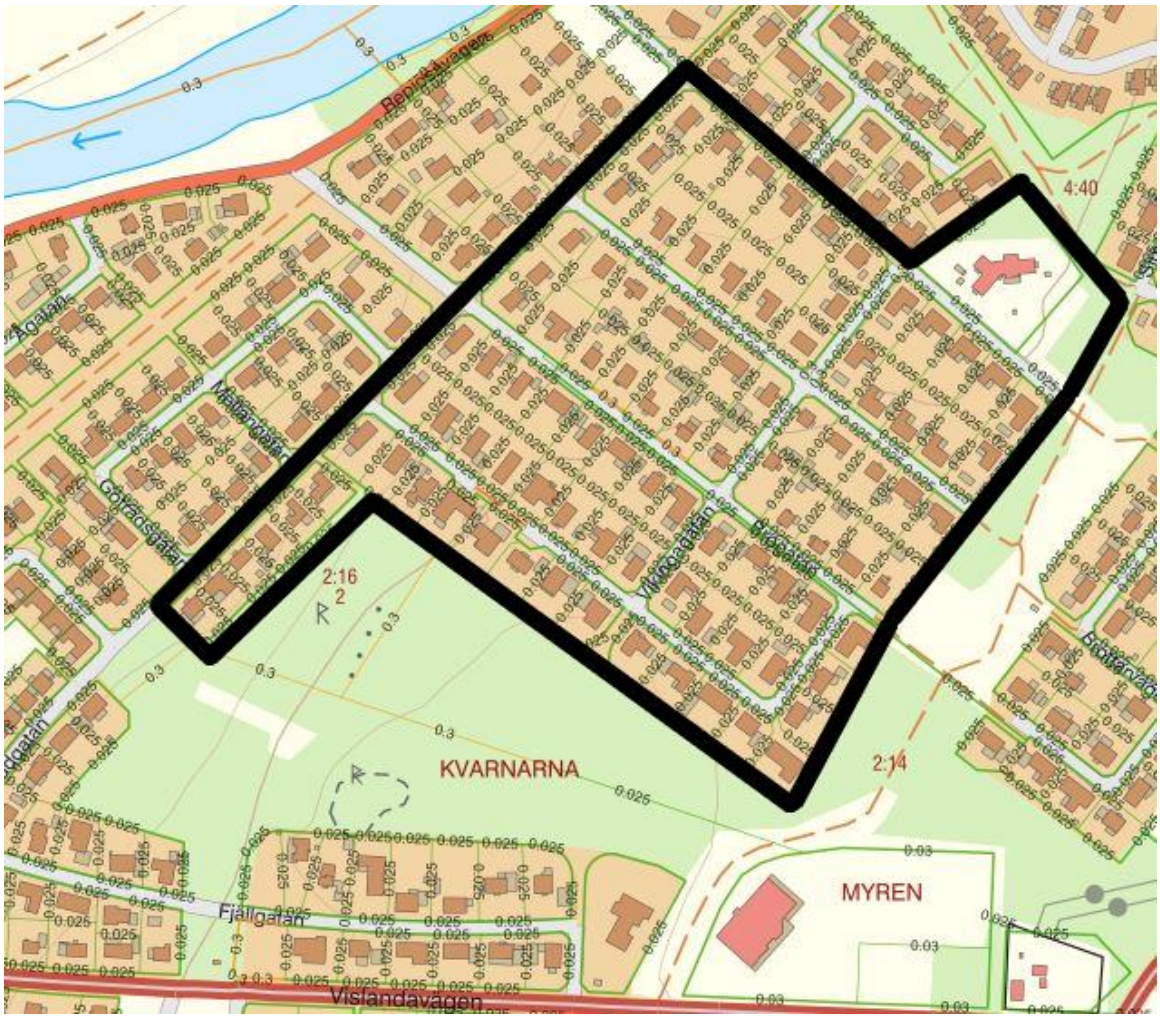
Ljungby kommun

S A M R Å D S H A N D L I N G
2025-03-04
Diarienummer: KS 2024-0445

Detaljplan för
Fastigheten Trädgården 16 med flera
i Ljungby stad, Ljungby kommun



Samrådstid: 14 april 2025 – 25 maj 2025

Planhandlingar:
Planbeskrivning
Undersökning
Plankarta

Samrådshandling

Innehåll

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN **5**
Standardförfarande 5
INLEDNING **7**
Bakgrund 7
Planuppdrag/planbesked 7
Sammanfattning 7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN **8**
Allmän plats 8
Allmän beskrivning 8
Huvudmannaskap 8
Användning 8
Kvartersmark 8
Allmän beskrivning 8
Användning 8
Egenskapsbestämmelser 9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR **12**
Mark- och utrymmesförvärv 12
Fastighetsrättsliga frågor 12
Fastighetsindelningsbestämmelser 12
Förändrad fastighetsindelning 12
Rättigheter 12
Tekniska frågor 13
Utbyggnad av allmän plats 13
Utbyggnad av vatten och avlopp 13
Avfall 13
Utbyggnad av el och fiber 13
Ekonomiska frågor 13
Planavgift 13
Drift allmän plats 13
Drift vatten och avlopp 13
Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska konsekvenser 14
Följande fastigheter berörs av detaljplanen. 14
Organisatoriska frågor 16
Exploateringsavtal 16
Tidplan 16
Planeringsunderlag 17
Kommunala 17
Detaljplaner 17
Grundkarta 22
Översiktsplan 22
Bostadsförsörjningsprogrammet 22
Grönstrukturplan 22
Vatten- och avloppsplan 22
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER **22**

Bebyggelse 22
Nuläge 22
Förslag och konsekvenser 23
Natur och grönstruktur 23
Nuläge 23
Förslag och konsekvenser 23
Kulturmiljö 23
Nuläge 24
Förslag och konsekvenser 24
Gestaltad livsmiljö 24
Nuläge 24
Förslag och konsekvenser 25
Riksintressen 25
Miljökvalitetsnormer 25
Luft 25
Nuläge 25
Förslag och konsekvenser 25
Vatten 25
Nuläge 25
Förslag och konsekvenser 26
Mark och miljö 26
Dagvatten 26
Nuläge 26
Förslag och konsekvenser 26
Hälsa och säkerhet 26
Omgivningsbuller från verksamheter och trafik 26
Nuläge 26
Förslag och konsekvenser 26
Risk för översvämning 27
Nuläge 27
Förslag och konsekvenser 27
Radon 27
Nuläge 27
Förslag och konsekvenser 27
Geotekniska förhållanden 27
Risk för erosion, ras och skred 27
Nuläge 27
Förslag och konsekvenser 27
Social hållbarhet 28
Nuläge 28
Förslag och konsekvenser 28
Service 28
Nuläge 28
Förslag och konsekvenser 28
Trafik 28
Motortrafik 28
Nuläge 28
Förslag och konsekvenser 28
Kollektivtrafik 28
Nuläge 28

Förslag och konsekvenser 28
Undersökning av betydande miljöpåverkan **29**
Undersökning av betydande miljöpåverkan 29
Ställningstagande 29
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN **29**
Ansvarig för detaljplanen: 29
Medverkande i detaljplaneprocessen: 29

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

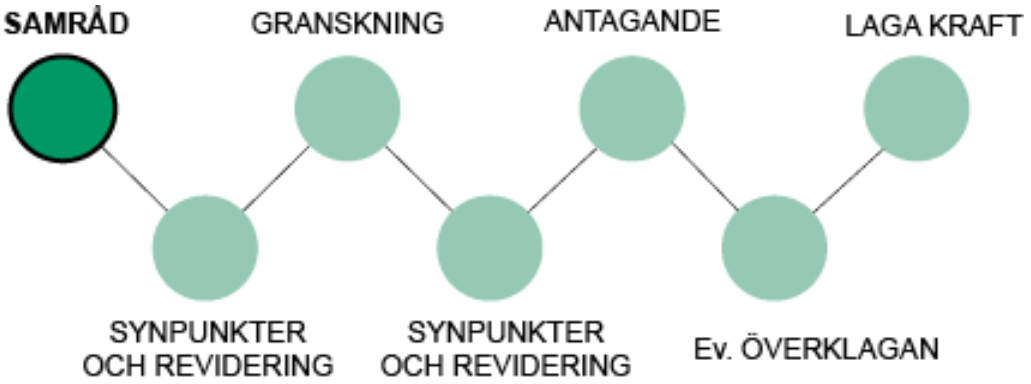
Planförslaget skickas ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande 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.


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

Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. Detaljplanen påbörjades efter 31 december 2021. Detaljplanen följer Boverkets nya föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 och 2020:6. Detaljplaner som påbörjas efter 31 december 2021 ska följa föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8. 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.

Bakgrund

Kommunledningsförvaltningen har i uppdrag att uppdatera äldre detaljplaner i syfte att främja utvecklingen i Ljungby stad. Inom planområdet har avvikelse från detaljplaner i samband med bygglov beviljats. Genom att ändra detaljplanen ges en generell möjlighet att öka byggrätten så att inte varje enskilt bygglov behöver prövas som avvikelse. Genom att ta fram en ny detaljplan blir den nya planen digital i stället för de gällande planerna som bara finns i analogt format. Det finns möjlighet att se över användningen i området och se om det finns behov av andra användningar.

Planuppdrag/planbesked

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 22-10-2024 § 75 att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att undersöka vilka regleringar som behöver fastställas för planområdet som under en längre tid har beviljats avvikelser vid bygglovsgivning, Samtidigt som detaljplanen ämnar säkerställa en hållbar samhällsutveckling.

Läge

Planområdet ligger i östra delen av Ljungby stad, och omfattar cirka 12 hektar. I området finns cirka 100 bostäder och en kommunal förskola.

Huvuddragen från planförslaget

Samtliga fastigheter får en större byggrätt jämfört med idag. En del fastigheter har byggt mer än vad som är lämpligt varpå de kommer vara planstridiga även i den nya detaljplanen. Men byggnaderna får står kvar på samma sätt som idag. Men rivs de kan inte ett liknande hus byggas upp igen.

Undersökning av miljöpåverkan

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

Beskrivning av detaljplanen

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.

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.

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.

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 som 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.

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

S_1 – Förskola
Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Användningen har preciserats till att enbart omfatta förskola.

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 är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Majoriteten av fastigheterna i planområdet har byggt mer än vad som är möjligt utifrån gällande detaljplan. Exploateringsgrader variera i området, vissa fastigheter har byggt mer än vad som är lämpligt. De kommer fortfarande vara planstridiga i den nya detaljplanen. De får stå kvar och användas på samma sätt som idag. Men om byggnaderna skulle rivas eller liknande så kan inte ett lika stort hus byggas upp igen. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §,

Höjd på byggnadsverk
h_1 = högsta nockhöjd är 6,0 meter.
h_2 = högsta nockhöjd är 7,0 meter.
H_3 = högsta nockhöjd är 8,0 meter.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
De äldre detaljplanerna har diverse olika bestämmelser varpå bebyggelsen ser olika ut för olika kvarter. För att värna om den äldre bebyggelsen och skiftningar mellan kvarter så regleras kvarteren med bestämmelse som ligger i linje med vad som är byggt idag. 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 att bibehålla ett öppet gaturum regleras marken intill gatan med prickmark. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6 §, 12 §, och 16 §.

Placering
p_1 = huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.
p_2 = komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Genom att inte bygga intill fastighetsgränsen kan fastighetsägaren sköta om sina byggnader genom att använda sin egen fastighet, det minskar risken att andra tomter behöver ta hänsyn till placering av byggnaden på grund av avstånd till närliggande byggnader. På vissa fastigheter har byggnad uppförts i eller närmare fastighetsgräns än 1 meter. Dessa får stå kvar efter att detaljplanen är antagen, men de kan inte uppföra en ny byggnad på samma placering om den rivs. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Utförande
b_1 = minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig
b_2 = källare får inte finnas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
För en hållbar dagvattenhantering behöver en del av dagvattnet som bildas i området tas omhand på den enskilda fastigheten. Därför regleras hårdgörningsgraden för att det inte ska bli för omfattande avrinning, som i stället kan leda till översvämning på grannfastigheten. I gällande detaljplan regleras kvarteret Vallen med förbud mot källare, varpå det fortsatt är förbud mot källare. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 11 och 12§.

Stängsel, utfart och annan utgång
Fyllda cirklar = Utfartsförbud.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
Utfartsförbuds används vid korsningarna för att säkerställa att det inte blir en utfart för nära korsningen. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 9 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål
u = Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
För att säkerställa tillgängligheten till ledning som finns på fastigheten Vallen 5 är bestämmelsen nödvändig. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 6 §.

Varsamhet
k_1 = Byggandens karaktärsdrag ska bibehållas mot gatan.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

I kommunens kulturmiljöinventering är flera byggnader utpekade som värdefull miljö och värdefulla byggnader. I detaljplanen regleras 70-tals byggnaderna på fastigheterna Ättehögen 8, Trädgården 15,16,17,28,29 och 30 som är väl bevarade och bidrar till landskapsbilden med korsvirkesteknik, sadeltak och en mörkare fasadfärg. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 16 §.

Takvinkel
o_1 = minsta takvinkel är 23,0 grader.

Motiv till egenskapsbestämmelsen
I gällande detaljplan regleras takvinkel mellan 23-45 grader för kvarteret Vallen. I den nya detaljplanen regleras endast minsta takvinkeln för att värna om landskapsbilden mot Astradgatan. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 11 §.

Ändrad lovplikt
a_1 = marklov krävs även för att hårdgöra mer än 50,0 % 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 50% av fastighetsarean inom kvartersmarken. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §.

Genomförandetid
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det krävs inget inlösen av fastigheter för genomförande av allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

För planområdet finns äldre tomtindelningsplaner som upphävs när den nya detaljplanen vinner laga kraft.
Följande tomtindelningar upphävs i sin helhet och ska därför avregistreras:

07-LJS-3351
07-LJS-322
07-LJS-323
0781K-C261
07-LJS-3136
07-LJS-3258
0781K-C328

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Vandraren 1 utökas för att omfatta lite naturmark som idag tillhör fastigheten Replösa 4:40. Replösa 4:40 och Vandraren 1 ägs av Ljungby kommun.

Fastigheterna Högstenen 17 och 16 har en något inskjuten gräns mot gatan. Förrättningskarta är beställd från lantmäteriet för att bekräfta den exakta sträckningen. Följer inte dagens gräns tomtindelningsplanen har de rätt att lösa in den ytan som inte tillhör fastigheten idag, det hanteras efter samrådet.

Rättigheter

Ledningsrätt
Avtalsservitut för dagvattenledning på fastigheten Vallen 5, till förmån för Ljungby 7:26, 07-IM2-00/622.1.
Avtalsservitut för fiberledning på fastigheten Anund 1, till förmån för Kvarnarna 2:20, D201500175701:1.1.
Avtalsservitut för ledningar på fastigheterna Torkel 1,2,12,13 och 14 samt Replösa 4:44, Till förmån för Kvarnarna 2:1, 07-IM2-48/1210.1.

Avtalsservitut för fiberkabel på fastigheten Yrsa 9, till förmån för fastigheten Tunet 1, D201400512526:1.1.
Avtalsservitut för Fiberledning på fastigheten Vallen 6, till förmån för fastigheten Kvarnarna 2:20, D201800200243:1.1.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Allmän platsmark är redan utbyggd i området. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Vatten och avlopp inklusive dagvatten är redan utbyggt i området. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Utbyggnad av el och fiber

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna med el och fiber.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Drift allmän plats

Driften av allmän platsmark bekostas av Ljungby kommun. För anläggning av skyddsåtgärder i naturmarken bekostad det av tekniska förvaltningen på Ljungby kommun.

Drift vatten och avlopp

Drift och underhåll för vatten och avlopp bekostas av VA-kollektivet.

Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska konsekvenser

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

FASTIGHET	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Anund 1-10	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Högstenen 16 och 17	Bedöms inte vara bildade enligt tomtindelningsplanen som finns varpå de har rätt idag att lösa in marken som inte tillhör fastigheten. Även efter detaljplanens antagande är det möjligt att reglera fastigheten så marken närmast gatan tillhör fastigheterna.	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Högsten 1-8, 10 och12-17	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kvarnarna 2:1	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kvarnarna 2:2	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kvarnarna 2:14	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kvarnarna 2:15	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kvarnarna 2:16	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Källan 1-8	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:2	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:3	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:4	Bör fastighetsregleras till kommunens fastighet efter detaljplanens antagande.	Ingen påverkan	Vid en reglering betalas ersättning för markområdet.
Replösa 4:5	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:7	Bör fastighetsregleras till kommunens fastighet efter	Ingen påverkan	Vid en reglering betalas ersättning för markområdet.

	detaljplanens antagande.		
Replösa 4:37	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:38	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:39	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:40	Del av fastigheten regleras till Vandraren 1	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:44	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Replösa 4:47	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Torkel 1-14	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Trädgården 15-17 & 28-30	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Regleras med varsamhetskrav
Trädgården18-27	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Täppan 1-8	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vallen 1-6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Vandraren 1	Del av fastigheten Replösa 4:40 regleras till fastigheten	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Yrsa 1-10	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Ättehögen 8	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Regleras med varsamhetskrav
Ättehögen 9-10, 17-21	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Utanför planområdet			
Adils 1-6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Björn 1-8	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Cyklisten 1-6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Femkamparen 3 & 4	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Flygaren 1	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Fritjof 4-7, 9-11, 17-20, 24-25	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Gångaren 1-7	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Kanotisten 2-4	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Myren 2	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Oden 5 & 6	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Orienteraren 4	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Styrbjörn 1	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan

Tiokamparen 2	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Torsten 3-7	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan
Valhall 9	Ingen påverkan	Ingen påverkan	Ingen påverkan

För samtliga fastigheter inom planområdet blir det en hårdare reglering gällande hur mycket mark som får hårdgöras jämfört med idag. Samtidigt får samtliga fastigheter bygga mer än vad de får i gällande detaljplan. Fastigheterna Ättehögen 8, Trädgården 15,16,17,28,29 och 30 får ett varsamhetskrav på att byggnadernas karaktärsdrag ska bevaras mot gatan.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	kvartal 2 2025
Granskning av detaljplanen	kvartal 3 2025
Antagande av detaljplanen	kvartal 4 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 miljööverdomstolen) har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

Planeringsunderlag

Kommunala

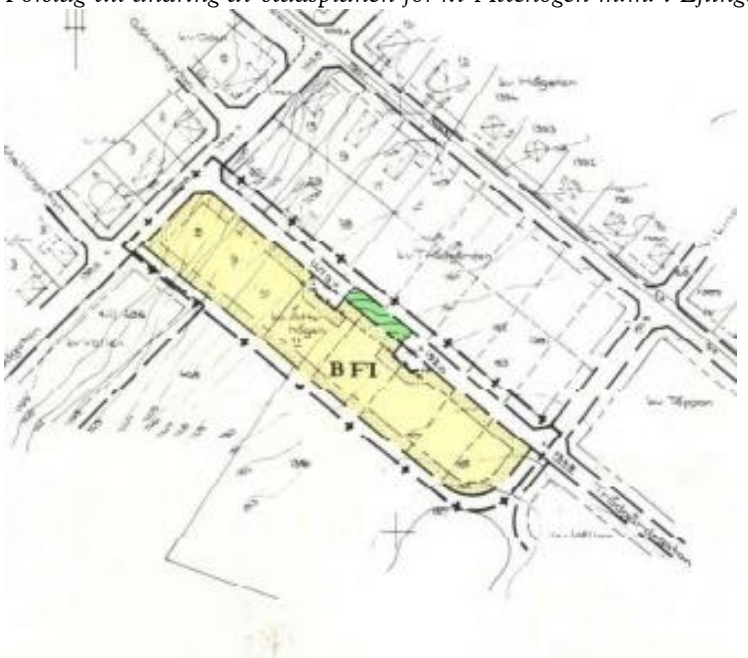
Detaljplaner

Detaljplanerna nedan berörs av den nya detaljplanen:

Detaljplan för kv Vallen i Ljungby stad, P 96/10, antagen 1996.

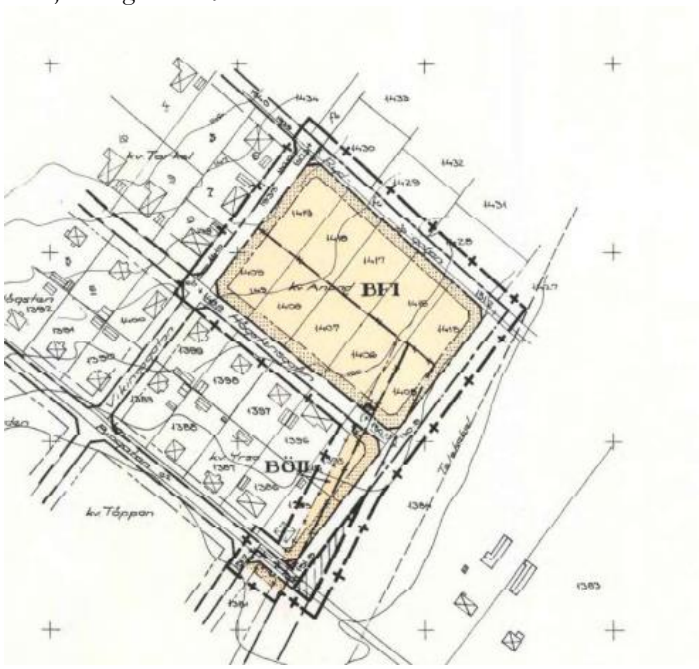
Den nya detaljplanen omfattar hela P 96/10 varpå den gamla upphävs i sin helhet och ersätts av den nya.

Förslag till ändring av stadsplanen för kv Ättehögen m.m. i Ljungby, E 236, antagen 1974.



Den nya detaljplanen omfattar hela E 236 varpå den upphävs i sin helhet och ersätts av den nya.

Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för kv Yrsa m.m i Ljungby, E 223, antagen 1972.

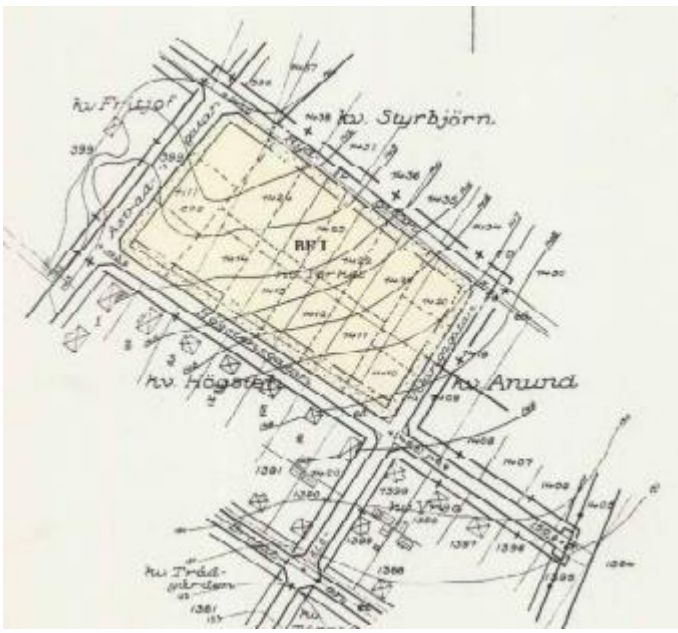


Den nya detaljplanen omfattar hela planområdet, varpå detaljplanen upphävs i sin helhet och ersätts av den nya.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Ljungby stad öster om Lagan, E71, antagen 1950.

Den gamla detaljplanen E 71 omfattar olika delar av Ljungby stad. Den delen som ligger inom den nya detaljplanen upphävs. I övrigt gäller detaljplanen på samma sätt som idag.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv Torkel m.m. i Ljungby stad, E148, antagen 1964.

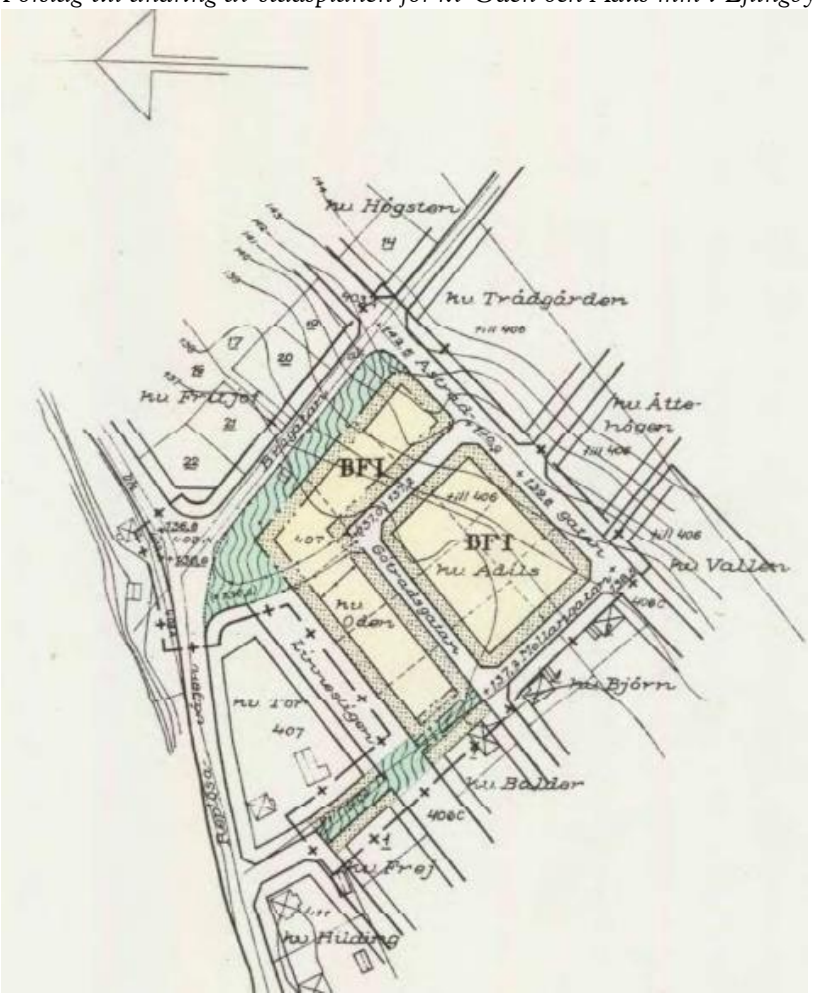


Den nya detaljplanen omfattar hela planområdet, varpå detaljplanen upphävs i sin helhet och ersätts av den nya.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för södra Replösa Ljungby tätort, P 80/4, antagen 1979

Den nya detaljplanen upphäver fastigheterna Yrsa 5 och 6 som är bostadsfastigheter, vandraren 1 som är förskoletomt samt delar av Replösa 4:40 som är naturmark. Delen av Rydgatan och Astradgatan som omfattas av detaljplanen omfattas av den nya detaljplanen. I övrigt kommer detaljplanen gälla på samma sätt som idag.

Förslag till ändring av stadsplanen för kv Oden och Adils mm i Ljungby stad, E 146 antagen 1964.



Den nya detaljplanen upphäver Astradgatan i övrigt kommer detaljplanen gälla på samma sätt som idag.

Detaljplan för kv Styrbjörn mm F.D. Replösa skola I Ljungby stad, P 92/2, antagen 1992.

Den nya detaljplanen påverkar gatan i korsningen mellan Astradgatan och Rydgatan. I övrigt gäller detaljplanen 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

För planområdet redovisar inte översiktsplanen någon markanvändning. I strukturbilden lyfts attraktiva bebyggelsemiljöer. I ställningstagandena för attraktiva bebyggelsemiljöer behöver kommunen främja attraktiva boenden. En del i det är att anpassa befintliga detaljplaner till att möta den efterfråga som finns idag. I planområdet är bebyggelsen reglerad så att invånarna i vissa fall inte kan bygga det som marknaden efterfrågar. Det är fördelaktigt att jobba med förtätning i stället för att enbart fokusera på ny exploatering. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I bostadsförsörjningsprogrammet framgår det att kommunen ska värna om ändamålsenliga bostäder. Kommunen ska beakta efterfrågan på bostadsmarknaden. I gällande detaljplaner begränsas boende i vad de får lov att bygga. Genom att nu ändra detaljplanen kan invånarna bygga till och få större bostäder, vilket är positivt för att minska trångboddheten i Ljungby stad.

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad lyfts grönstråket bakom förskolan och förbindelsen mot andra delar av stan.

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. Eftersom området redan är utbyggt med vatten och avlopp blir det inget nytt verksamhetsområde.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Hela planområdet är idag utbyggt med främst enbostadshus i form av friliggande villor. Det finns en förskola i den nordöstra kanten. I Gällande detaljplaner varierar exploateringsgraden mellan olika kvarter. För kvarteret Vallen får man bygga bostadshus i 140 kvm och komplementbyggnad i 30 kvm. I kvarteret har 3 av 7 fastigheter byggt mer än detta.

I kvarteret Ättehögen får man bygga högst 190 kvm därav högst 40 kvm komplementbyggnader. I kvarteret har samtliga 8 fastigheter byggt över detta.

I kvarteret Trädgården, Högstenen, Yrsa, Täppan och Källan ska minst 4/5 av fastigheten lämnas obebyggda men inte en större total bebyggd yta på 150 kvm. Men undantag får medgivas om huvudbyggnaden endast avses inrymma en lägenhet. 51 av 57 fastigheter inom dessa kvarter har byggt över 150 kvm.

I kvarteret Torkel får man bygga bostadshus i 150 kvm och komplementbyggnad i 40 kvm. 10 av 14 fastigheter överskrider 190 kvm.

I kvarteret Anund får man bygga bostadshus i 150 kvm och komplementbyggnad i 40 kvm. 10 av 10 fastigheter överskrider 190 kvm.

Eftersom det har beviljats avvikelse vid bygglovsgivning varierar bostadshusen i storlek, där det minsta huset är cirka 12 % av fastighetsytan och det största är cirka 35 % av fastighetsytan. Det här gör att bygglovsgivning försvåras och det är svårt att få ett helhetsgrepp över området.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en ökad bebyggelse i hela området. Det finns fastigheter som idag har byggt mer än vad som är lämpligt utifrån landskapsbilden. De får fortsatt ha kvar byggnaderna men de har inte möjlighet att bygga till mer. Om huset rivs eller att det försvinner på annat vis så kan inte ett lika stort hus byggas upp igen. Planförslaget möjliggör inte för någon ändrad användning. I gällande detaljplan är användningen allmänt ändamål på Rydgatans förskola. Planförslaget möjliggör användningen förskola och vård, vilket tidigare inkluderades i allmänt ändamål.

