

Detaljplan för fastigheten  
Klockaren 8 med flera  
(korsningen Bolmstadsvägen/Kristina Nilssonsgatan)  
i Ljungby stad, Ljungby kommun

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

### SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadshus i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter i bottenvåningen. Planområdet består i dagsläget av en nedlagd handelsverksamhet och är planlagt för handelsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

### ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats enligt följande:

- Till korsmarken har det tillförts att man även får ha uthus inom marken; ”Korsmark – på marken får endast balkong, burspråk och uthus placeras, och parkering under mark”.
- Lagts till en planbestämmelse inom korsmarken, ”högsta nockhöjd i meter, endast friliggande uthus”.
- Ett förtydliggande av planket, ”m – Skydd mot störningar – plank ska uppföras på en höjd av minst 1,5 meter mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7”.
- Det har lagts till ett villkor för planket; ”Starbesked får inte ges för nya byggnader förrän ett plank på en höjd av minst 1,5 meter mellan fastigheterna Klockaren 8 och Klockaren 7 har uppförts”.
- Inom en av byggrätterna har bestämmelsen  $f_1$  tagits bort, ” $f_1$  – Utformning – minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. Detta efter att det tagits fram en reviderad bullerutredning.
- Bestämmelsen ”v – Enkelsidiga lägenheter mot Bolmstadsvägen och Kristina Nilssonsgatan ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup>” har lagts till på plankartan. Detta för att möjliggöra även mindre enkelsidiga lägenheter.
- Bestämmelsen ”n – Mark och vegetation – Plantering ska finnas” har lagts till på plankartan.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

- Det har tagits fram en reviderad bullerutredning, och efter den har det lagts till kompletterande texter som berör buller i planbeskrivningen. Den reviderade bullerutredningen är en ny bilaga till detaljplanen.
- Utöver uppdatering av buller har det i planbeskrivningen gjorts mindre redaktionella ändringar, med anledning av ändringar av planbestämmelser.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.



## GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 4 oktober 2017 § 147 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 9 oktober – 23 oktober 2017.

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](http://www.ljungby.se/plan).

## INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

**Lantmäteriet**

**Socialnämnden**

**Barn- och utbildningsnämnden**

**Miljöavdelningen, miljö- och byggförvaltningen**

**Tekniska förvaltningen**

**Näringslivsavdelningen, kommunledningsförvaltningen**

**Fastighetsägare Klockaren 3**

**Ljungby centrumförening**

Med synpunkter

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har 2017-06-20 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Kulturmiljön

Länsstyrelsen är positiv till att det på plankartan nu finns en planbestämmelse fl som reglerar byggnadernas utformning när det gäller fasadmaterialet. Länsstyrelsen betonar vikten av att god byggnadskultur beaktas och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse.

## ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen

Buller

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ska vid beräkning av bullervärden hänsyn till den framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Länsstyrelsen anser att det av detaljplanen behöver förtydligas hur kommunen tagit hänsyn till den framtida trafiken, dvs. vilka trafikmängder som beräknas 20-



25 år framåt. Uppgifterna för trafikmängderna på Bolmstadsvägen år 2015 behöver också ses över så uppgifterna som ges i planbeskrivningen och i bullerutredningen är överensstämmande.

När det gäller det planerade punkthusets södra del gör Länsstyrelsen bedömningen att det för lägenheten på det sjätte våningsplanet kan bli svårt att klara en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalentnivå för hälften av bostadsrummen. Vidare är det inte visat att maxnivån klarar 70 dBA vid den ljuddämpade sidan för någon av lägenheterna.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att den föreslagna/illustrerade takterrassen på punkthusets södra del troligen inte klarar 50 dBA ekvivalentnivå, som gäller för uteplats.

Det framgår heller inte med tydlighet att föreslagen placering av gemensam uteplats i markplanet mellan lamellhusen klarar nivåer för uteplats.

Ovan angivna oklarheter behöver utredas och tydliggöras närmare till detaljplanens antagande.

**Kommentar:**

*Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats med de uppgifter om buller och trafik som saknades. Utöver det har det tagits fram en reviderad bullerutredning, se bilaga 1.*

**Fastighetsägare Klockaren 7**

Vi anser att inte tillräcklig hänsyn har tagits till de synpunkter vi framfört. Enligt planförslagets granskningshandlingar är försämringen av vår boendemiljö i stort sett åsidosatt.

Norra huset är enligt vår synpunkt för högt och beläget alltför nära fastigheten Klockaren 7.

Efter att tagit del av solstudien i granskningshandlingens inser vi att mer än huvuddelen av vår trädgård kommer att ligga i skugga under normaltid (5 månader). Även våra uteplatser berörs. För vår del innebär det en betydande försämring av vår boendemiljö med minskad möjlighet att nyttja uteplatser och trädgård. Detta är mer än vad som kan anses vara en viss ökning av skugga.

Buller kan dämpas av ett plank men trafik i direkt anslutning till tomtgränsen, en större del av dygnet, är en stor olägenhet för oss. Det är skillnad mot ett varuintag som trafikerats 07.00 – 19.00 vardagar och endast undantagsvis på helger.

Ett plank förhindrar insyn från lägre nivåer. Full insyn över trädgård och uteplatser och även in i våra lägenheter blir dock resultatet av det alltför närbelägna och höga Norra huset. Detta är mer än vad som kan anses vara en viss ökning av insyn. Som framförts i vår skrivelse från 2017-06-13 upplevs detta som påträngande och ett intrång i den personliga integriteten.

Vi förespråkar att Norra huset görs om till marklägenheter eller helst tas bort. Marklägenheter är en attraktiv boendeform som många efterfrågar.

**Kommentar:**

*Kommunen anser att avståndet mellan den nya tilltänkta bebyggelsen och den befintliga är tillräcklig. Tidigare var det varutransporter till området vilket gör att förändringen går från lastbilar till bilar. Lastbilar skapar både högre ljudnivåer och vibrationer i marken. Vad det gäller höjden på det Norra huset så anser kommunen det som en lämplig höjd, eftersom det befintliga huset inom Klockaren 7 är ett högt 2 ½ plan-hus. Planområdet tillhör centrala Ljungby och av den anledningen vill man från kommunens sida exploatera marken, därför är inte marklägenheter aktuellt.*

**Fastighetsägare Klockaren 4**

Som boende på Klockaren 4 har vi nu tagit del av det svar ni givit på vår tidigare skrivelse och inser att våra synpunkter endast bemöts med standardsvar vilket är en besvikelse.

Vi ser dock fortsatt två stora frågor och problem.

1. Angående skuggutredningen så har inte skuggtiden för sommarhalvåret varit vår oro, utan den för vinterhalvåret där vi kan konstatera att det i utredningen helt utelämnas konsekvenserna för perioden september till mars. För återväxt av gräsmatta och annan växtlighet ser vi att lägre solhöjd och högre byggnader kommer riskera att påverka vår trädgård på ett negativt sätt.

2. Att det bebyggs i närområdet är som ni nämner i ert svar något man får räkna med som fastighetsägare i detta område, vi har flera exempel på högre byggnationer i närheten såsom hyresfastigheten Klockaren 3 samt hyresfastigheten på Kungsgatan. Dessa hus är dock endast tre våningar i höjd vilket är en betydligt mer acceptabel höjd än 7 våningar som enligt vad vi kan utläsa kommer innebära samma höjd över havet som Garvaren som befinner sig i icke-bostadsområde. Vi anser att höjden är överdriven på det s.k. punkthuset och inte kan rättfärdigas med avseende på övrig bebyggelse i området.

Vi är som tidigare sagt positiva till att tomten bebyggs, men anser att man bör vara försiktiga med att bygga överdrivet högt i ett relativt lågbebyggt område. Vill också se en komplett skuggutredning.

**Kommentar:**

*Vinterhalvåret är en period då få fastigheter har sol i hela sin trädgård, framför allt om fastigheten är placerad i de centrala delarna av en stad. Planbeskrivningen kompletteras med solstudie över planområdet i december. Kommunen anser att detta är en lämplig exploatering av en central tomt i Ljungby stad.*

**Fastighetsägare Klockaren 11**

Solstudien är alltför ofullständig och bristfällig. Ingen analys av minskad solinstrålning. Slutsatser i kommentarer går ej att göra från den bifogade solstudien.

Som uppföljning på våra synpunkter lämnade under samrådet vill vi framföra följande:

Ni har lagt till och säger att Liljewalls arkitekter har tagit fram en solstudie. Den är redovisad som fyra bilder som illustrerar skuggor. Den är mycket knapphändig och saknar data för att kunna utgöra en solstudie.

1. Bilderna väldigt otydliga och små. Det går inte läsa ut data.
2. Bilderna omfattar ej tomtgränser och fastigheterna klockaren 4 och 11 saknas.
3. Det är oklart om bilderna tar hänsyn till marknivåskillnader mellan de olika fastigheterna.
4. Bilderna är enbart redovisade för klockslagen 12:00 och 16:00.

Vi har tidigare tydligt redogjort för att vad det avser klockaren 11 så är de väderstreck som är väsentliga i för "trädgården" vinkeln 160 grader till 220 grader (från SSO till SSV). Med nuvarande bebyggelse så når solen inte ned till tomtens markyta under december och januari. Med tillkommande bebyggelse så innebär det att markytan inte blir solbelyst under perioden oktober t.o.m. mars. Dvs. under halva året blir tomten inte solbelyst.

Vi har också påtalat att det inte blir så stor inverkan om nockhöjderna begränsas

1. Nordöstra delen av området till +151m
2. Utefter Bolmstadsvägen till +157m
3. Sydvästra hörnet av tomten till +161m.

Genom att använda platta eller låglutande tak den kan dessa höjder innehållas med föreslagna byggvolym. På någon del behöver också en av byggnaderna reduceras med en våning. Inga kommentarer har gjorts till detta förslag.

Era kommentarer hänvisar till en solstudie som inte är någon solstudie. Studien anger enbart 2 klockslag och slutsatsen att den tilltänkta bebyggelsen inte påverkar förutsättningarna för sol i trädgården är felaktig.

Den "solstudie" som ni hänvisar till tar heller inte med fastigheterna klockaren 11 och klockaren 4.

Vi har dock visat att för klockaren 11 så blir det ingen solinstrålning till marknivån av den integrerande inverkan under av solen och inte enbart vid två tidpunkter.

Vi har viss förståelse för att som boende i central stadsmiljö så får man räkna med att viss tillkommande bostadsbebyggelse. I detta fall är vår uppfattning att man inte kan klassa kvarteret klockaren som central stadsmiljö. Av 9 fastigheter i kvarteret så är 6 fastigheter en eller två familjs fastigheter med trädgårdar och med högst 3 våningar.

Fastigheten klockaren 4 kommer att beröras i ännu högre utsträckning och kommer att få ännu mindre solinstrålning på marknivån. Detta gäller även fastigheten klockaren 7 med under en annan tidsperiod eller väderstrecksvinkeln. Det bör

enligt vår uppfattning tas fram en ”solstudie” som visar hur den totala solinstrålningen till fastigheterna klockaren 3, 4, 7 och 11 berörs under hela solvinkeln från 135 grader till 270 grader under hela året.

Ni har inte utrett konsekvenserna som den minskade solinstrålningen har utan enbart antagit att den är så ringa att man i stort kan anse den försumbar. Detta är inte fallet.

Om nockhöjderna begränsas till de av oss förslagna höjderna i de olika delarna av tomten är vi av uppfattningen att den föreslagna bebyggelsen enbart ger en begränsad reduktion av solstrålningen som inte nämnvärt inverkar på trädgården och kvalitet på gräsmatta och odlingar. Detta gäller för den analys som vi gjort för fastigheten Klockaren 11. För att det skall ha en ringa inverkan för fastigheterna Klockaren 4 och 7 kan ytterligare begränsningar behöva göras speciellt för den huskropp som är föreslagen närmast dessa i det nordöstra hörnet.

***Kommentar:***

*Kommunen bedömer att solstudien är tillräcklig för denna detaljplanen. Vinterhalvåret är en period då få fastigheter har sol i hela sin trädgård, framför allt om fastigheten är placerad i de centrala delarna av en stad. Höjden på bebyggelsen anses anpassad till platsen och bidrar till en resurseffektiv användning av marken. Vad det gäller om planområdet är en del av de centrala delarna av Ljungby stad, så har kommunen bedömt att så är fallet.*

**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:

- Fastighetsägare Klockaren 7
- Fastighetsägare Klockaren 4
- Fastighetsägare Klockaren 11

\* 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.

LJUNGBY KOMMUN  
Planavdelningen den 12 december 2017

Sanna Johansson  
Planarkitekt