



Detaljplan för fastigheten
Vinkelhaken 13 med flera
(korsningen Storgatan/Fogdegatan)
i Ljungby stad, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av två stycken bostadsvolymer i olika höjder, vilka kan inrymma vård- och centrumverksamheter. Planområdet består i dagsläget av en tom rivningstomt där det tidigare har funnits kontor, planområdet är planlagt som kontorsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

ÄNDRINGAR

Planbeskrivningen och plankartan har justerat med mindre redaktionella ändringar efter synpunkter under granskningen.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 20 mars 2019 § 35 att detaljplanen skulle skickas ut för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen.

Granskningen har föregåtts av samråd med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar m.fl.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 26 mars – 17 april 2019.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått underrättelse om granskning av detaljplanen. Planförslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Lantmäteriet
Barn- och utbildningsnämnden
Tekniska förvaltningen
Räddningstjänsten

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Kulturparken Småland
Fastighetsägare Trekanten 4



Länsstyrelsen

Länsstyrelsen kan konstatera att en del ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen. En solstudie har tagits fram och högsta bebyggelsehöjd har sänkt. För att ge mer plats för markparkering på innegården har tidigare byggrätt på Fogdegatan tagits bort. Användningsbestämmelsen; D – Vård, har lagts till på plankartan.

Länsstyrelsen saknar en redovisning av hur den nya bebyggelsen påverkar stadsbilden.

Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter på de prövningsgrundande frågorna.

Kulturhistoriska värden och God bebyggd miljö

Det framgår inte av planbeskrivningen på vilket sätt den nya byggnationen tar hänsyn till befintliga byggnader av kulturvärde. Nybyggnationen bryter starkt mot karaktären i den omgivande bebyggelsemiljön i volym, form och material.

I kulturmiljöplan för Ljungby centrum, 2002, omnämns två byggnader i anslutning till detaljplaneområdet. Detta är Fogdeskolan (kv. Vinkelhaken 6, söder om planområdet) och IF Metall Kronoberg (kv. Trekanten 4, norr om planområdet). Båda dessa byggnader är i kulturmiljöplanen utpekade som ”byggnader som är eller bör vara skyddade i plan”. Den övriga bebyggelsen i området kan också beskrivas som ganska enhetlig, med liknande material (rött tegel) och volym (2-3våningshus). Detta skapar en viss karaktär i området vilken från kulturhistorisk synpunkt är önskvärd att bevara.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om påverkan på miljö kvalitetsnormer för Lagan och Bergaåsen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

På plankartan, inom byggrätten mot Storgatan finns nu en planbestämmelse om buller fl; ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. För att möjliggöra enkelsidiga lägenheter på max 35 m² finns också planbestämmelsen, ”v1 - Enkelsidiga lägenheter mot Storgatan ska vara mindre än 35 m²”. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Geoteknik

Då den geotekniska undersökningen visar att marken kräver pålning vid byggnation har detaljplanen ändrats så att parkeringen under mark tagits bort.

Förorenad mark

Det tydliggörs nu i planbeskrivningen att det har bedrivits grafisk industri på fastigheten och området har tilldelats riskklass 3 (på gränsen till riskklass 4). Viss provtagning har utförts på fastigheten, bland annat en MIFO fas 2, och resultatet visade inte på några halter överskridande KM (Känslig Markanvändning).



Länsstyrelsen bedömer att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas gällande förorenad mark för detaljplanen. Om förorening skulle upptäckas finns en skyldighet att genast informera tillsynsmyndigheten om detta.

Kommentar:

I planbeskrivningen förtydligas kopplingen mellan den nya bebyggelsen och den gamla.

Kulturparken Småland

Från Kulturparken Smålands sida står vi fast vid vårt yttrande från den 27 mars 2018. Bebyggelsens bör slutas mot Storgatan för att bygga vidare på kvarter/stadskaraktären.

Vi vill göra er uppmärksamma på att den nu föreslagna bebyggelsen, där den västra huslängan ligger indragen från gatan, skapar ett hålrum i bebyggelsen, vilken saknar funktion för platsen. Hålrummet blir dessutom fastighetens minst solbelysta plats. För både stadsbildens skull och för att undvika döda ytor i stadsmiljön bör detta ses över.

Kommentar:

Det som fastighetsägaren har visat är bara ett förslag på bebyggelse. De skulle kunna placera bebyggelsen ut mot gatan, själva detaljplanen är inget hinder för detta.

Fastighetsägare Trekanten 4

Tycker det är synd att bygga så många våningar inne i centrala Ljungby. Skulle begränsas till max 4 våningar. Detta borde kommunen begränsa för annars blir bara husen högre och högre. Viktigt att vi har ett fint och vackert Ljungby. Detta var viktigt när vi sökte bygglov av kommunen.

Kommentar:

Kommunen anser att just på denna platsen går det att tillåta lite högre bebyggelse. Både för att markera att nu är man inne i centrala Ljungby men även för att nyttja marken i ett centralt läge.

Kvarvarande synpunkter

Följande sakägare* har inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen och kommer därför att få ett tillkännagivande om detaljplanen har antagits och en besvärshänvisning om detaljplanen kan överklagas:

- Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken (fastigheten Vinkelhaken 4)
- Fastighetsägaren Vinkelhaken 5
- Fastighetsägare Trekanten 4

* Kända sakägarna och kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs har rätt att överklaga detaljplanen om de inte senast under granskningstiden fått sina synpunkter till godosedda. Även kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för de fastigheter som berörs av planen.



LJUNGBY
KOMMUN

4(4)
Dnr 2016/1046

LJUNGBY KOMMUN
Plan- och byggavdelningen den 21 maj 2019

Sanna Johansson
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef

P 2019/12