Natur och grönstruktur

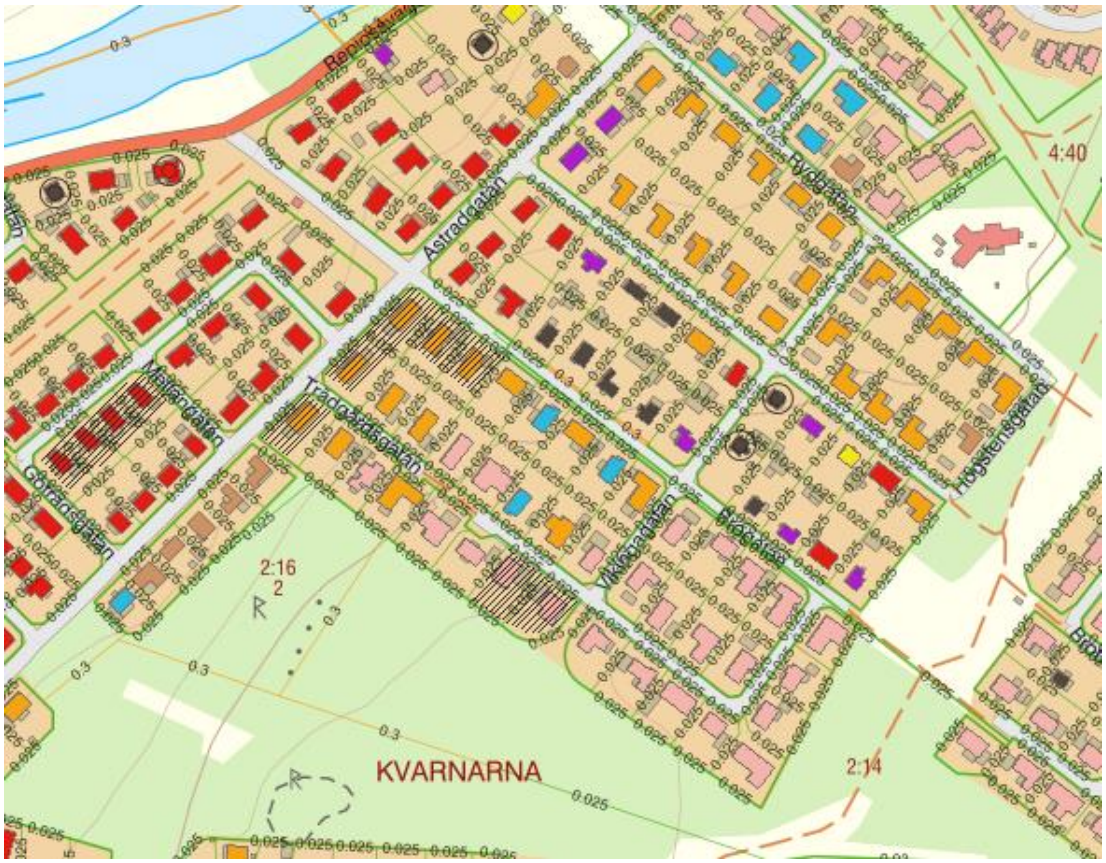
Nuläge

Den främsta natur och parkmarken ligger utanför planområdet. Trots att det inte finns någon parkmark eller naturmark centrerad i bostadsområdet så har de flesta bostäderna nära till grönstråk och lekytor, ån Lagan ligger i nära anslutning till planområdet.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget leder inte till några större ändringar på natur och grönstrukturen. En del naturmark intill Rydgatans förskola blir nu kvartersmark. Det bedöms inte påverka tillgängligheten till naturmark eller gång- och cykelvägar.

Kulturmiljö



Nuläge

2013–2014 genomfördes en inventering av bebyggelsen i Ljungby stad där byggnadsår, värdefull miljö och värdefull byggnad inventerades. I planområdet finns det en varierad bebyggelse, stora delar är utbyggda under 1970- och 1980-talet. De äldsta byggnaderna är från 1920-talet. Det finns inga registrerade fornlämningar i området.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget regleras vissa byggnader med varsamhetskrav, för att värna om de äldre välbevarade husen som bidrar till kulturmiljön i området. Det är främst byggnadernas korsvirkesteknik, sadeltak och mörkare färg på fasaden som bidrar till landskapsbilden. Det omfattar fastigheterna Ättehögen 8, Trädgården 15,16,17,28,29 och 30. Trädgården 28 och 29 är inte utpekade som en del av värdefull bebyggelse, men korsvirkesbyggnaderna bidrar till landskapsbilden i området och de bör därför inte förvanskas, varpå de regleras med varsamhetsbestämmelse. Övriga utpekade byggnader bedöms inte vara av en bevarande karaktär eller redan är förvanskade, varpå det inte bedöms vara rimligt med varsamhetsbestämmelser. I samband med bygglovsgivning görs en bedömning av byggnadernas bevarandevärde, vilket anses tillräckligt.

Gestaltad livsmiljö

Nuläge

Planområdet har en variation på arkitektur och form som bidrar till upplevelsen av platsen. Vid en vandring i området kan man urskilja de olika tidsepokerna i bebyggelsen.

Förslag och konsekvenser

En detaljplaneändring av området bedöms inte leda till att dagens variation på bebyggelsen försvinner. Det skapar möjlighet för invånarna att bo kvar, vid behov av större bostad.

Riksintressen

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

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

Med den uppmätta trafikmängden är de beräknade halterna NO_2 och PM10 följande: Årsmedelvärdet för NO_2 har beräknats ligga under 15 µg/m^3, 98-percentilen för dygnsmedelvärden under 20 µg/m^3 och 98-percentilen för timmedelvärden under 30 µg/m^3. Årsmedelvärdet för PM10 har beräknats ligga under 12 µg/m^3 och 90-percentilen för dygnsmedelvärden har beräknats ligga under 15 µg/m^3. Uträkningen är gjord genom SMHI:s verktyg för objektiv skattning med spridningsmodellering.

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. En ny detaljplan bedöms inte få en sådan negativ påverkan att detta behöver utredas vidare.

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

Planområdet ligger i närheten av vattenförekomsten Bergaåsen, Ljungby. Planområdet ligger inom huvudavrinningsområden för vattenförekomsten Lagan. Bergaåsen har god

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

Förslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsterna negativt då området är bebyggt och användningen ändras inte till något som bedöms skada vattenförekomsterna. Att detaljplanen möjliggör en större byggrätt bedöms inte påverka negativt.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

Dagvattennätet är utbyggt i hela området. Det bedöms inte vara några problem med att ta hand om det dagvatten som uppstår i området. Det finns idag ett svackdike på naturmarken som nu överförs till Vandraren 1.

Förslag och konsekvenser

Efter ett antagande bedöms det inte påverka möjligheten att ta hand om dagvattnet som uppstår i området. Detaljplanen medför en hårdare reglering i hur mycket som får hårdgöras i området. Lågpunkten i naturmarken som nu överförs till Vandraren 1 kan anslutas till dagvattennätet i gatan.

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

2019 uppmättes medeldygntrafiken på Astradgatan till 579 fordon. 2013 gjordes en mätning på Rydgatan och då var medeldygnstrafiken 147 fordon. I övrigt finns det inga mätningar på gatorna i planområdet. Bedömningen görs att det inte kör mer fordon på de andra gatorna då en del av trafiken på Rydgatan är till förskolan.

Förslag och konsekvenser

Trafikintensiteten är så låg så det bedöms inte påverka utformningen av bebyggelsen i planområdet. Utifrån Boverkets broschyr ”hur mycket bullrar vägtrafiken?” så visa det att 900 fordon vid hastigheten 50 km/h ger en dygnsekvivalent ljudnivå på 55 dBA 10 meter

från vägens mitt. Varpå det inte bedöms vara nödvändigt med någon ytterligare undersökning av vägtrafikbullret i området. Det finns inte heller några verksamheter i närheten som bidrar med buller.

Risk för översvämning

Nuläge

Utifrån kommunens skyfallskartering så finns det risk för översvämning på gatorna om ledningsnätet inte klarar av att leda bort vattnet. Det är inget som bedöms påverka några boende negativ, då allmän platsmark är till för att hantera dagvattnet, och det kan stå viss mängd vatten på gatan innan ledningsnätet leder bort det. Det finns lågpunkt vid förskolan och i naturmarken vid sidan av fastigheten. Det går en svacka som kan samla upp vatten vid större skyfall.

Förslag och konsekvenser

När fastigheten för förskola/vård utökas bör den kvarvarande naturmarken anpassas så dagvatten kan samlas där eller ledas mot andra grönytor. I planförslaget regleras ytan så att man inte får bygga där det idag är en lågpunkt. Den utökade fastighetsytan är tänkt att vara för utemiljö för verksamheten på fastigheten. Dagvattnet kan ledas mot gatan för att hanteras av dagvattennätet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m3 Lågradonmark, 10-50 kBq/m3 Normalradonmark, >50 kBq/m3 Högradonmark.

Nuläge

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mellan 10-50 kBq/m3 det vill säga normalradonmark.

Förslag och konsekvenser

Vid normalradonmark ska radonskyddat byggnadsutförande tillämpas.

Geotekniska förhållanden

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge

Utifrån SGU:s jordartskarta är den huvudsakliga jordarten morän i planområdet. Morän har bra förutsättningar för byggnation.

Förslag och konsekvenser

Eftersom hela planområdet är bebyggt idag bedöms inte några utredningar vara nödvändiga. Detaljplanen möjliggör inte för några större ändringar och byggnadshöjderna regleras till höjder som befintlig bebyggelse har, varpå det inte kan uppföras byggnader med fler än två våningar.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

Inne i bostadskvarteren finns det inga gång- och cykelvägar förutom en kort sträcka på Trädgårdsgatan. Eftersom bilister enbart ska till bostäderna är det relativt lite trafik och det finns gatubelysning och trottoarer intill samtliga gator där man kan promenera. Det finns lekområden i närheten av planområdet med bra gång- och cykelvägar till andra stadsdelar.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka barn och unga negativt.

Service

Nuläge

Kommunal service så som skola och förskola finns i närheten och inom planområdet. Planområdet ligger cirka 1,5 km med cykel från centrum, där större utbud av service finns. Det finns en dagvaruhandel mindre än 1 km från planområdet.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör inga ändringar på serviceutbudet.

Trafik

Motortrafik

Nuläge

Gatorna är utbyggda i området.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår inga ändringar.

Kollektivtrafik

Nuläge

Det finns ingen kollektivtrafik i området idag.

Förslag och konsekvenser

Den föreslagna sträckningen för stadsbussar är på Brogatan och sen vidare på Astradgatan. Om stadsbusstrafiken inrättas så finns det möjlighet att anlägga hållplats i planområdets västra del.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan
Undersökning är genomförd se bilaga

Ställningstagande
Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:
Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit XX, planarkitekt.

Medverkande i detaljplaneprocessen:
Dialog har i detaljplaneprocessen förts med följande tjänstepersoner:
Shurok Mahdi, VA-ingenjör, Tekniska förvaltningen
Hanne Larsson, kulturmiljösakkunnig, Miljö- och byggförvaltningen
Trond Strangstadstuen, Stadsarkitekt

Samhällsbyggnadsavdelningen
2025-03-04

Erik Lundin
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef