Samrådsredogörelse

Detaljplan för Aspebacken 25 med flera i Ljungby, Ljungby kommun

Sammanfattning

Syftet är att kvarteret Aspebacken ska användas för bostäder och centrumändamål. Det ska bli ett område med många gröna inslag och där trafiken får stå tillbaka. Det ska vara enkelt att gående eller med cykel kunna röra sig inom området och dessutom kunna nå hembygdsparken från olika håll.

Ändringar

På plankartan har följande ändringar skett:

- Strandskyddsbestämmelser (a_3 och a_4) sätts in på allmän plats där de saknas.
- Planbestämmelsen för prickmark kompletteras med ”avser byggnadsverk ovan mark”.
- Index vid planbestämmelse tas bor där det endast finns en bestämmelse vid respektive bokstav.
- Område markerat med x tas bort.
- Ett kvarter runt den äldsta delen av skepp 1, tillhörande gamla stålgjuteriet, med planbestämmelse C1 har lagts till.
- I planbestämmelserna förtydligas att prickmarken avser byggnadsverk ovan mark.
- För kvarter som planeras för bostäder har användningsgräns och egenskapsgräns närmast ån flyttats västerut så att avståndet mellan ån och byggbar mark är drygt 30 meter för att klara bullervärdena.
- Planbestämmelsen P_1 sätts inom parentes för att markera att det betyder underjordiskt garage.
- Marken närmast ån övergår till parkmark.
- Vattenområdet med planbestämmelser för bryggor har tagits bort.

Nya planbestämmelser.

- Under ”Villkor för startbesked”: ”b_4 – Byggnader ska uppföras på radonsäker bottenplatta och med övertryck i ventilationen”.
- Under ”Ändrad lovplikt”: ”a_6” – Marklov krävs även för att hårdgöra ytor inom kvartersmark om de sammanlagda ytorna överstiger 50 % av fastighetsarean.
- Under skydd mot störningar: ”m” - Nerfart till källargarge ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå.
- Under ”Villkor för lov” Läggs följande till a_7 – ”Rivningslov eller bygglov får inte ges för byggnader förrän muren mot Lagaån förstärkts”.
- Strandskyddsbestämmelser (a_3 och a_4) sätts på kartan där de saknas.

I planbeskrivningen har följande ändringar skett:

- Text angående radonsäker bottenplatta under byggnader samt övertryck i ventilationen samt en förklaring har lagts till.
- Under ”Risk för erosion, ras och skred läggs följande text till: ”Bortledning av grundvatten t.ex. för underjordisk parkering eller källare kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet”.
- Under ”Rätt till inlösen av fastighet” läggs till: ”Inlösen av mark kan komma att ske tvångsvis eftersom kommunen har rätt att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse”
- En barnkonsekvensanalys har genomförts som lagts till i planbeskrivningen.
- En ny rubrik ”Postutdelning” med text från Postnords yttrande har lagts till.
- Texten under ”Miljökvalitetsnormer – vatten” har kompletterats med ett förtydligande hur miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids på grund av detaljplanens genomförande.
- Huvudbibliotekets läge i förhållande till planområdet har lagts till.
- Att det finns påvisade föroreningar i mark av bensen, PAH, PCB och alifater som inte avgränsats läggs till under ”Föroreningar”.
- Texten under ”Föroreningar” kompletteras enligt följande: ”I stället rekommenderas därför en säkerhetsmarginal för de byggnader som planeras att uppföras, i form av tätt material mot marken som till exempel radonsäkrad bottenplatta och/eller övertryck i ventilationen.”
- Tre bilder på dagvattenfördröjande åtgärder har lagts till.
- Text angående stabilitetsförhållandena har lagts till.
- Text angående 200-årsregn har lagts till.
- En ny rubrik ”Utbyggnad av tele” har lagts till med tillhörande text.
- En sektion över Storgatan utanför kvarteret Aspebacken är tillagd.
- Komplettering angående översvämningsrisk.
- Text om badplats har ändrats till ”Utredning angående badplats”.
- Ett nytt stycke angående ”Gestaltad livsmiljö” har tillkommit.

Dessutom har en del redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Efter dessa justeringar föreslås kommunstyrelsen besluta att detaljplanen kan skickas ut för granskning.

Samråd

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden **25 augusti 2023 – 25 september 2023**. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått kungörelse om ärendet med beskrivning att planhandlingar under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Inkomna synpunkter
Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter
Barn- och utbildningsförvaltningen
Fastighetsägare till Aspebacken 24
Ljungby Energi

Med synpunkter
Länsstyrelsen
SGI (Sveriges geotekniska institut)
Lantmäteriet
Region Kronoberg
Skanova
Postnord
Kultur- och fritidsnämnden
Socialnämndens arbetsutskott
Tekniska förvaltningen
Miljö- och byggnämnden
Vänsterpartiet
Socialdemokraterna
Miljöpartiet de Gröna
Lena Hjelmqvist
Fastighetsägare till Herkules 1
Carl-Gustav Arvidsson
Unga kommunutvecklare

Synpunkter med kommentarer:

Länsstyrelsen: Citat: " Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt
1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen Syftet är att planlägga kvarteret Aspebacken för bostäder och centrumändamål. Avsikten är också att det ska vara möjligt att uppföra badbryggor vid parkmarken intill hembygdsparken.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt PBL 5 kap. 7 § och att planförslaget överensstämmer med vad som anges i översiktsplanen för det aktuella området.

Länsstyrelsens synpunkter på planförfarande
Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanen med sitt centrala läge inom Ljungby stad och ån Lagan är av ett stort allmänt intresse. Tillsammans med bostäder och centrumändamål planeras för gröna inslag, bilfri miljö och badplats med bryggor. Det är därmed bra att kommunen tar fram detaljplanen med utökat planförfarande. Ett flertal frågor behöver utredas och klargöras närmare.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Riksintresse
Planförslaget berörs inte av något riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer
Kommunen redovisar gällande miljökvalitetsnormer i underlaget samt anger hur detaljplanens dagvattenmängd påverkar uppnåendet av miljökvalitetsnormerna för LAGAN: Bolmån - Skålån. I plankartan framgår det att minst 30 % av kvartersmarkens yta ska vara genomsläpplig. Länsstyrelsen anser att beskrivningen av hur detaljplanen påverkar uppnåendet av miljökvalitetsnormerna behöver kompletteras. Det gäller flera aspekter, exempelvis detaljplanens påverkan på vattendragets ekologiska status samt kemiska status med föroreningsrisker. Fördröjning av dagvatten innebär inte per automatik en rening av dagvatten. Kommunen beskriver även i underlaget att naturlig dagvattenhantering delvis är svår på grund av att siltjorden begränsar genomsläppligheten. Det är också viktigt att det dagvatten som uppstår på vägar och parkeringsytor är tillräckligt rent innan det leds vidare till recipient. Länsstyrelsen saknar en bedömning med tillhörande motivering angående hur status för grundvattenförekomsten Bergaåsen, Ljungby och uppnåendet av dess miljökvalitetsnormer påverkas av planförslaget.
Eftersom dagvattensystemet är överbelastat och recipienten är nära planområdet är det särskilt viktigt att säkerställa åtgärder med lämpliga planbestämmelser.

Kommentar: *Texten under "Miljökvalitetsnormer – vatten" har kompletterats med ett förtydligande hur miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids på grund av detaljplanens genomförande.*

Strandskydd
Planområdet ligger invid ån Lagan som har ett generellt strandskydd 100 meter. Strandskyddet kommer enligt plankartan att upphävas inom allmän plats Parkmark (för att tillgängliggöra marken närmast ån för allmänheten), för kvartersmark för Bostäder och Centrumverksamhet samt för del av vattenområdet.

För parkmarken anges skäl nr 1 " ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften". Detta skäl anges även för upphävandet av

strandskyddet inom kvartersmarken. Inom vattenområdet möjliggörs för badbryggor och måste strandskyddet upphävas här enligt särskilt skäl nr 3 7 kap miljöbalken ”ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området”.
Länsstyrelsen godtar kommunens skäl för ett upphävande. Strandskyddet med bestämmelsen a5 bör dock inte upphävas inom hela vattenområdet. Det utpekade området är för stort och behöver ses över så att det antingen minskas för att precisera plats för brygga, alternativt att ta upphävandet senare med strandskyddsdispens.

Kommentar: *Avsikten har varit att undersöka om det är möjligt att anlägga en badplats vid Lagaån och möjliggöra bryggor i anslutning till badplatsen. En geoteknisk undersökning som gjorts visar att marken är instabil där badplatsen var tänkt och är därför olämplig för detta ändamål. Av den anledningen har vattenområdet tagits bort ut detaljplanen.*

Hälsa och säkerhet

Buller

Buller från vattenkraftverket nämns inte i planbeskrivningen. I bullerutredningen har man jämfört buller från vattenkraftverket med trafikbullerförordningen och med Boverkets riktvärden för buller från industri och annat verksamhetsbuller. Länsstyrelsen anser att vattenkraftverket är en sådan verksamhet som ska jämföras med riktvärdena för industri och annat verksamhetsbuller. När riktvärdena för industribuller används innebär det att bostäder enligt planförslaget inte kan byggas inom delar av planområdet då bullernivåerna överskrids nattetid. Även på kvarstående del krävs reglering för ljuddämpad sida. Kommunen bör arbeta om förslaget så att bullerriktvärdena kan innehållas. För att arbeta i riktning mot miljömålet god bebyggd miljö bör kumulativt buller från trafik och kraftverk sammanräknas. Detta krävs dock inte utifrån gällande bullerriktvärden.

Kommentar*: En bullerutredning har tagits fram för industribuller trots att det inte är självklart att forsande vatten kan jämföras med industribuller som kommer från installationer så som aggregat, pumpar eller kompressorer. I korta drag visar resultatet att om den gamla byggnaden rivs och ny bebyggelse läggs ca 30-35 meter väster om muren till dammluckorna då klaras uppsatta bullervärden både vid fasaden mot ån och på den tysta sidan väster om byggnaden. Text angående industribuller har lagts till i planbesrkivningen.*
Planbestämmelse för kravet angående buller finns redan på plankartan.
Kvartersmarken för bostadsändamål närmast Storgatan har flyttats västerut så att den byggbara marken är minst 30 meter ifrån Lagaån.

Förorenade områden

Av planbeskrivningen framgår att bilagda utredningar visar att marken är förorenad och att sanering ska genomföras. En planbestämmelse om sanering finns på plankartan men den behöver omformuleras. För planbestämmelsen måste ordet eventuellt tas bort. Länsstyrelsen vill också påtala att kommunen i detaljplaneskedet behöver klargöra; omfattningen av föroreningar, behov av sanering för att möjliggöra föreslagen användning, samt ansvarsfördelning. För att bostäder ska vara lämpligt behöver området klara KM (Känslig markanvändning). Dialog med tillsynsmyndigheten behövs kring de platsspecifika värdena.

När det gäller påverkan från klorerade alifater från grannfastigheten Herkules 2 anser Länsstyrelsen att det bör finnas en planbestämmelse om byggnadsteknik som hindrar att

klorerade lösningsmedel tar sig in i grunden, åtminstone i den nordvästra delen av området. Hur de klorerade lösningsmedel rör sig i marken är inte alltid förutsägbart och extra säkerhetsåtgärder är därför lämpligt.

