara möjligt behöver marken fyllas upp med massor som säkerställer att det inte blir sättningar eller att grundvattennivåerna påverkar vägen.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet
Nuläge
I dagsläget består planområdet av naturmark där det finns möjlighet till lek och rekreation för såväl unga som äldre. Tillgängligheten är delvis begränsad, vilket kan bidra till att användning är begränsad. I bostadsområdet söder om planområdet finns en lekplats.

Förslag och konsekvenser
Genom att området planläggs behöver förslaget ta barns säkerhet och trygghet i beaktning för att säkerställa att de inte påverkas negativt av planförslaget. Se bilaga barnkonsekvensanalys.

Service

Nuläge
Planområdet ligger i den nordöstra kanten av Ljungby stad där tillgången på service är begränsad. Den finns en förskola (Byagården) cirka 600 meter söder om planområdet. I bostadsområdet söder om planområdet finns en park för lek och rekreation. Cirka 1 km väster om planområdet finns Kronoskogen som är ett naturreservat med höga

rekreationsvärden. Det finns ute gym, grusplaner, volleybollbanor, motionsslingor m.m. I takt med ombyggnationen av ringleden främjas tillgängligheten och en ökad närhet till service i Ljungby centrum. Ljungby centrum ligger cirka 2 500 meter sydväst om planområdet.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget främjar en ökad befolkning som bidrar till ett större underlag för service i Ljungby stad och i närområdet. Det ökade befolkningsunderlaget kan ge upphov till en närbutik inom området.

Trafik

Under våren 2022 gjordes en trafikutredning för att se hur planområdet kan anslutas på bästa sätt. För utredningen togs det fram fyra olika alternativ på anslutningsvägar. Ett alternativ var att ansluta området i östra kanten med en förlängning på ringleden. Den andra var en förlängning på Nyårsvägen. Sedan identifierades tre olika anslutningar väster ut. I utredningen gjordes en viktning av olika förutsättningar bland annat kostnader, fornlämningar, intrång på mark, påverkan på landskapet, närhet till målpunkter, etc. Beroende på påverkan fick alternativen olika poäng. Sammantaget resulterade bedömningen i att anslutningen vid Nyårsvägen och i den östra kanten fick högst poäng. De andra alternativen var likvärdiga med några poäng lägre. Sweco anser utifrån bedömningen att en förlängning av Nyårsvägen är mest lämplig. Därefter anser Sweco att en utbyggnad väster ut mot Sickingevägen är näst bäst sett till att det är närmare målpunkten (centrum) än alternativet i öster som kommer längre bort. Ska man bygga alternativet i öster föreslår de att man också anlägger en gång- och cykelväg väster ut mot gamla banvallen där det idag finns en cykelväg, för att komma närmare målpunkten. Kommunen har valt att arbeta vidare med den östra vägen då det anses få minst påverkan på landskapet.

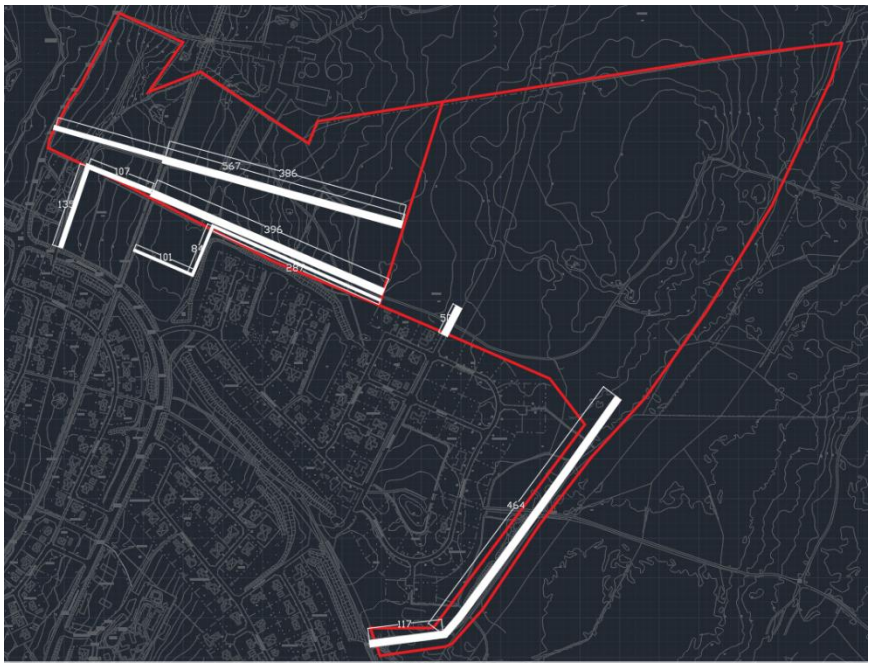


Illustration över olika alternativ på väganslutningar.

Motortrafik

Nuläge

Inom planområdet finns det inte någon trafik idag då det inte är exploaterat. Strax söder om planområdet går John A Lagers väg som idag är en del av ringleden runt Ljungby stad. Det pågår en ombyggnation av vägen som på sikt kommer leda till att ringleden kommer närmare planområdet. I bostadsområdet i söder finns en gatustruktur som delvis kommer nyttjas genom att en förlängning görs in till planområdet.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget kommer leda till en ökad mängd trafik i området. Den nya vägen i östra kanten kommer att vara den huvudsakliga trafikanslutningen till området. Genom att vägen placeras i utkanten blir påverkan på området minimal den får även en mindre påverkan på befintliga bostadsområden. På sikt kan en exploatering av området leda till att vägen fortsätter norr ut och ansluts till riksväg 25. En förlängning av Nyårsvägen kommer leda till en viss ökad trafik i det befintliga bostadsområdet. Det är av stor vikt att säkerställa att denna gata inte blir den primära in- och utfartsvägen till området. Nyårsvägen är idag planerad så att en förlängning är möjlig och längsmed gatan finns en gång- och cykelväg som förlängs in i planområdet för att främja hållbara resor och en säkerhet för oskyddade trafikanter.

Gång & cykeltrafik

Nuläge

Längsmed Nyårsvägen finns en gång- och cykelväg. Vid den gamla banvallen finns en gång- och cykelväg som leder mot centrum eller vidare mot Ryssby. I övrig finns det mindre sträckor där oskyddade trafikanter behöver korsa vägar.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget är utformar så det finns väl tilltaget med natur och parkmark för att främja gång- och cykelvägar så oskyddade trafikanter kan ta sig genom området utan att behöva använda gatorna. I figuren nedan redovisas hur gång- och cykelvägar kan anläggas för att ansluta till olika delar i området.

Kollektivtrafik

Nuläge

Det finns ingen kollektivtrafik i området idag.

Förslag och konsekvenser

Det är osäkert om det blir någon stadsbuss i Ljungby stad och i vilken utsträckning. Detaljplanen möjliggör för stadsbussar att ta sig fram och stanna i området.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning är genomförd se bilaga.

Beslut
Beslut om att detaljplanen inte leder till en betydande miljöpåverkan är taget. Se bilaga.

Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:
Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Erik Lundin, planarkitekt.

Medverkande i detaljplaneprocessen:
Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen
Elin Neckén, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen
Parkavdelningen, tekniska förvaltningen
Planeringsavdelningen, tekniska förvaltningen
VA-avdelningen, tekniska förvaltningen
Miljö- och byggförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen
2025-08-06