Kommentar: *För att klara påverkan från föroreningar från Herkules 2 läggs en ny planbestämmelse till: "Byggnader ska uppföras på radonsäker bottenplatta och med övertryck i ventilationen". Texten i planbesrkivningen har också förtydligats angående föroreningarna samt ansvarsfördelning. Planbestämmelsen a4 formuleras om till följande: "Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening sanerats."*

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Risk för olyckor

Kommunen har beställt en riskanalys för föreslagen badplats. Länsstyrelsen vill betona kommunens ansvar för bedömningen av om det är säkert att anlägga en badplats här med tanke på närheten till kraftverket. De alternativa säkerhetsåtgärder som föreslås måste vara rimliga att vidta och att vidmakthålla över tid. Det är i planhandlingarna inte helt klarlagt vilka åtgärder kommunen avser att vidta.

Kommentar: *Avsikten har varit att undersöka om det är möjligt att anlägga en badplats vid Lagaån och möjliggöra bryggor i anslutning till badplatsen. En geoteknisk undersökning som gjorts visar att marken är instabil där badplatsen var tänkt och är därför olämplig för detta ändamål. Av den anledningen tas vattenområdet bort ut detaljplanen.*

Översvämning

Marken inom planområdet har låg genomsläpplighet. I dagvatten- och VA-utredningen beskrivs att det "med små medel kan tillskapas fördröjande åtgärder inom planområdet". Beskrivningen av de fördröjande åtgärderna bör utvecklas och planbestämmelse b1 ses över utifrån att området ha dålig förmåga att infiltrera vatten. Det bör utredas om infiltration inom kvartersmark är en lämplig fördröjande åtgärd eller om andra fördröjningsåtgärder behöver vidtas. Hänsyn behöver även tas till att området ligger nära recipienten. Om bestämmelse b1 ska tillämpas behöver den kombineras med utökad lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Kommunen beskriver att risken för översvämning inte bedöms överhängande eftersom vattennivån regleras vid kraftverket. Det finns dock ingen beskrivning av dammluckornas kapacitet. När vattenflödena är så höga stiger vattnet trots att dammluckorna är öppna. Länsstyrelsen anser att den aktuella planen inte får utformas på ett sätt som skapar problem med översvämning i andra områden exempelvis områden längre nedströms om dammluckorna behöver stå helt öppna för att inte planområdet ska översvämmas. Kommunen behöver därmed säkerställa att planeringen inte skapar problem med översvämning inom det aktuella planområdet samt att det inte blir problem i andra områden. Hänsyn till översvämning har tagits genom reglering av lägsta golvnivå och nivån är anpassad efter beräknat högsta flöde (BHF). Inom området tillåts dock källare vilka kommer ligga under lägsta golvnivå och riskerar att svämmas över. Även om den geotekniska undersökningen (PM Geoteknik – planeringsunderlag) visar att källare är möjligt baserat på hållfasthetsegenskaper behöver kommunen även visa att det är lämpligt utifrån risken för översvämning.

Kommentar: *Bilder på tre olika typer av fördröjande åtgärder har lagts till i planbeskrivningen. Hålsten som med fördel kan användas på parkeringsplatser, regnbäddar kan utformas i anslutning till gator och svackdiken är lämpliga inom grönområden.*

Planbestämmelsen b_1, att minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, bedöms vara rimlig om de åtgärder som beskrivs i stycket ovan genomförs.

Planbestämmelsen b_1 kombineras med en planbestämmelse om ändrad lovplikt, a_6 enligt följande: "Marklov krävs även för att hårdgöra ytor inom kvartersmark om de sammanlagda ytorna överstiger 50 % av fastigehetsarean".

Dammluckorna byttes 2013 och är enligt Ljungby Energi i bra skick. Det finns en vattendom från 1953 som har väldigt snäva gränser för hur myckeet vattenståndet får höjas och sänkas uppströms från kraftverket. En dom som gällt väldigt länge som genomförandet av detaljplanen inte kan påverka. Därför blir det ingen skillnad efter planens genomförande angående hur mycket vatten som släpps igenom dammluckorna.

Enligt den översvämningskartering som Ljungby kommun har tillgång till klaras översvämning från ett 200-årsregn inom de områden som lagts ut BC-områden. För kvarteret C1 närmast Lagaån begränsar en planbestämmelse den lägsta golvhöjd på minst 135,0 m.ö.h. vilket är över nivån för 200-årsregn.

I den kompletterande geotekniska utredningen konstateras att det är möjligt att anlägga vattentäta källare inom planområdets mark avsedd för bebyggelse. En planbestämmelse "m" sätts inom kvartersmark som säkerställer att nerfart till källargarge med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå.

<u>Ras och skred</u>
Kommunen behöver tydliggöra hur området närmast Lagan ska utformas. Den befintliga byggnaden har en källarkonstruktion och skapar en mur/brant kant ner mot ån. Om byggnaden närmast ån rivs behöver ansvar för områdets utformning klargöras liksom höjdskillnaden mellan kvartersmark och ån.

Länsstyrelsen har hört SGI i ärendet och myndigheten har inkommit med ett yttrande. Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera planhandlingarna i enlighet med yttrandet. Detta biläggs till samrådsyttrandet i sin helhet.

Stabiliteten behöver utredas för planerade förhållanden och omfatta hela planområdet. Krävs det åtgärder och restriktioner för att marken ska erhålla tillfredställande stabilitet ska dessa säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt och beskrivas i planbeskrivningen. Beräkningarna bör inkludera framtida erosion. Om stödmuren har betydelse för områdets stabilitet behöver dess utformning och kondition klarläggas. Kompletterande utredningar ska utföras senast i detaljplaneskedet och bör omfatta påverkan av klimatförändringarna. Det framgår även att en översvämningsanalys ska tas fram för ett 200 års regn med 1,3 klimatfaktor. Om det visar sig att åtgärder krävs för att skydda området mot översvämning bör de geotekniska förutsättningarna för uppförande av dessa utredas.

Kommentar: *Stödmurskontruktionen bedöms i ett utlåtande från en konsult. Texten i planbeskrivningen har kompletterats med den informationen samt med förslag på åtgärder. Kortfattat kan sägas att stödmuren måste förstärkas.*
En planbestämmelse "a_7" har satts på plankartan med betydelsen: Rivningslov eller bygglov får inte ges för byggnader förrän muren mot Lagaån förstärkts.

I dagvatten- och VA-utredningen har konsulten kommit fram till att normalvattenståndet för 200-årsregn är 134,16 vilket redan är beskrivet i planbeskrivningen.

Översvämningsanalys för ett 200-årsregn finns som en kartbild under Risk för översvämning i planbeskrivningensom som visar att det är marken närmast Lagaån som kan bli översvämmad. Om marken bebyggs där ska lägsta golvnivå vara 135,0 inom C1-området, vilket ligger över normalvattenståndet för ett 200-årsregn. Övrig bebyggelse ska uppföras minst 30 meter från Lagaån och anses därför inte ligga i riskzonen för översvämning.

Texten i planbeskrivningen har kompletterats angående ras och skred enligt ovan.

<u>Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL</u>
<u>Naturmiljövärden</u>
Till detaljplanen finns en bilagd naturvärdesinventering från 2022. Enligt registrering i VicNatur finns det två ekar i hembygdsparken som är skyddade som naturminne. Länsstyrelsen vill här uppmärksamma om att det måste finnas tillräckligt skyddsområde för att dessa inte skadas till exempel vid byggnation, körskador och upplag.

Kommentar: *Under rubriken "Natur och grönstruktur" och "Förslag och konsekvenser" i planbeskrivningen finns Länsstyrelsens rekommendationer beskrivna hur särskilt skyddsvärda träd ska behandlas för att inte skadas vid arbete i trädens närhet.*

<u>Kulturmiljövärden God bebyggd miljö och kulturhistoriska värden</u>
Av planbeskrivningen framgår att om det finns möjlighet kan den äldsta byggnaden för stålgjuteriet bevaras. I planförslaget finns dock ingen bestämmelse som reglerar ett bevarande eller ett förbud mot att byggnaden rivs. Planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnadsverk* innebär att befintlig byggnad blir planstridig. Detta kan, vid behov av bygglov för befintlig byggnad, bli ett problem.

I gällande detaljplan från år 2000 är den äldsta byggnaden försedd med skyddsbestämmelsen q1 Byggnaden får inte rivas. Vidare finns i planen även för flera av byggnaderna varsamhetsbestämmelserna k1 Fasaden mot Storgatan får inte förvanskas, k2 Byggnadens karaktär och särdrag skall beaktas vid ändring, k3 Fasaden mot ån får inte förvanskas.

Förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 § har en motsvarighet i 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), där det fastställs att rivningslov ska ges för en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan. Finns en bestämmelse om rivningsförbud i detaljplan innebär det alltså att byggnadsnämnden inte kan bevilja rivningslov. Detta gäller oavsett om det görs en annan bedömning av byggnadens värden idag än vad som gjordes när planen antogs.

I den till planförslaget bilagda antikvariska utredningen Kulturhistorisk utredning av Ljungby stålgjuteri, kvarteret Aspebacken, 2017 Kulturparken Småland, slås fast att de kulturhistoriska

värdena kvarstår. I utredningen uppges att delar av det före detta stålgjuteriets byggnader ska betraktas som särskilt kulturhistoriskt värdefulla enligt PBL 8 kap. 13 §. Utredningen fastslår att dessa ska bevaras och förses med skyddsbestämmelser, vissa ska även bevaras interiört, bland annat gjuteriets äldsta skepp från 1914. Kommunen har även själv i sitt kulturmiljöprogram konstaterat att de äldsta delarna av stålgjuteriets byggnader samt byggnaden inom Aspebacken 24 utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Kommunens samlade bedömning, utifrån den byggnadstekniska utredningen (bifogad planen) från år 2022, är att statusen på byggnaderna inom Aspebacken 25 är i så dåligt skick att de bör rivas. Kommunen anser inte att det är ekonomiskt försvarbart med en upprusning av byggnaderna, men skriver att möjligheterna finns för en exploatör att ta hand om och bevara byggnaderna om intresse finns. I gestaltningsprogram bifogat till planen föreslås bevarande och användning av de befintliga industribyggnaderna som plats för ”kluster av aktivitets- och kulturutövare”, spontan möteskultur för ex EPA-ungdomar och dylikt.

Länsstyrelsen konstaterar att bebyggelsen inom Aspebacken 25 omfattas av förvanskningsförbudet 8 kap 13 § PBL. Bestämmelserna ger inget direkt stöd för bedömningen av under vilka omständigheter en byggnads förfall kan vägas in som motiv för rivning före reparation (Mark och miljödomstolen Mål nr P 2679–21). Länsstyrelsen konstaterar att flera byggnader inom planområdet som är skyddade genom rivningsförbud i gällande detaljplan redan har rivits.

I den byggnadstekniska utredningen bedöms också att byggnaderna, om de ska bevaras, ska renoveras enligt antikvariska rekommendationer från museet. Kommunen anger att detta är svårt att genomföra på grund av att ett flertal material och tekniker är omöjliga att återskapa med god trovärdighet. Länsstyrelsen vill här uppmärksamma kommunen om att ett antikvariskt förhållningssätt inte innebär att material och utförande skall vara exakt detsamma, utan det öppnar väg till nödvändiga överväganden. Material som använts i de aktuella byggnaderna tillhör de vanliga traditionella byggnadsmaterialen som tegel, bruk med mera. Det går också att söka kulturmiljöbidrag hos Länsstyrelsen för antikvarisk merkostnad om antikvariskt riktigt utförande blir dyrare än utförande med sedvanliga material.

Konsekvenserna av planen kan innebära att viktiga kulturhistoriska värden går förlorade. Värdena berör byggnadshistoria, Ljungby samhällshistoria, miljöskapande kvalitéer och identitetsvärdet för Ljungbyborna.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör införa skyddsbestämmelser i detaljplanen för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som pekats ut som särskilt värdefull i museets antikvariska utredning, och överföra de skydds- och varsamhetsbestämmelser som finns i gällande detaljplan. Länsstyrelsens samlade bedömning är att kommunen inte har stöd för att upphäva rivningsförbudet och varsamhetsbestämmelserna.

Kommentar: *Kulturmiljövärden, God Bebyggd Miljö och kulturhistoriska värden*
Avsikten är att den gamla byggnaden inte ska ha något rivningsförbud trots att den i den kulturhistorisak utredningen från 2017 anses ha stora kulturhistoriska värden. Mycket har hänt på de senaste sju åren; byggnaden har förfallit så mycket att ett bevarande anses svårt och skulle medföra stora kostnader. Kommunen har inte funnit någon användning av byggnaden som som är lämplig i den kommunala verksamheten.

Om det däremot finns någon intressent som vill rusta upp byggnaden då ska det vara möjligt. I planförslaget har den del av byggnaden närmast ån som i den kulturhistoriska utredningen ansetts om mest bevaransvärd lagts inom kvartersmark avsett för centrumändamål. En varsamhetsbestämmelse "k" med betydelsen "Vid ändring av fasaden mot Lagaån ska hänsyn tas till byggnadens karaktär" ska säkerställa att fasaden, om den ska vara kvar, får behålla sin nuvarande karaktär.

Industribyggnaderna på Aspebacken 25 ingår i Ljungbys byggnadshistoria, samhällshistoria, miljöskapande kvalitéer och identitetsvärdet för Ljungbyborna. Om byggnaderna rivs går viktiga kulturhistoriska värden förlorade. Dock måste värdet av ett bevarande ses i förhållande till kostnader och funktionella begränsningar. Kostnad för att bevara byggnaden innan en eventuell anpassning till annan funktion är i byggnadsteknisk bedömning beräknat motsvara vad en nybyggnation kostar. Detta skulle medföra att en verksamhet vid ombyggnation till nytt ändamål skulle behöva bära lokalkostnader ungefär det dubbla av det en nybyggnation skulle ge. Även om planförslaget inte anger förbud mot rivning av kvarstående befintliga byggnader skulle ett eventuellt rivningslov kunna medföra en prövning av byggnadens kulturhistoriska värden. Oberoende av en eventuell rivning eller ett bevarande reglerar en planbestämmelse att rött tegel ska användas som fasadmaterial. På det sätt säkras en referens till den ursprungliga byggnadsmiljön kring kraftverket.

Gestaltad livsmiljö

Den nya politiken för gestaltad livsmiljö antogs år 2018. Det politiska målet slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har avgörande betydelse i samhällsbygget. Gestaltning handlar såväl om hur vi tar omhand och utvecklar befintliga miljöer som hur den framtida bebyggelsen ska placeras och utformas. Det offentliga bör agera förebildligt och hållbart.

Kulturhistoriska värden är en viktig del av vår gestaltade livsmiljö och bidrar till förståelsen av en plats historiska sammanhang. Flera tidsskikt i staden berikar upplevelserna och förståelsen av kontinuitet av historiska skeenden. Dessa förändringar, där äldre tidsskikt får ge vika för nya, kan innebära att stadsmiljön på sikt förlorar sitt värde och historiska sammanhang. Att ta vara på befintliga kulturhistoriska värden bidrar till att stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter.

Kommentar: *En ny rubrik med tillhörande text angående Gestaltad livsmiljö har lagts till i planbeskrivningen.*

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning 11 kap. miljöbalken vattenverksamhet 3§

Delar av detaljplanbeskrivningen kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken, exempelvis eventuell anläggning av badplats med badbrygga och eventuell muddring eller utfyllnad.

Länsstyrelsen vill upplysa om att även bortledning av grundvatten, exempelvis för underjordisk parkering eller källare, kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Arbeten i grundvatten kräver extra försiktighetsåtgärder för att undvika förorening av grundvattnet genom till exempel bränsle- eller oljespill.

Kommentar: *Anläggande av badplats eller bryggor är inte längre aktuellt.*

I första hand ska tillfälliga grundvattensänkningar genomföras vid anläggande av källare. Permanent grundvattensänkning får inte utföras utan att en utredning gällande omgivningspåverkan utförs samt ansökan om tillstånd för vattenverksamhet lämnas in till länsstyrelsen. Denna texten läggs in i planbeskrivningen under Risk för erosion, ras och skred.

Kulturmiljölagen (1998:950)
Länsstyrelsen har lämnat yttrande till kommunen avseende arkeologin. Yttrandet bifogas till planens handlingar.

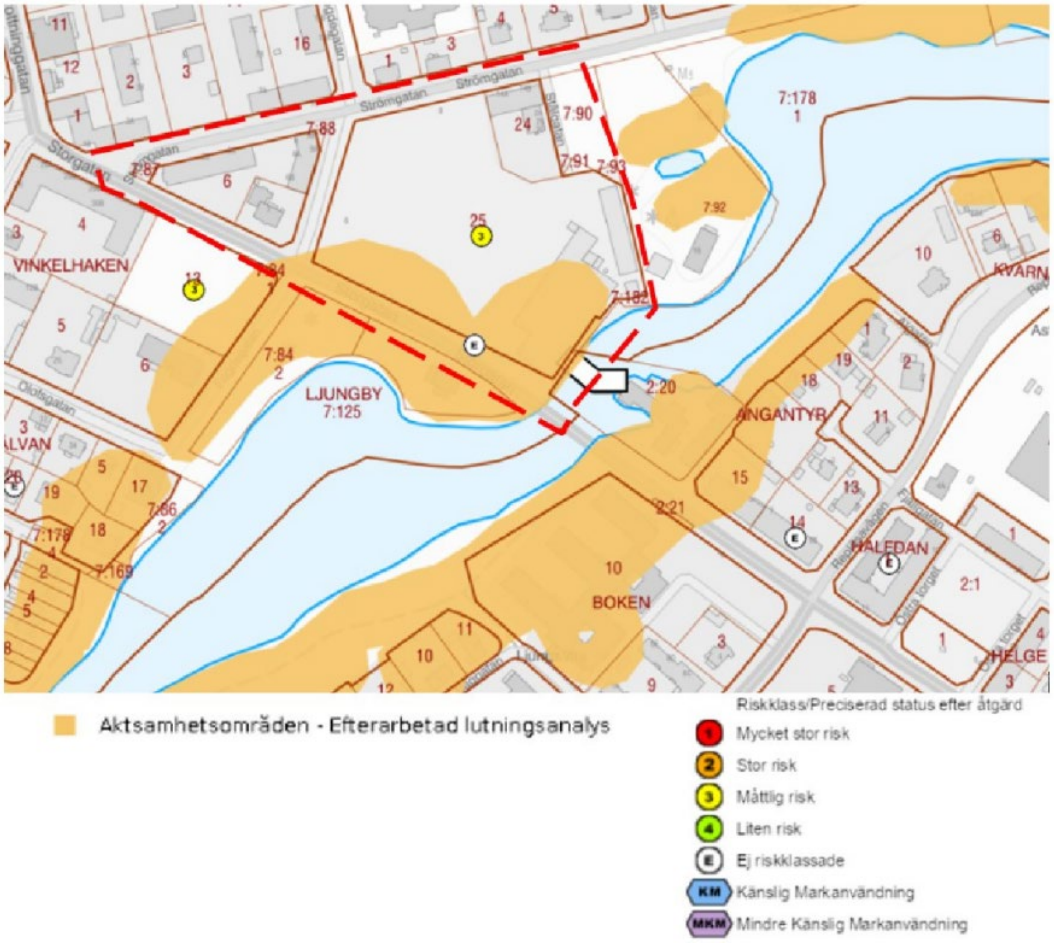
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

SGI (Statens Geotekniska Institut): Citat:" Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen i Kronobergs län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Underlag:
1. Plankarta samrådsförslag, 2023-08-15
2. Planbeskrivning samrådsförslag, 2023-08-15
3. PM markmiljöundersökning på Aspebacken 25, C3S miljöteknik AB 2022-12-29 4. PM Geoteknik Aspebacken 25, C3S miljöteknik AB 2022-12-29
5. Geoteknisk markteknisk undersökningsrapport (MUR), C3S miljöteknik AB 2022-12-23
6. Miljöteknisk undersökningsrapport inom fastigheten Aspebacken 25, SWECO 2017-03-01
7. Dagvattenutredning, M3D Consulting 2023-05-02
8. Undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, 2023-05-25

Bakgrund och förutsättningar
Syftet med detaljplanen är att kvarteret Aspebacken 25 ska användas för bostäder och centrumändamål. Det ska bli ett område med många gröna inslag där trafiken får stå tillbaka. Fastighet Aspebacken 25, ligger i centrala delarna av Ljungby strax väster om ån Lagan och ca 2,5 km öster om E4. Marknivån inom undersökningsområdet är relativt plan med marknivåer av mellan +136,4 och +133,7.

SGI:s synpunkter
I SGI vägledning 1, Vägledning ras, skred och erosion (http://swedgeo.divaportal.org/smash/get/diva2:1300126/FULLTEXT02.pdf) finns kartskikt som redovisar markens lutning och förutsättningar för skred. Underlagen finns åskådliggjorda i en kartvisningstjänst (https://gis.sgi.se/rasskrederosion/). Söder om planområdet finns slänter som lutar mer än 25 grader, se Figur 1. Förutsättningar för skred i finkornig jordart efterbearbetad lutningsanalys visar att detaljplanen ligger inom aktsamhetsområde med förutsättningar för skred samt att det finns slänter utanför planområdet som kan påverka planen. Det finns även risk för föroreningar, se Figur 1.



Figur 1. Översiktsbild som visar lutningsanalys och miljörisks klassar

I PM [4] beträffande geotekniska förhållanden anges följande:

Syftet med den geotekniska utredningen är enligt [4] att undersöka stabiliteten för befintliga förhållanden samt om rivning kan orsaka stabilitetsproblem. SGI vill tydliggöra att det i detaljplaneskedet inte räcker att utreda stabiliteten för befintliga förhållanden utan stabiliteten behöver även utredas för planerade förhållanden. Stabilitetsberäkningar bör innehålla de marklaster som den nya planen medger i form av byggnadslaster, planerade uppfyllnader, trafik med mera. SGI anser att utredningen behöver kompletteras med beräkningar och rekommendationer avseende åtgärder och restriktioner som krävs i detaljplanen för att marken ska bli lämplig att bebygga. Krävs det åtgärder och restriktioner för att marken ska erhålla tillfredställande stabilitet behöver dessa säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt och beskrivas i planbeskrivningen.

En överslagsberäkning av stabiliteten baserad på ett fåtal undersökningar är utförd för två sektioner (Sektion I och Sektion II) ned mot Lagan. SLOPE/W beräkningsbilder och materialparametrar i bilagan B [4] är väldigt otydliga och vi kan därför inte granska stabilitetsberäkningarna. Sidan 3 och 11 visar en samman fattning av stabilitetsberäkningar för de två sektioner enligt nedan:

Sektion I – *Stabilitetskontroll med utbredd last 100 kPa* är ej tillfredsställande.

Sek. II – *Stabilitetskontroll med stödmur, utbredd last 100 kPa+150 kPa påförd last med lång glidyta mot Lagan visar att stabiliteten* ej är tillfredsställande.

Vid detaljplaneläggning av ett område behöver stabiliteten utredas för hela planområdet samt de slänter utanför planområdet som kan påverka planområdets stabilitet. De stabilitetsberäkningar som redovisas i aktuellt PM omfattar inte hela planområdet och de slänter som kan påverka planområdet och vi anser därför att utredningen behöver kompletteras. Bland annat anser vi att det av beräkningarna ska framgå att aktuellt planområde inte påverkar stabiliteten negativt för bebyggelsen norr om planområdet vid Strömgatan. Vi saknar beräkningar av stabiliteten för slänterna söder om Storgatan och vi saknar beräkningar längs Lagan och det vattenområde som planläggs. Enligt plankarta och planbeskrivning [1,2] ska det finnas möjlighet att anlägga badbryggor vid strandkanten om kommunen i framtiden har för avsikt att anlägga en badplats i viken öster om hembygdsparken. Vi saknar geotekniska utredningar inom vattenområdet. Beräkningarna bör inkludera framtida erosion. Om stödmuren har betydelse för områdets stabilitet behöver dess utformning och kondition klarläggas.

Vi tycker det är bra att det av samrådshandlingen framgår att den utförda översiktliga, geotekniska utredningen ska kompletteras med detaljerad utredning kring skred, ras och erosion vid Lagan. SGI anser att geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena ska utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1 för att kunna klarlägga stabiliteten för ett område. SGI har även nyligen gett ut en vägledning – Vägledning 8, Utredning av släntstabilitet (ersätter Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar, rapport 3:95) som kommunen kan hänvisa till när de upphandlar geotekniska stabilitetsutredningar för att erhålla utredningar av tillräcklig kvalitet och omfattning. Vi vill påminna om att stabilitetsutredningen ska utföras senast i detaljplaneskedet och att den bör omfatta påverkan av klimatförändringarna. Det framgår även att en översvämningsanalys ska tas fram för ett 200 års regn med 1,3 klimatfaktor. Om det visar sig att åtgärder krävs för att skydda området mot översvämning bör de geotekniska förutsättningarna för uppförande av dessa utredas.

Noteras bör att området är sättningskänsligt, vilket tydligt också framgår av handlingarna. Vi vill därför framhålla, även om sättningsfrågor inte ingår i vår granskning, att särskild hänsyn härtill måste tas vid utbyggnad av området. Vidare måste en rad geotekniska frågeställningar som grundläggning, stabilitet för schakter, geoteknisk kontroll och omgivningspåverkan ägnas särskild uppmärksamhet vid detaljprojektering och utbyggnad.

Kommentar: *Lägsta golvnivå inom kvarteret för BC vid Storgatan har satts till 135,5 och för kvarteret närmast Lagaån till 135,0 meter vilket är över nivån 134,16 som är 200-årsregnets högsta beräknade nivå enligt dagvatten- och VA-utredningen från M3D. Detta är beskrivet i stycket om dagvatten i planbeskrivningen.*
I en kompletterande geoteknisk utredning redovisas de punkter som SGI efterfrågat. För övrigt, se kommentarer till länsstyrelsens yttrande ovan.

Lantmäteriet: Citat ” **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**:
KOMBINERAD ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK EJ TILLÅTEN
I planen finns ett område som både har användning kvartersmark Pl för parkering samt allmän platsmark PARK. Användningen P - parkering ska användas när parkeringen är en självständig användning skild från övriga ändamål. Ett sådant ändamål ingår bland kvartersmark och ska därför inte blandas med användningar som är allmän platsmark, i detta

fall PARK. En sådan blandning skulle också få konsekvenser för inlösensreglerna i plan- och bygglagen.

Parkering kan regleras både som allmän platsmark och som kvartersmark. Om avsikten är att området ska vara ett underjordiskt parkeringsgarage kopplat till den angränsande kvartersmarken och området över ska vara allmän platsmark park behöver dessa områden avgränsas och separeras vertikalt i höjd. Detta görs genom att beteckningen redovisas inom parentes. Läs mer i PBL Kunskapsbanken angående vertikal angränsning.

Kommentar: *Planbestämmelsen P_1 sätts inom parentes eftersom det ska vara möjligt att anlägga parkeringsgarage under en del av parkmarken.*

STRANDSKYDD
Med beteckningarna a_2 och a_3 upphäver kommunen strandskyddet. Lantmäteriet noterar att en bestämmelse a_2 saknas inom området för gata vilket skulle innebära att strandskyddet återinträder på detta område. Detsamma gäller inom området för Bostad egenskapsbestämmelser n_1- j samt Bostad egenskapsbestämmelser x_1-u_1 där egenskapsbestämmelsen a_3 saknas. Strandskyddet behöver upphävas även inom dessa områden för att inte återinträda.

Kommentar: *Strandskyddsbestämmelserna a_2 och a_3 sätts in på kartan enligt Lantmäteriets yttrande.*

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP Kapitlet om inlösen av allmän plats bör kompletteras med att inlösen även kan komma att ske tvångsvis. Kommunen har rätt att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Kommentar: *"Inlösen av mark kan komma att ske tvångsvis eftersom kommunen har rätt att lösa i de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse." Denna text har lagts till i planbeskrivningen under "Rätt till inlösen av fastighet".*

FELAKTIGHETER I DIGITALA REGISTERKARTAN
Vid en kort utredning är det ytterst tveksamt om utformningen på Aspebacken 24 i digitala registerkartan (och därmed även i plankartan) stämmer med verkligheten. Vid kontroll av fastighetens ursprungsakter 07-LJS-1388, 07-LJS-544 och 07-LJS1390 ser det ut som om fastigheten inte alls överensstämmer med dess utbredning i digitala registerkartan. Överhuvudtaget är många fastigheter i området oklara rent fastighetsrättsligt. En utredning av området i allmänhet och Aspebacken 24 i synnerhet vore lämpligt innan planläggning görs.

Kommentar: *Efter en noggrann kontroll av gränspunkter på marken konstateras att plankartan i samrådshandlingen stämmer.*

BADBRYGGOR
Lantmäteriet noterar att egenskapsbestämmelsen för att badbryggor får finnas, tl, inte angivits som avgränsad av sekundära egenskapsbestämmelser. I och med detta gäller denna

bestämmelse inom hela området med användning W. Om detta inte var avsikten behöver detta ändras.

Kommentar: *Vattenområdet tas bort ur detaljplanen med undantag av den del som finns med i gällande detaljplan, vilket i förslaget getts ändamål "W", vattenområde.*

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER
Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:
• Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas varför sig i listan medplanbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen B och C som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

Kommentar: *Olika tolkningar kan göras hur kombination av användningsbestämmelse ska redovisas. Eftersom vi har ett tydlighetskrav på detaljplanerna tolkar Ljungby kommun att användningsbestämmelserna kan skrivas likadant i kartan som i listan över planbestämmelserna. Därför står det BC på kartan med gul färg och BC i planbestämmelserna i gul färg med förklaring Bostäder, Centrum.*

BESKRIVNING AV HUR x-OMRÅDET SKA GENOMFÖRAS OCH SKÖTAS
I planen finns ett x-område utlagt, men det finns mycket lite omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:
• Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta. Detta behöver beskrivas i planbeskrivningen.
• Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.
• Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas och området säljs.
• Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning. Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats i stället för som x-område?

Kommentar: *Området markerat med ett x tas bort i detaljplanen.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras (*Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.*)

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET
I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.”

Kommentar: *Fastighetsgränserna är kontrollerade av Ljungby kommun.*

Region Kronoberg: Citat: ”Region Kronoberg har ett samordnande ansvar för Kronobergs utveckling, enligt Lag (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar i vissa län. Detta ansvar innebär att utarbeta och fastställa en strategi för regionens utveckling och samordna insatser för genomförandet av denna, samt att upprätta och fastställa planer för regional transportinfrastruktur. Region Kronoberg är också regional kollektivtrafikmyndighet i Kronobergs län. Vilket innebär det politiska och ekonomiska ansvaret för den samhällsfinansierade kollektivtrafiken.
Region Kronoberg ställer sig positiva hur Ljungby kommun avser att utveckla Aspebacken 25 med flera i Ljungby. Region Kronoberg vill däremot framföra synpunkter angående kollektivtrafiken. Utifrån nuvarande förslag på linjer och hållplatser för stadstrafik i Ljungby kommer planområdet inte att beröras av stadstrafik i Ljungby. Den närmaste hållplatsen som ligger i anslutning till planområdet är Storgatan som trafikeras av regiontrafiken. Region Kronoberg anser också att det vore lämpligt att flytta hållplatsen närmare planområdet på sikt. Hållplatsen behöver däremot vara i anslutning till Fogdegatan som är i anslutning till Ljungbys kommunbibliotek.

Det framgår inte av remissen om en prövning av barnets bästa har genomförts. Region Kronoberg bedömer däremot att förslaget gynnar barnrättsperspektivet.”

Kommentar: *Placering av busshållplatser avgörs inte i detaljplanen. En barnkonsekvensanalys har genomförts och lagts in i planbeskrivningen.*

Skanova: Citat: ” Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.”

Kommentar: *Ovanstående text har lagts in i planbeskrivningen under en ny rubrik "Utbyggnad av tele".*

Postnord: Citat " PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.
Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.
Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.
Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.
En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen."

Kommentar: *Ovanstående text har lagts till i planbeskrivningen under en ny rubrik "Postutdelning".*

Kultur- och fritidsnämnden: (Synpunkterna har inkommit i en pdf-fil och sammanställts nedan. Redaktionella ändringar noteras inte här.)

1. Punkter på illustrationen, utanför planområdet: Placering för cykelparkering. Planera in minst en bussparkering med anslutning till hembygdsparkens område. Planera in plats för cykelparkering för de som kommer via Strömgatan och Storgatan. För inlastning till scenen behövs det väg och vändplats för lastbil. Om det är en större scenproduktion som kommer behövs det finnas utrymme för transporten att komma intill scen och möjlighet att köra ut från området. (Sista meningen utan punkt på illustrationen. UG:s kommentar)
   Kommentar: *Det som ligger utanför planområdet kommenteras inte.*

2. Punkter på illustrationen inom planområdet: Viktigt att knyta ihop stråket från Biblioteket till hembygdsparken och även från centrum till Aspebacken/hembygdsparken. Exempelvis på något kreativt sätt, ex genom unika övergångsställen, planteringar, belysning, konststråk, bänkar, plattsättning i gatan, färgad asfalt. Finns säkert många sätt. Gärna med koppling till våra fokusområden. Se över vilken plats som busshållplatsen ska ha. Kan det vara en för hembygdsparken och en annan för biblioteket? Positivt med en välkomnande entré.
   Kommentar: *Detaljutformning av allmänna platser tas inte med i planen utan är sådant som bestäms i ett senare skede.*

3. Om det är möjligt kan de tekniska anläggningarna utformas på ett estetiskt tilltalande vis som har koppling till miljön eller något/några av kommunens fokusområden.
   Kommentar: *En planbestämmelse har satts på kartan som säger att byggnaderna inom kvartersmark ska ha en fasad av tegel, puts eller trä för att få en enhetlig bebyggelse inom området. Det gäller även för kvarteret till transformatorstationen.*

4. Ska inte utredningarna för de två olika arkitektförslagen redovisas? Kan ses som en "igångsättare" för utvecklings-processen.

Kommentar: *De gamla utredningarna är inte relevanta längre därför redovisas de inte i planen.*

5. Ska det begränsas av enbart dessa fasadmaterial? Kan finnas andra alternativ. (Tegel, puts eller trä. UG:s kommentar)
   Kommentar: *För att kunna styra ungefär hur byggnaderna kommer att se ut har dessa tre material, tegel, puts eller trä valts.*
6. Ta hänsyn till scenens fond/bakgrund. Tas exempelvis häcken och den gula längan bort kommer både ljudmiljö och upplevelsen av scenen att förändras drastiskt. Kompletterande åtgärder kommer att behövas.
   Kommentar: *Hembygdsparken är inte med i detaljplanen därför kommenteras inte de frågorna.*
7. Saknas en text om tidigare anlagd badbrygga som fick tas bort och vad anledningen till det var.
8. Hur ska badplatsen driftas? Ex. upp- och nedplock av ev. flytbrygga? - Bottenkvalitén är inte utredd. - Utformning av flytbryggan och avgränsningslinan passar inte in i sammanhanget. Går det att gestalta på annat vis? - Går det att nämna ett till alternativ med en fast brygga för främst promenad så att å-rummet tillgängliggörs. Och då inte enbart fokusera på bad.
   Kommentar: *Det är inte längre aktuellt med en badplats intill hembygdsparken.*
9. Se över hastighetsbegränsningen. Är det möjligt att sänka för att öka säkerheten? (På Storgatan UG:s kommentar)
   Kommentar: *Att sänka hastigheten på en gata beslutas politiskt i tekniska nämnden och genomförs med lokala trafikföreskrifter. Det avgörs inte i detaljplanen.*
10. Nu när kvartersmarken övergår till bostad- och centrumändamål ska då inte en barnkonsekvensanalys göras?
    Kommentar: *En barnkonsekvensanalys har gjorts och finns med i planbeskrivningen.*
11. Lägg till i nuläget att även huvudbiblioteket endast ligger ett stenkast bort.
    Kommentar: *Huvudbibliotekets läge i förhållande till planområdet läggs till i planbeskrivningen under "Läge och areal".*
12. Angående att säkerställa tillträde för allmänheten till strandområdet mot Lagan och Elverket. Nuvarande förslag tillåter både bostads- och eller centrumbebyggelse vilket innebär möjlig bebyggelse för privatbostäder, typ radhus eller marklägenheter, vilket skulle innebära att endast ett smalt gångstråk skulle ges offentligt tillträde. Kultur- och fritidsnämnden föreslår att området närmast Lagan mot Elverket begränsas för endast centrumbebyggelse i bottenplanet för att säkerställa allmänhetens tillträde. Det innebär i så fall att till exempel butiker, café, restaurang, bibliotek, fritidsgård etcetera kan uppföras i området närmast Lagan och att privata bostäder icke kan uppföras där i bottenplan."
    Kommentar: *Efter svar på bullerutredningen angående industribuller från Ljungby Energis anläggning konstateras att inga bostäder kan finnas närmare kraftstationen än 30 meter. Därför flyttas egenskapsgränsen till detta avstånd. Den gamla byggnaden från stålgjuteriet kan få vara kvar med en användning inom centrumändamål, noggrannare redovisat i planbeskrivningen.*

Socialnämndens arbetsutskott: Citat "Aspebacken tillsammans med hembygdsparken, är ett attraktivt och spännande område, väldigt centralt som med rätt åtgärder kan bli en fantastisk tillgång för Ljungby.

Socialnämnden vill framhålla vikten av att området blir tillgängligt, tryggt och säkert för alla olika målgrupper. Människor i olika åldrar och med olika förutsättningar ska kunna befinna sig och känna sig trygga i området och kunna nyttja naturen, parken och kommande aktiviteter gärna samtidigt.

För att en känsla av trygghet ska infinna sig så är det önskvärt med ”kvällsöppna” aktiviteter som gör att området nyttjas av blandade åldersgrupper även kvällstid. Då är det av vikt att t ex belysning finns inte bara utmed gångvägarna utan även sprids i ”mörka hörn” i parkområdet.

Gång- och cykelvägar måste arrangeras så att person med rollator/rullstol inte riskerar att bli påkörd av snabb cykel eller elsparkcykel eller liknande, samtidigt som utryckningsfordon lätt kan komma fram.

Särskild hänsyn bör tas till att anlägga en badplats. Enligt förslaget skrivs att badplatsen ”ska vara tillgänglig i första hand för de som bor i Ljungby och har svårt att ta sig till någon av de kommunala badplatserna.” Socialnämnden vill framhålla vikten av tillgänglighet ur ett brett perspektiv dvs badplatsen ska kunna nyttjas också av personer med funktionsvariationer och för det krävs särskilda åtgärder både för bryggor och badplats. I samrådsförslaget finns tre förslag på åtgärder med anledning av flödesförhållandena. Här måste ytterligare perspektiv anläggas, inte minst trygghet och säkerhet för att åtgärder för flödesförhållanden kan kombineras på ett tryggt sätt. Flytbrygga som åskådliggörs i förslaget skulle kunna locka den äventyrlige att klättra/balansera på och då är frågan hur ”robust och stabil” den är? Även linor en bit ut i vattnet måste vara väl synlig även för synsvaga personer och kunna uppfattas på ett tydligt sätt för alla som ett hinder som inte får simmas förbi.

Socialnämnden ser gärna att man beaktar möjligheten att etablera någon form av bostad med särskild service i området. Dessa bostäder skulle kunna understiga 35 kvm varför de inte bör vara belägna utmed Storgatan för att undvika de eventuella konsekvenser med buller som beskrivs under rubriken: ”Omgivningsbuller från verksamheter och trafik”, på sidan 37 i samrådshandlingarna.”

Kommentar: *Eftersom det inte ännu finns någon exploatör för området är det svårt att veta hur utformningen kan bli. Detaljplanen möjliggör bebyggelse efter planbestämmelserna på kartan. Tillgängligheten ses över i bygglovskedet, därför finns inga detaljer i planen hur det ska lösas. Badplatsen är inte längre aktuell.*
I planbestämmelsen B, bostäder, ingår även bostad med särskild service så länge det inte handlar om enbart vård av personer. Därför finns möjlighet att anordna även specialboende i området.

Tekniska förvaltningen: Citat: ”

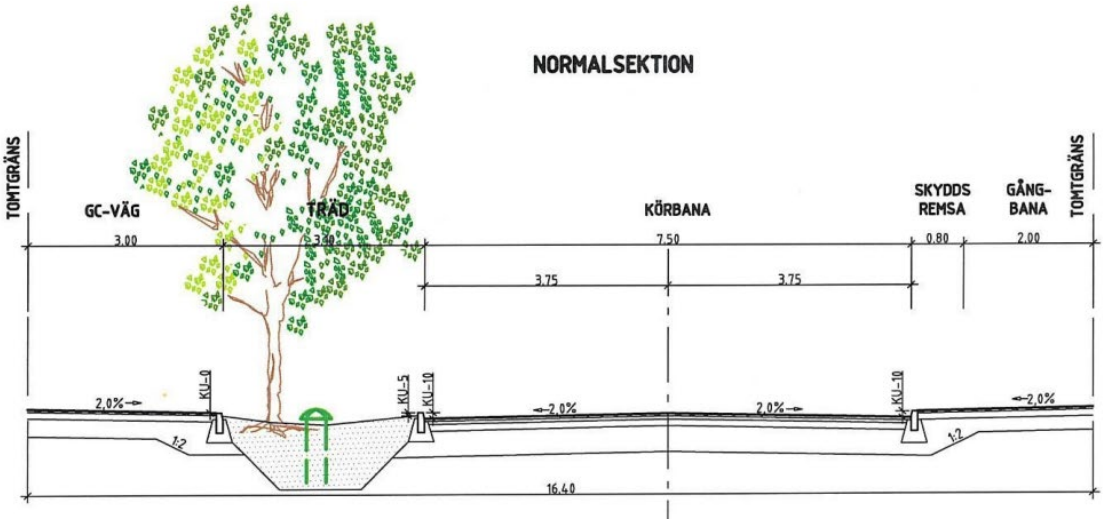
1. Det bör framgå av plankartan att tomtindelning 07-LJS-297 ska upphävas.

   Kommentar: *Enligt Lantmäteriet är det tillräckligt att i planbeskrivningen upplysa om att tomtindelningar ska upphävas.*
2. Prickmarken bör förtydligas med att förbud mot byggnadsverk endast avses ovan mark. Detta för att möjliggöra underjordiskt garage.

   Kommentar: *I planbestämmelserna förtydligas att prickmarken avser byggnadsverk ovan mark.*
3. Är bredden på Storgatan tillräcklig i förhållande till illustrationen? Kanske behövs en profil tas fram till granskningen. Om n_1 avses ingås i gatans bredd bör den läggas ut

som allmän platsmark. För att uppnå stadsmässig karaktär på kvarteret hade det varit önskvärt om man tar bort n_1.

Kommentar: *Planeringsavdelningen som har ansvar för trafikfrågor har tagit fram en sektion över Storgatan för delen utanför kvarteret Aspebacken, se nedan. Bredden i detaljplanen räcker till det som krävs i gatusektionen.*



4. Kontrollera lokalgatan som ersätter Stålgatan. Är den tillräckligt bred, funkar svängradien samt infart till ev. underjordiskt garage. Kanske behövs en profil tas fram till granskningen.

   Kommentar: *Någon sektion behöver enligt ansvariga för trafikfrågor inte tas fram eftersom en nerfart till ett eventuellt parkeringsgarage läggs på kvartersmark.*

5. Hur ska möjligheten till varutransporter säkras till hembygdsparken?

   Kommentar: *Varutransporter kan använda samma infart som i dagsläget för att nå hembygdsparken.*

6. Är byggrättens höjd anpassad efter geotekniken och va-t? Klarar området av så mycket belastning? Är det lämpligt att ha samma höjd i hela området?

   Kommentar: *Den geotekniska undersökningen visar att marken klarar de höjder och laster som föreslagits i detaljplanen. För att ge möjlighet till exploatörer att avgöra var de vill placera bebyggelsen inom kvartersmark sätts samma höjd på hela kvartersmarken.*

7. Enligt bestämmelsen b_3 ska lägsta golvnivå på bottenplan vara 135,5 meter över havet på grund av översvämningsrisken. Detta borde inte möjliggöra underjordiskt garage i södra delen av området. Om underjordiskt garage inte är möjligt behöver mer än 10 procent av fastighetsytan tillåta parkering.

   Kommentar: *Den geotekniska utredningen visar att det är möjligt att anlägga parkeringsgarage utmed Storgatan. Området som får bebyggas minskas utifrån bullerutredningen och därmed är det möjligt att under den mark som är byggbar också anlägga parkeringsgarage. Planbestämmelsen "Parkering ovan mark får anläggas inom max 10 % av fastighetsytan" ska därför vara kvar.*

8. Strandskyddet behöver upphävas inom den del av parkmarken och lokalgatan som berörs av strandskyddet.

   Kommentar: *Planbestämmelse om upphävande av strandskydd för parkområde och lokalgata har lagts in på plankartan.*

9. Enligt plankartan innebär a_3 att strandskyddet är upphävt, enligt planbeskrivningen står det att a_3 innebär att startbesked inte får ges förrän eventuell sanering genomförts. Bestämmelsen a_4 saknas i planbeskrivningen.
   Kommentar: *Ändringar görs i planbeskrivningen enligt synpunkt så att beteckningar i karta och planbeskrivning stämmer överens.*
10. På plankartan finns bestämmelserna u_1 och x_1. I planbeskrivningen står det x och u.
    Kommentar: *Index har tagits bort på de bestämmelser där det enbart är en bestämmelse under rubriken. Bestämmelserna x och u ska inte längre vara med i planen och har därför tagits bort på plankartan.*
11. Övriga redaktionella ändringar lämnas direkt till planförfattaren.

Miljö- och byggnämnden: Citat ”Miljö- och byggnämnden godkänner men lämnar följande kommentarer som yttrande på detaljplan Aspebacken 25 med flera:

Miljöavdelningen vill lämna följande kommentarer som ska tas i beaktning gällande förorenade områden.

1. Sida 39, Rubrik: Nuläge, stycke 1. Det bör framgå att det finns påvisade föroreningar i mark av bensen, PAH, PCB och alifater som inte avgränsats.

Kommentar: *Text enligt punkt 1 läggs till i planbeskrivningen.*

2. Sidan 39, Rubrik, Nuläge stycke 2. Det anges oförändrad markanvändning i planbeskrivningen. Tidigare var det industrimark och den nya plankartan tillåter bostäder vilket utgör en förändrad markanvändning. Är förändrad markanvändning beaktat i riskbedömningen som gjorts ”exponering för människa och miljö bedöms vara minimala”.

   Kommentar: *Aspebacken 25 är i gällande detaljplan avsedd för industri. Eftersom det är nuläget som redovisas i det stycket stämmer texten i beskrivningen.*

3. Sidan 39, Rubrik Förslag och Konsekvenser, stycke 3. Vad avses med säkerhetsmarginal? Det är ej tydligt om innebörden. Är det ett avstånd, byggnadsteknisk lösning eller exempelvis saneringen som avses.

   Kommentar: *Texten i planbeskrivningen kompletteras enligt följande: ”I stället rekommenderas därför en säkerhetsmarginal för de byggnader som planeras att uppföras, i form av tätt material mot marken som till exempel radonsäkrad bottenplatta och/eller övertryck i ventilationen.” På plankartan läggs till en ny planbestämmelse, b_4 – ”Byggnader ska uppföras på radonsäker bottenplatta och med övertryck i ventilationen.”*

4. Byggavdelningen bedömer att detaljplanen tar god hänsyn till området genom att styra utformningen av byggnaderna och tillgängligheten till ån, hembygdsparken samt kraftstationen.

Byggavdelningen noterar att i den gällande detaljplanen för Hembygdsparken finns möjlighet att framåt uppföra byggnader såsom kiosk och toalett i samband med en badplats i anslutning till parken.

Avdelningen gör även bedömningen att det enligt 7 kapitlet 22§ Plan- och bygglagen är möjligt att i en planbestämmelse villkora startbesked, med att markens lämplighet för bebyggande säkerställts genom att en markförorening har avhjälpts på tomten.

Det ska finnas en möjlighet för ett omlöp med fri fiskväg inom detaljplanen. ”

Kommentar: *En ny planbestämmelse läggs till under rubriken Ändrad lovplikt: ”Startbesked får inte ges förrän markförorening åtgärdats”.*
Att skapa en fri fiskväg genom kvarteret Aspebacken kan inte hanteras utan en ändring av gällande vattendom för befintligt kraftverk. Av hänsyn till frågans komplexitet och hur det skulle påverka planarbetet har den inte utretts vidare i planförslaget.

Vänsterpartiet: Citat: ”Vi vill allra först poängtera att vi är positiva till att Aspebacken exploateras. Förslaget har tagit vara på många av de goda kvaliteterna som fastigheterna erbjuder och utvecklar dessa på ett fördelaktigt sätt. Den diagonala parken som är sista pusselbiten i den långa promenaden längs Lagan är en sådan. Att fastigheterna knyts ihop med Hembygdsparken är en annan. Förslaget att anlägga en badplats bortanför Hembygdsparken välkomnar vi också. Att planen medger både bostäder och centrumaktiviteter är en kvalitet som ger stora möjligheter.
Vi har emellertid också synpunkter på förslaget som vi menar måste förbättras. Flera av våra synpunkter nedan måste så långt som möjligt integreras i plan och beskrivning. En dialog med exploatörerna är inte tillräcklig för att säkerställa vissa kvaliteter utan planen måste garantera dessa så långt som möjligt.

1. **Säkerställa offentligt tillträde till vattenlinjen mot Elverket.**

Vi har noterat att Ljungbyborna förväntar sig att utvecklingen av Aspebacken i den delen som har kontakt med ån ger tillträde till arealer både utomhus och inomhus för invånarna. Här är ett av få områden där stadens bebyggelse möter vattnet och det ställer krav på att föreskriva exploatören att garantera att den blir Ljungbybornas. Man förväntar sig t.ex. en restaurang och det finns flera andra goda förslag som kommit upp under diskussionerna som förts. Vi menar att det inte räcker att ge tillträde utomhus till vattnet utan även byggnaderna måste omfatta offentligt tillträde, både om industrilokalerna rivs eller inte.

Som förslaget ser ut nu så medges bara en cykel- och promenadväg som är ca 4 meter bred om den gamla bebyggelsen behålls. Där kan man inte uppehålla sig. Om de befintliga husen saneras och behålls, måste dessa vikas i planen i första hand för centrumaktiviteter och inte bostäder. Om dessa rivs så säkerställs endast offentlig tillgång utomhus till en tiometers-zon genom prickmark. Som vi tolkar det så erbjuder planen nu också en tio meters-zon innanför som kan utvecklas endast för privat bruk och bottenvåningen i en eventuell nybebyggelse är heller inte öronmärkt för centrumaktiviteter. *Det är ett imperativ att planen garanterar offentligt tillträde både utomhus mot vattnet och i husens bottenvåning.* Planen kan ändå tillåta att bostäder byggs ovanpå.

Om de befintliga industrilokalerna rivs menar vi att det vore önskvärt att ny bebyggelse ges en arkitektonisk utformning så att Ljungbys industrihistoria gestaltas. Att den gamla porten och vissa andra äldre element behålls välkomnar vi. Man kan också överväga att skydda den befintliga skorstenen som är ett fint exempel på 1800-talets industriarkitektur och har ett starkt symbolvärde för området.

Kommentar: *I granskningsförslaget har området närmast ån ritats om. Ett område för centrumändamål har lagts in på kartan som bland annat innefattar den äldsta delen av stålgjuteriets byggnader. Specifika användningsområden – restaurang, café, träningslokal, utställningslokal, samlingslokal och kulturverkstad tillåts. Närmast ån lämnas ett område avsett för parkmark för att vara öppet för allmänheten. Bostäder är inte aktuellt så nära ån eftersom det är för höga bullervärden från vattenkraftverket.*

2. **Hållbarhet måste genomsyra hela planförslaget.**

Klimatförändringarna som pågår måste tas på allvar och alla, även Ljungby kommun, måste dra sitt strå till stacken om vi ska kunna vända den extremt allvarliga situationen som vi befinner oss i. Därför måste all framtida utveckling av Ljungbys urbana miljöer genomsyras av hållbarhetsambitioner och en robust miljö som minskar klimatförsämringarna måste sättas främst.

Bebyggelsens hela livscykel måste beaktas i hållbarhetsmålen. T.ex. bör planen omfatta solpaneler på tak. Husen bör byggas i material som kan monteras ner och återanvändas. Planförslaget bör också stötta de boende så de kan leva hållbart. Cykelförvaring måste erbjudas, laddning av elfordon, odlingslotter, sopstation och utomhusgym är bara några förslag till aktiviteter som området bör erbjuda de boende. En laxtrappa vid elverket är också ett förslag som skulle öka artrikedomen i ån.

Framtida översvämningsrisk anser vi vara för dåligt belyst. Delar av området är potentiellt sankt och har tidvis stått under vatten. Planen bör omfatta marginaler för framtida vattenhöjningar. Hur tas de omhand i området?

Vi välkomnar att den stora eken skyddas i planen men vi menar att det finns flera av de befintliga träden som är värda att skyddas på grund av sin storlek. Det tar många år innan ett träd får omfånget som flera har i fastigheterna.

Storgatans bullerproblematik anser vi vara överdriven. Under de närmaste decennierna visar trenden att elbilar kommer bli det vanligaste fordonet, både personbilar och tyngre trafik. De är tystgående. Planen är nu utformad för konventionella bilar som kommer fasas ut under de närmaste decennierna.

Kommentar: *I markanvisningsavtal eller köpeavtal går det att villkora hur byggnation ska uppföras t.ex. med solpaneler på tak, laddstationer med mera men det är inte möjligt att reglera i en detaljplan. Uppförande av cykelförvaring, odlingslotter och utomhusgym är sådant som avgörs av kommande exploatör.*

Enligt framtagen dagvatten och VA-utredning anses att översvämningsrisken inte är så stor, beräknat på ett 200-årsregn, inom de områden där det finns möjlighet att bygga. För att minimera risker till följd av eventuella översvämningar finns bestämmelse för lägsta golvhöjd.

Enligt naturvärdesinventeringen är det i första hand den stora skogseken vid hembygdsparken som ska skyddas. Kommande exploatörer kan ha idéer om byggnaders placering som inte stämmer överens med var träden står därför sätts inget skydd på fler träd. En för hårt reglerad detaljplan är svår att genomföra. Risken är att planen måste ändras igen för att önskad byggnation ska kunna uppföras.

Efter beställning av ny bullerutredning för industribuller som gäller för kraftstationen vid Ljungby Energi, konstateras i utredningen att bullernivåerna från kraftstationen är så höga att det måste vara minst 30 meter mellan bostäder och muren vid kraftstationen. Område avsett för bostäder har därför minskats. Trafikbullret ser enligt utredningen ut som redovisats i planbeskrivningen. Några andra parametrar som är godkända att utgå ifrån finns inte.

3. Förbättra bebyggelsens fördelning i de olika fastigheterna.

Planen bör fördela bebyggelsen för att skapa ordning, variation och ge möjlighet till goda sociala miljöer i livet mellan husen. Planen bör också garantera att bebyggelsen inte blir för ensidig. De estetiska ramarna som förslaget ger nu kan innebära att om varje exploatör utnyttjar den fulla byggrätten kommer hela området bara bestå av fyravåningshus med sadeltak. Det blir en massiv upplevelse och kommer skugga stora delar av utemiljöerna.

Kommentar: *Inom en fastighet för bostäder ska det finnas utrymme för parkeringsplatser, utemiljöer och icke hårdgjorda ytor. I planförslaget får max 40 % av fastighetsytan bebyggas och 30 % ska vara genomsläpplig. Antalet parkeringsplatser ska lösas på den egna fastigheten, det är kopplat till hur mycket som bebyggs vilket innebär en begränsning av hur många lägenheter som kan bebyggas. En detaljplan ska inte heller regleras för hårt för då finns risken att den som vill bygga inte alls kan genomföra det som tänkts.*

4. Övrigt

Bland våra förslag som inte kan integreras i detaljplanen finns också önskemålet att bjuda in en visionär och spännande exploatör, t.ex. ETC som bygger miljöhus med den allra senaste miljötekniken och kreativ finansiering. Alternativet är också att den triangelformade fastigheten erbjuds i första hand till Ljungbybostäder så kommunen fortsätter att ha ett visst inflytande över utformningen och de aktiviteter som vi menar måste fylla bottenvåningen i husen mot vattnet."

Kommentar: *En markanvisningstävling kommer att anordnas antingen i samband med antagande av detaljplanen eller när planen vunnit laga kraft. Vem som kommer att få köpa respektive fastighet avgörs i det skedet.*

Socialdemokraterna: Citat: " Ljungby Kommun har ett gyllene tillfälle att utveckla en unik miljö och samtidigt bevara grunden till att Ljungby är den betydelsefulla industristad den är. Byggnaden och området där den är belägen kan likställas med strömmen i Norrköping eller Munktellmuseet invid Eskilstunaån i Eskilstuna fast i ett mindre och därmed mindre kostsamt perspektiv. Där har man bevarat industrimiljöer vilka har haft stor betydelse för dessa städers tillväxt. Tänk att fortsätta det gångstråk som redan är beslutat från gångbron vid Åsikten till Elverksbron, stanna vid gamla Stålet och ta en fika eller lunch i de restaurerade lokalerna och sedan fortsätta genom Hembygdsparken ända fram till Tomtebobron. Det har gjorts flera arbeten av studenter och ungdomar vilka har belyst områdets potential och unika möjlighet att utveckla området både för näringsidkare, kulturändamål samt boendemiljöer. Ett av våra prioriterade fokusområden är just ungdomar och att då lyssna in dessa och beakta deras synpunkter ser vi som självklara. Kulturparken Småland har i sin utredning också noga påpekat det stora historiska och kulturella värdena som finns i byggnaden och i området.

Tänk att man avlägsnar sandsilon och den hallen som är närmast Storgatan. Då skapas en yta mellan gatan och den gamla gaveln från 1947 som gjord för en uteservering. Se bild

Med dagens moderna byggnadsteknik kan detta landmärke för Ljungbys del stå kvar i århundraden tillsammans med elverket på andra sidan Lagan och tillsammans lyfta fram åns vackra och betydelsefulla miljö. Och beträffande elverket och att det saknas vandringsmöjligheter för vattenlevande djur förbi kraftverket kan man med fördel lösa detta med en förbi passage inom området. Det skulle ytterligare förhöja områdets attraktivitet. Vi ser inga hinder i att kommunen samarbetar med externa intressenter för att kunna bevara denna miljö. I övrigt har vi inga synpunkter på detaljplanen.
Slutsatsen är att denna unika miljö måste bevaras för eftervärlden och tillfället att skapa något så unikt för Ljungbys del troligen inte kommer tillbaka.

- Studera goda exempel på bevarande av äldre industrilokaler tex. Norrköping och Eskilstuna.
- Knyt an gångstråken söder och norr om elverksbron.
- Ta intryck av de studentarbeten som tidigare har redovisats under åren. Ungdomarna är vår framtid och de som ska föra kommunen vidare så småningom.
- Vandringsväg för vattenlevande djur förbi kraftverket.
- Men fram för allt. Ta vara på det historiska arvet som en gång i tiden har byggt det Ljungby vi lever i idag."

Kommentar: *Stålgjuteriets byggnad i kvarteret Aspebacken är en av Ljungby stads äldsta industribyggnader med mycket kulturhistoria bevarad. Om det finns möjligheter är det självklart att en sådan byggnad ska bevaras och rustas upp. Men efter att ett antal utredningar genomförts som redovisar de svårigheter det innebär att rusta upp byggnaden och vilka ekonomiska konsekvenser det medför föreslås inget rivningsförbud i detaljplanen. Detaljplanen är utformad så att det ska finnas möjlighet att bevara den gamla byggnaden.*

Gångstråket som går från hembygdsparken och västerut genom området är avsett att knyta an till ett eventuellt framtida stråk utmed Lagaåns västra sida.

Ett antal studentarbeten har genomförts de senaste åren där förslag på väldigt många olika utformningar och användningsområden getts. Tyvärr är det inte möjligt att tillåta allt inom ett begränsat område som kvarteret Aspebacken är. Användningsbestämmelsen C – Centrumändamål är det närmaste man kan komma som är en väldigt bred och tillåtande användning.

De senaste som jobbat med kvarteret Aspebacken har varit en grupp studenter från Ljungby som lämnat sina synpunkter på samrådsförslaget till detaljplanen och som kommenteras i detta dokument.

Miljöpartiet de Gröna: Citat: ”

1. Miljöpartier i Ljungby anser att det är Ljungby kommun som skall bestämma vad som skall ske med byggnaderna på området (inte eventuell kommande markägare). Miljöpartiet anser att byggnaderna är i för dåligt skick för att bevaras. Platsen med Stålgjuteriet har ett kulturhistoriskt värde för Ljungbyborna och bör på något sätt uppmärksammas.
   Kommentar: *Eftersom inget rivningsförbud satts i detaljplanen är det möjligt att efter detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om rivningslov, vilket medför en prövning av bland annat de krav som plan- och bygglagen ställer på kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Om något ska sparas ska fasaden mot Lagaån behålla sin befintliga karaktär.*

   Kvarteret närmast ån har lagts ut för centrumändamål med avsikten att användas till restaurang, café, utställningslokal, träningslokal, samlingslokal och kulturverkstad.

2. Byggnader i området ska utformas för maximal elproduktion från solpaneler och konstrueras med material för att minska CO2 påverkan vilket innebär t.ex. trähusbyggnation.
   Kommentar: *I köpeavtal eller markanvisningsavtal går det att sätta upp riktlinjer för hur en byggnad i detalj ska utformas, vilken elproduktion som ska användas och andra krav som kommunen ställer. Tyvärr finns inga lagliga möjligheter att ställa dessa krav i en detaljplan.*

3. Miljöpartier i Ljungby anser att Ljungby kommunen i enlighet med EU-direktiv för ål reserverar mark för vandringsmöjlighet för den vuxna ålen som blivit könsmogen och ska ut i havet för att kunna ta sig förbi kraftverksturbiner utan att skadas eller dödas. Ålyngel som simmat från sargassohavet ska även kunna ta sig upp till sjöarna för att växa till sig. Det finns även andra fiskarter än ål som behöver ta sig förbi kraftverk genom vandringsvägar.
   Kommentar: *Att skapa en fri fiskväg genom kvarteret Aspebacken kan inte hanteras utan en ändring av gällande vattendom för befintligt kraftverk. Med hänsyn till frågans komplexitet och hur det skulle påverka planarbetet har den inte utretts vidare i planförslaget.*

4. Miljöpartier i Ljungby anser att träden på Aspebacken 25 skall bevaras och all avverkning omgående skall förbjudas. Träden har dessutom en viktig funktion genom att de suger åt sig föroreningar och i ganska stor grad eliminerar markens gifter.
   Kommentar: *Om det ska finnas någon möjlighet att bebygga inom kvarteret Aspebacken är det inte rimligt att ställa krav på bevarande av alla träden. Däremot kan en exploatör välja att placera byggnader så att det går bevara en del av träden.*

5. Miljöpartier i Ljungby anser att Ljungby kommun, som alltid vid samhällsbyggande, tar fram en vision/avsiktsförklaring för området.
   Kommentar: *Under planarbetets gång har ett antal idéstudier som visar olika möjligheter för utveckling tagits fram och tillsammans med andra utredningar har detta lett fram till ett politiskt beslut om inriktning att bostäder och centrumändamål ska gälla för kvarteret Aspebacken. Centrumändamål är en väldigt bred användning där många olika faciliteter kan ingå och användas beroende på vem eller vilka som blir exploatörer. Dessutom har ett gestaltningsprogram för hembygdsparken tagits fram tillsammans med unga vuxna för att visionärt visa hur det går att förnya och restaurera parken som är närmsta granne till Aspebacken. Både ovanstående beslut och gestaltningsprogrammet är visioner för området med stora möjligheter till utveckling.*

Lena Hjelmqvist: Citat: ” Efter att fått information om Aspebacken i Hembygdsparken blir jag bestört. På vilka sätt har man tänkt på miljön? Så lite grönt, så tätt och högt, samt historielöst.

Jag förstår inte varför man inte från begynnelsen har hållbarhet i fokus ur olika aspekter, kräver miljösmarta energilösningar som att redan i tidigt stadium sätta reglemente om bebyggelsens utformning byggnadstekniskt och krav på solceller/gröna tak.

Jag tycker att hela det prickade området mot Lagaån/Elverket ska vara kommunal parkmark. Om ifall den gamla fabriksbyggnaden får stå kvar så ska den bli ett minne över vår forna industri i området, Ljungbys äldsta. Om den måste rivas så placera en modell av Stålgjuteriet i denna parkmark, en konstnärlig utsmyckning likt bordet på nuvarande Stora Torg. Man får inte göra sig historielös. Likaså finns två hamlade lindar som visar var entrén till kontoret fanns.

Här kommer då att bli ett fint grönt stråk längs med Lagaån med eller utan denna industribyggnad. Jag vill eliminera att denna yta blir privat mark som inte kommer allmänheten till nytta. Om byggnaden ska stå kvar för restaurering kan den nyttjas som ett öppet kulturhus/allaktivitetshus med utrymmen för all möjlig social gemenskap. Alla kategorier av människor ska finna för dem önskade mötesplatser. Glöm inte tonåringarna som behöver ha fikaställen som även är öppna kvällstid och helger. Det ska alltså inte enbart vara ställen med alkoholrättigheter. En biljardhall saknas i Ljungby så det kunde få plats här och boulebana och schackspel utomhus.

Alldeles för mycket grönt har försvunnit de senaste åren i Ljungby och är det inte så att Ljungby satsar på vatten i sin vision inför framtiden. Grönmassan gör nytta för miljön, den biologiska mångfalden mm.

I området finns fler stora träd som man bör beakta, inte enbart naturminneseken. Det går bara inte att skövla bort dessa och sedan räkna med att ersätta med nyplanterat. Det tar i alla fall 50 år innan de nya blir stora. Den gamla avenbokshäcken som tidigare var gräns mellan industrin och Hembygdsparken går att restaurera, bland annat att visa hur gammal och stor en avenbokshäck kan bli.

När visionen är att samhället ska bli mer cykelvänligt behövs även möjligheter att låsa fast cyklar i olika cykelparkeringar, som det finns otaliga lösningar på. Hörde på samrådet bara om hur man ska lösa bilparkeringar. Är det inte så att kommunen ska satsa på mer cyklande invånare och då behöver man arbeta utifrån det?
Att planera in en tillåtande höjd på 18 meters höjd på byggnaderna kommer att ge ett väldigt kompakt och ett tungt intryck för Ljungby stad. Strömgatans kvarter närmast Storgatan har ett par hyreshus men sedan är det gamla trävillor, en traditionell Ljungbystil som man även hittar på Villagatan/Olofsgatan. Sedan har vi olika grupphusbebyggelser i Stensberg, Annelund, Replösa, Ekebacken, mellan Parkgatan och Biblioteket finns lägenhetskomplex av låg höjd, likaså gamla Folkparksområdet, Ugglegränd, mellan Högarörsgatan och ån. Vi behöver inte fler höghus som man gett tillåtelse att bygga i Ljungby, det räcker!"

Kommentar: *Att sätta planbestämmelser i detaljplanen som reglerar smarta energilösningar, solceller och gröna tak är inte lagligen möjligt. Däremot går det att sätta upp sådana riktlinjer i ett markanvisningsavtal eller i ett köpeavtal, men det kommer i ett senare skede när detaljplanen vunnit laga kraft.*

Marken närmast Lagaån läggs ut som parkmark förutom den del av den äldsta byggnaden som eventuellt kommer behållas.

Vi tackar för alla fina idéer om utformning av marken närmast Lagaån. Om det finns möjlighet att bevara några invändiga delar från stålgjuteriet, t.ex. äldre maskiner, är det fullt möjligt att placera dem inom parkområdet.

Om det ska finnas någon möjlighet att bebygga inom kvarteret Aspebacken är det inte rimligt att ställa krav på bevarande av alla träden. Däremot kan en exploatör välja att placera byggnader så att det går bevara en del av träden. Avenbokshäcken är kvar efter rivning av den gula byggnaden men det är inte sagt om den ska stå kvar.

Det finns alla möjligheter att anlägga cykelparkeringar men det regleras inte i detaljplanen.

Avsikten är att kvarteret Aspebacken ska utformas för att ge ett stadsmässigt intryck därför ska det vara möjligt att bygga lite högre än två våningar som oftast gäller för villor. Det är inget krav att alla byggnader ska bli lika höga utan det är upp till exploatörer att föreslå utformning som vid ansökan om bygglov prövas av byggnadsnämnden.

Fastighetsägare till Herkules 1: Citat: "I många stycken ansluter vi till huvudlinjerna i det framlagda förslaget. Dispositionen av fastigheternas ytor i park/bebyggelse/gator ser rimliga ut och torde ge en bra miljö.
<u>Gjuteribyggnaderna</u>
När det gäller gjuteribyggnaderna är det nödvändigt att före fastställande av detaljplan fatta politiskt beslut om byggnadernas vara eller inte vara eftersom alternativen ger väldigt olika förutsättningar för detaljplanen. Att överlåta åt ev. ny markägare att bestämma om gjuteribyggnadernas existens och användning är orimligt. Privat ägande av fastigheten innebär sannolikt rivning av gjuteriet eller att kommunen måste lägga pengar på sanering och upprustning.
Kommentar: *Planförslaget innebär i praktiken att enbart den äldsta delen av stålgjuteriet skulle kunna bevaras. Detta då övriga delar helt eller delvis ligger på mark som i planen är punktprickad eller inom*

område med ändamål Park. Kvarteret som utgör den äldsta delen av stålgjuteriet är försedd med bestämmelser som syftar till att bevara områdets karaktär.

Samhällsbyggande
Vid planering av ett helt område bör den utformas utifrån en vision och strategi. När det gäller Aspebacken är det ett självklart och gyllene tillfälle att förverkliga klimatmässigt och hälsomässigt viktiga visioner och de bör formuleras i en detaljplan:

- Byggnader som kolsänka. Det är nödvändigt att generellt minska utsläpp av CO_2 i byggnadskonstruktion (trä) och uppförande.
- Byggnaderna ska vara energieffektiva med egen elproduktion.
- Energisystem med bl.a. solpaneler och energilagring, som kan medverka till nätstabilitet i området.

Teknikerna finns och tillämpas på olika platser. Det bör också vara intressant och positivt för Ljungbys varumärke att utforma kvarteret och dess byggnader modernt och framåtsyftande. Koppling till elverket är i sammanhanget intressant.
Kommentar: *I en detaljplan går det inte kräva de ovanstående önskemålen om energisystem eller t.ex. gröna tak. Däremot kan kommunen i köpeavtal eller i ett markanvisningsavtal införa riktlinjer för detta med krav på genomförande.*

Hembygdsparken
Parken är en pärla och den blir genom planförslaget mer öppen utmed Strömgatan. Parken får gärna vara något i stil med Apladalen eller botanisk trädgård, gärna med utformning och växtlighet som främjar insekts- och fågellivet.
Kommentar: *Hembygdsparken är inte med i detaljplanen. I gestaltningsprogrammet för hembygdsparken och kvarteret Aspebacken som redovisas i planbeskrivningen finns förslag på utformning av områdena men det är inget krav på genomförande. Både det som finns med i gestaltningsprogrammet och andra förslag som kommer in kan bli aktuella vid upprustning av hembygdsparken.*

Carl-Gustav Arvidsson: Citat: ”

1. Sid 6 under rubriken ”Detaljplanens syfte”: i exempel på centrumändamål nämns bibliotek 2 gånger. En gång torde räcka.
   Kommentar: *Ordet ”bibliotek” har tagits bort på ett ställe under ”Syfte”.*

2. Sid 8 under rubriken ”Egenskapsbestämmelser” föreslås en nockhöjd av 18 meter. Detta bör ändras till 15 eller 15,5 meter för att den nya bebyggelsen ska harmonisera med omkringliggande befintlig bebyggelse.
   Kommentar: *18 meters nockhöjd anses vara en lämplig höjd i detta område eftersom det ligger så nära centrum. Kommande exploatörer ska vid bygglovgranskning kunna visa en tilltalande utformning som kan accepteras.*

3. Sid 17 under rubriken ”Överväganden i detaljplanen”: Sista meningen som inleds ”Däremot finns alla möjligheter för en exploatör …” stryks och ersätts med texten: ” Innan fastigheten bjuds ut till försäljning åligger det nuvarande fastighetsägare dvs. Ljungby Kommun att riva samtliga byggnader och utföra nödvändig sanering.”
   Kommentar: *I gällande detaljplan finns förbud mot rivning för den delen av den befintliga byggnaden som ligger närmast ån. Det är därför mycket tveksamt att ett rivningslov lagligen kan ges av byggnadsnämnden. Avsikten är att ta bort rivningsförbudet i den nya detaljplanen men att inte kräva en rivning. För den äldsta delen av byggnaden skulle kvarteret som ligger närmast*

ån ge möjlighet för någon annan aktör som har ekonomiska resurser att bevara och rusta upp byggnaden.

4. Sid. 25 i det s.k. gestaltningsprogrammet under rubriken "Mötas/kultur" nämns EPA-meck. Detta ord måste strykas då en sådan verksamhet omöjligen kan inrymmas i ett nytt bostadskvarter. I samma mening nämns "Aspebackens community container garden." Om detta ska vara kvar i detaljplaneförslaget måste det översättas till svenska. (En detaljplan i en svensk kommun måste i sin helhet vara skriven på svenska).

1. ***Kommentar:*** *Texten i gestaltningsprogrammet är taget direkt från konsultens dokument. En förklaring på community container garden har lagts till inom parentes i planbeskrivningen. (stadsodling i pallkragar/ krukor).*

5. Sid. 44 under rubriken "Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet sägs att p.g.a. att området varit inhägnat och avstängt för allmänheten har det inte varit aktuellt att tänka på barnkonsekvenser inom området. Detta stämmer inte med verkligheten, då det finns rapporter om återkommande intrång på området och i byggnaderna, det har t.o.m. talats om indikationer på att personer övernattat i byggnaderna. Så sent som i juli 2023 utbröt brand i en av byggnaderna, sannolikt orsakad av någon som olovligen tagit sig in i byggnaden. Det är troligt att flertalet av intrången gjorts av barn/ungdomar. Risken för att en svår olycka när som helst kan inträffa torde vara mycket stor och tillräcklig anledning för Miljö- och byggnämnden, att med stöd av Plan- och bygglagen, ålägga fastighetsägaren att omgående riva samtliga byggnader."
   Kommentar: *Texten under Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet har delvis ändrats enligt ovanstående. Dessutom har en barnkonsekvensanalys lagts till.*

Unga kommunutvecklare: Sammanfattning av synpunkterna.

1. Riv resten av stålgjuteriet och modellhuset för att skapa ytor. Det finns inget kulturellt att bevara.
   Kommentar: *Modellbyggnaden – den gula byggnaden har rivits. För byggnadskroppen närmast ån gäller rivningsförbud.*

2. Bygg ett café som är öppet för alla och en restaurang med utsikt mot ån.
3. Viktigt med en blandning av bostäder och öppna gröna ytor samt möjlighet för annat t.ex. inne-gym, belyst basketplan och /eller fotbollsplan. Utegym, second hand, bagerier, danslokal, boule med mera.
4. Bra belysning som ska vara rörelsestyrd för att inte störa de boende.
5. Lekplats placerad så att det är uppsyn från lägenheterna.
   Kommentar 2-5: *Vad som ska byggas närmast ån är inte klarlagt. Det beror på vad exploatören som köper marken har för planer.*

6. Badplats i hembygdsparken – ingen flytbrygga utan gjuten eller i trä.
   Kommentar: *Det är inte längre aktuellt med en badplats vid hembygdsparken.*

7. Bygg inte bara flervåningshus utan också marklägenheter med huskänsla i olika storlekar t.ex. tvåor och fyror som är insynsskyddade, har bra ljusinsläpp och utan för mycket buller. Mindre trädgård i anslutning till marklägenheterna.

Kommentar: *Det är möjligt att bygga marklägenheter med det avgörs när marken säljs och vem som kommer att bygga.*

8. Parkeringsgarage i källaren är bra.
   Kommentar: *För kvarteren avsedda för bostäder och centrumändamål finns möjlighet att bygga källargarage.*

9. Bra med cykelväg genom området men det bör finnas någonstans där man kan låsa in/fast sin cykel.
   Kommentar: *Möjligheten finns att uppföra cykelgarage på lämpliga platser. Vid bygglovhanteringen avgörs placeringen.*

Kvarvarande synpunkter
Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet:
- Herkules 1

2024-09-30
Miljö- och byggförvaltningen

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt