



Detaljplan för  
**Loket 1 med flera**  
i Ljungby, Ljungby kommun

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

### SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplan är att:

1. Pröva en högsta nockhöjd på 17 meter inom kvarteret Loket så att ett femvåningshus kan uppföras.
2. Ändra Salutorgets status från kvartersmark till allmän platsmark.
3. Pröva om det är möjligt att anlägga ett parkeringsgarage under Salutorget och att då genomföra det med en 3D-fastighetsbildning.
4. Förbättra dagvattensituationen inom Salutorget genom att minst 20 % av ytan ska vara genomsläpplig.

### ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats enligt följande:

- Planbestämmelserna f1 – f5 gäller inom hela kvarteret Loket. Denna text har lagts till på plankartan.
- Det underjordiska parkeringsgaraget ändras från allmän platsmark till kvartersmark under Salutorget, med planbestämmelsen (P).
- Planbestämmelsen angående sanering inom kvarteret Loket ändras till ”a1” under rubriken ”villkor för startbesked”.
- Ny planbestämmelse läggs till på kartan inom Salutorget, Villkor för startbesked ”a2”, med text att marken ska undersökas och vid behov saneras om ett parkeringsgarage ska anläggas under Salutorget.
- En planbestämmelse läggs till på kartan för Salutorget, Ändrad lovplikt ”a3”, med texten ”Marklov krävs för hårdgöring av ytan” för att säkerställa att planbestämmelsen om 20 % genomsläpplighet efterlevs.
- Befintliga regnbäddar skyddas med planbestämmelse ”plantering”, som läggs till på kartan.
- Koordinatkryss är tillagda på plankartan.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

- Utredningarnas resultat angående förorenad mark samlas under samma rubrik ”Förorenad mark” i planbeskrivningen.
- Text angående grundvattenförekomsten Bergaåsen har lagts till i planbeskrivningen under Vattenkvalitet enligt följande:  
”För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent. Med de planbestämmelser som satts på plankartan bedömer planavdelningen att vattenkvaliteten i Bergaåsen enligt miljökvalitetsnormerna inte försämras.”
- ”Grundvattennivåer är uppmätta den 24 juni 2020 på två punkter och resultatet visar att vattnet är 4,1 m och 4,95 meter under marknivån. Grundvattenytor bör provtas vidare vid behov. Om bortledning av grundvatten



krävs är det en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken som ska anmälas till Länsstyrelsen.

I detaljplanen föreslås att ett parkeringsgarage ska anläggas under Salutorget. För att undvika grundvattensänkning vid garaget rekommenderas i dagvattenutredningen, en vattensäker konstruktion. Om arbeten kommer att ske på ett djup som innebär att man får pumpa grundvatten vid byggnation kan detta innebära risk för spridning av eventuella föroreningar. Det finns också kända föroreningar strax väster om planområdet som i sammanhanget kan behöva utredas. En planbestämmelse, "a2" reglerar att markenen ska undersökas och vid behov saneras om ett parkeringsgarage ska anläggas under Salutorget ". Denna texten läggs in i planbeskrivningen under Mark och topografi – förslag och konsekvenser.

- Text har lagts till angående parkeringsgaraget. Garaget ska ligga på kvartermark så att parkeringsplatser kan säljas alternativt hyras ut. Planbestämmelsen (P) reglerar detta.
- Text angående el har lagts till under rubriken "Fjärrvärme, el" enligt följande: "El-ledningar finns inom Salutorget och om ett parkeringsgarage ska anläggas under mark är det viktigt att ledningsdragningen beaktas i ett tidigt skede. Ljungby Energi bör kontaktas innan projektering påbörjas."

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

## GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 15 oktober 2020 §135 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 19 oktober – 16 november 2020.

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:

### Med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Tekniska förvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen

Miljöavdelningen

Ljungby Energi

Brottsförebyggande rådet

BRF Björklunden 14

Fastighetsägare till Tellus 1



Utan synpunkter  
Polismyndigheten  
Fastighetsägare till Näcken 1

**Länsstyrelsen:** Citat  
”Gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen inför granskningen valt att förtydliga planen med varsamhetsbestämmelser som reglerar utformning och materialval. Kommunen har även ett värdefullt kunskaps- och planeringsunderlag i sitt nyligen reviderade kulturmiljöprogram.

Kulturhistoriska värden är en viktig del av vår gestaltade livsmiljö och bidrar till förståelsen av en plats i historiska sammanhang. Att ta tillvara befintliga kulturhistoriska värden bidrar till att stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter. Den nya politiken för gestaltad livsmiljö antogs 2018. Det politiska målet slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har avgörande betydelse i samhällsbygget. Det offentliga bör agera förebildligt och hållbart.

God bebyggd miljö och kulturhistoriska värden

Enligt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö ska natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas. Vi konstaterar att detaljplanen har kompletterats med varsamhetsbestämmelser som reglerar utformning och materialval samt att en redovisning av den nya byggnadsvolymens påverkan på stadsbilden tillkommit. Länsstyrelsen ser att den kompakta volymen med fördel kan brytas upp ytterligare.

Länsstyrelsen har i tidigare yttranden framfört att det är tillsammans med byggrätten inom kvarteret Dressinen som de nya byggnadsvolymer riskerar att konkurrera med omgivande bebyggelse och bli dominerande inslag i stadsbilden. Kommunen bör verka för en god helhetsverkan på platsen.

Förorenade områden

Två miljötekniska markundersökningar har utförts, en i maj 2020 och en kompletterande i augusti 2020. Länsstyrelsen tolkar det som att föroreningshalterna är koncentrerade till Loket 1, förutom en halt som överskrider KM (känslig markanvändning, exempelvis bostäder) som ligger på den planerade parkeringsplatsen. Det är viktigt att föroreningssituationen är avgränsad.

Halter ovan MKM (mindre känslig markanvändning, exempelvis kontor, industri, vägar) återfinns där bostäder planeras. Marken behöver därmed saneras för att kunna bli lämplig för bostäder. En planbestämmelse har därför lagts till.

Länsstyrelsen hade gärna sett att båda resultaten/ skrivelserna av de två undersökningarna, stod under rubriken *Förorenad mark*. Det är viktigt att föroreningsfrågan är tydligt synliggjord i planhandlingarna och att det inte blir några missförstånd framöver då marken behöver saneras.

Vi vill upplysa om att villkor för lov (i detta fall sanering) enligt Boverkets allmänna råd och föreskrifter kan betecknas a#.

Miljö kvalitetsnormer

Det framgår av planbeskrivningen, samt i framtagna dagvattenutredningen, att genomsläppliga parkeringsytor kan anläggas för lokalt omhändertagande av dag-



vatten. Länsstyrelsen erinrar om att även grundvattenförekomsten Bergaåsen, tillsammans med Lagan, är recipient för planområdet och att inte heller vattenkvaliteten i Bergaåsen får försämrats till följd av planen.

Det saknas också en bedömning om det finns risk att planen kan påverka uppnåendet av miljökvalitetsnormer för Bergaåsen med en motivering till varför den bedömningen görs.

I dagvattenutredningen redovisas grundvattennivåer inom planområdet, men det framgår inte vid vilken tid på året dessa mätningar gjorts. Om mätningarna gjorts under hösten vill vi uppmärksamma på att grundvattennivåerna oftast är som lägst vid den tiden på året. Det framgår inte i planbeskrivningen vilken nivå grundvattnet ligger på i området och om ett underjordiskt parkeringsgarage kan medföra bortledning av grundvatten. Om bortledning av grundvatten krävs är det en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken.”

**Kommentar:** Kommunens intentioner är att ny byggnation i centrum ska utformas så att hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen samt att en god helhetsverkan för bebyggelsen uppnås. Däremot är det omöjligt att i detalj säga hur byggnationen kommer att se ut innan bygglov har beviljats.

*Utredningarnas resultat angående förorenad mark samlas under samma rubrik ”Förorenad mark” i planbeskrivningen.*

*Planbestämmelsen angående sanering inom kvarteret Loket ändras till ”a1” under rubriken ”Ändrad lovplikt”.*

*Text angående grundvattenförekomsten Bergaåsen har lagts till i planbeskrivningen under Vattenkvalitet enligt följande:*

*”För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent.*

*Med de planbestämmelser som satts på plankartan bedömer planavdelningen att vattenkvaliteten i Bergaåsen enligt miljökvalitetsnormerna inte försämrats.”*

*”Grundvattennivåer är uppmätta den 24 juni 2020 på två punkter och resultatet visar att vattnet är 4,1 m och 4,95 meter under marknivån. Grundvattenytor bör provtas vidare vid behov. Om bortledning av grundvatten krävs är det en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken som ska anmälas till Länsstyrelsen. För att undvika grundvattensänkning vid garaget rekommenderas enligt dagvattenutredningen en vattensäker konstruktion.” Denna texten läggs in i planbeskrivningen under förorenad mark.*

**Lantmäteriet:** Citat: ”Koordinatkryss saknas fortfarande i grundkartan.

Egenskapsbestämmelse m.fl. planbestämmelser behöver förtydligas då vi tolkar att byggrättens avgränsning till användningsgränsens utbredning för kvartersmarken. Om syftet med bestämmelsen är att förhindra utskjutande byggnadsdelar byggs över fastighetsgräns bör bestämmelsen omformuleras.

Lägg därtill så medför egenskapsgränsen att samtliga egenskapsbestämmelser förutom högsta nockhöjd ej gäller mellan egenskapsgräns och användningsgräns.”



**Kommentar:** Nu är koordinatkryssen tillagda i plankartan.  
Ett förtydligande har gjorts till planbestämmelserna f1 – f5 med texten ”Gäller inom hela kvarteret Loket.”

**Tekniska förvaltningen:** Citat ”1. Det underjordiska p-garaget var i samrådskedet kvartersmark, men har i granskningsskedet ändrats till att bli allmän platsmark. Tekniska förvaltningen önskar att p-garaget är kvartersmark, avgränsat i storlek samt har en egen användningsgräns. Detta för att möjliggöra en urholkning av Ljungby 7:184, eventuell försäljning och/eller uthyrning av platser till enskild.  
2. I planbeskrivningen under kap 5. Genomförandefrågor/dagvatten: förtydliga att en dagvattenutredning har tagits fram.”

**Kommentar:** Det underjordiska parkeringsgaraget ändras till kvartersmark under Salutorget, med planbestämmelsen (P). Någon avgränsning i storlek eller exakt placering av garaget görs inte utan det lämnas en frihet att placera garaget på lämpligast plats när det blir aktuellt med en byggnation.

Planbeskrivningen kompletteras med text att en dagvattenutredning genomförts.

**Kultur- och fritidsförvaltningen:** Citat ”Arkitektur, form, konst och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltande livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden har stor betydelse för att förstå historiska sammanhang, men bidrar även till att skapa, stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter. Detta är viktiga delar för att människor ska känna tillhörighet och trygghet i sin livsmiljö. (Text hämtad ur propositionen ”Politik för gestaltad livsmiljö”).

För ett attraktivt och hållbart centrum bör modeller och bättre visualiseringar göras så att kommunikeringen av projektet blir tydligare. Tredimensionella modeller behövs för att lättare se samband mellan huskropparnas påverkan och hur stråk bildas och knyter samman olika delar av centrum. Förslagsvis kan 3D-modeller och ritningar finnas för allmänhetens beskådan på utställningsplatsen i entrén till Ljungby bibliotek, som är en demokratisk och neutral mötesplats dit alla är välkomna. På det viset tillgängliggörs större stadsplaneringsprojekt en bredare grupp (minskar segregering) och inkluderar fler i de livsmiljöer som vi alla ska leva i. Ett sådant här projekt måste kommuniceras och förankras även bland de unga vuxna, kommunens fokusområde, som också är framtiden. Förslagsvis skicka remiss även till ungdomsrådet.

Placeringen av byggkropparna bör funderas över. Den nya placeringen bör inte skymma riktlinjer och gångstråk till Grand, Godsmagasinet, Kulturskolan och bort mot Ljungbergmuseet. Målpunkter som finns utöver de närmsta från Loket mot torget behöver tas med i beaktningen och gärna visas upp i 3D-modell.

Gällande höjden på byggnaden vore det pedagogiskt om allmänheten kunde få se skillnaden i modell/3D-visualisering på den lovliga höjden med 3 våningar och den önskade höjden om att utöka till 5 våningar. Viktigt att se hur det samspelar med övrig bebyggelse i centrum för att få en välkomponerad och attraktiv stadsbild.



Intelligande konstverket, statyn *Astrad & Götrad*, behöver en väl avvägd placering gentemot den kommande huskroppen. Om huset riskerar att skugga statyn bör kompletterande belysning planeras för *Astrad & Götrad* som ju är ett landmärke för Ljungby stad.

Det omnämns frekvent att det är viktigt att rama in torget med fyra sidor. Det nämns dock inget om vikten av inramningen mot Grand, Kulturskolan och Godsmagasinet. Huset måste fungera från flera håll för att inte skära av mot kulturkvarteret. Det som står nämnt är att byggnaden ska vara välkommande från alla fyra sidor. Men det bör poängteras vikten av att inte skära av mot kulturkvarteret. Även om tid för remissutlåtande var längre än brukligt så är semestertid inte att föredra för samråd. Det kan påverka inflödet av synpunkter negativt och även projektet som helhet.

*På ny kartbild visas att en del av området söder om kvarteret Loket ska hållas planterat dels för att hjälpa till att klara kravet på dagvattenhanteringen men också som ett trevligt inslag och för att minska känslan av för stora hårdgjorda ytor.* Kommentar: Planteringar är bra men gärna även planera in entréer och glaspartier som gör Grand synligt från torget sett. När du står på torget bör Grand kunna synas på långt håll.

*I tekniska förvaltningens planering för centrum går trasmattan fram till kvarteret Loket men någon förlängning över Salutorget finns i dagsläget inte med i planeringen.* Kommentar: Överväg gärna ändå att fortsätta idén om att förlänga trasmattan och att den kan leda fram till Grand som kommer att bli den stora kulturella mötesplatsen för hela Ljungby kommun och även kommunens ansikte utåt dit vi välkomnar många gäster från andra håll.

När nu Grands utemiljö ses över borde även där finnas en plan för dagvattensituationen. Och tänk gärna in Grands utemiljö tillsammans med salutorget och centrum. Viktigt att knyta ihop och skapa trevliga gångstråk mellan attraktiva målpunkter som ex. restauranger, caféer, shopping, kulturhus, Ljungbergsmuseet och huvudbiblioteket – det som hör livet till.”

**Kommentar:** *Fastighetsägare till Tellus 1 har lämnat in 3D-modeller över Tellushuset samt byggrätterna för Dressinen och Loket. Samtidigt har exploitörerna till kvarteret Loket lämnat in en modell över kvarteret Loket enligt deras idéer om utformning av kvarteret. Modellerna kommer inom den närmaste tiden att visas i kommunhusets entré som är öppen för allmänheten.*

*Placering av kvarteret Loket och Dressinen beslutades i gällande detaljplan år 2013 och ingen förändring av placeringen av kvarteren har gjorts i denna planen. Avståndet mellan kvarteret Loket och Grand är ca 65 meter vilket är ett stort avstånd för att vara mitt i centrum där det inte finns någon bebyggelse som skymmer. Att se Grand, Godsmagasinet och Kulturskolan från centrum är svårt om ny bebyggelse ska tillkomma inom kvarteret Loket. ”Trasmattan” som går över Stora Torget har en målpunkt mellan kvarteret Loket och Dressinen. Därifrån öppnar sig sedan ytorna så att man kan se kulturbyggnaderna.*

*En förlängning av trasmattan är fullt möjlig men regleras inte i detaljplanen utan det blir en fråga när projekteringen av Salutorget genomförs.*



*Statyn Astrad och Götrad har fått sin plats och är inte tänkt att flyttas. Kvällsbe-  
lysning finns redan som lyser upp statyn.*

*I detaljplanen styrs inte var entréer ska placeras eller att stora glaspartier ska  
finnas.*

*Grand, Godsmagasinet och Kulturskolan ligger utanför planområdet, därför  
kommenteras inte synpunkter om utformning runt dessa byggnader.*

**Miljöavdelningen:** Citat ”Laddningsinfrastruktur benämns inte i detaljplanen. Det är viktigt att trygga tillräcklig strömförsörjning till parkeringsplatser, eventuellt behov av ledningsrätt för dragning av ledningar. Genomförda markundersökningar visar på föroreningar på den del av fastigheten Ljungby 7:184 som inte omfattas i detaljplanen. Miljöavdelningen bedömer dock att avgränsningen där förorening är konstaterad inte är tillräckligt avgränsad i djup och plan och därmed inte utredd för att kunna anta planen. Om underjordiskt garage ska anläggas och arbeten kommer att ske på ett djup som innebär att man får pumpa grundvatten vid byggnation kan detta innebära risk för spridning av eventuella föroreningar. Det kan därför behöva utredas hur detta skulle kunna påverkas av redan kända föroreningar som ligger utanför detaljplanen område men i nära anslutning (t.ex. provpunkterna 20W07, 20W09, 20W10 och 20W12). Recipienten uppnår inte god kemisk status bl.a. med avseende benzo(a)pyrene, som är en PAH vilket påträffats i tre närliggande provpunkter. Som miljöavdelningen tidigare meddelat behövs en kompletterande provtagning av fastigheten Loket 1.

Gällande dagvatten i detaljplanen med tillhörande dagvattenutredning så framgår det tydligt att alla lösningar förutsätter att samtliga föroreningar avlägsnats. Vi kan också konstatera att det är planerat att placera byggnad på en befintlig flödesväg. I planbeskrivningen står det att ett underjordiskt garage eventuellt ska finnas under Loket 1, detta finns dock inte med i plankartan som planbestämmelse. Den detaljplan som idag gäller för Dressinen 1 har ingen begränsning för hårdgjord yta. Det är därför relevant att se om lösning för hantering av dagvatten även från denna fastighet ska hanteras på Ljungby 7:184 och hur det påverkar ytan som ska ta omhand dagvattnet. Det framgår inte i detaljplanen (plankartan) att man säkerställer att befintliga regnbäddar utmed Olofsgatan/Kungsgatan finns kvar med nya detaljplanen.

Det är oklart hur mycket dagvatten ytan avsedd för ”plantering” är beräknad att kunna ta emot. Om det t.ex. är beräknat att den endast ska ta dagvattnet från Loket 1 och befintliga regnbäddar ska ta allt annat dagvatten på ytan för torg och parkering på Ljungby 7:184. Om ytan är tilltagen för att kunna ta emot både allt dagvatten från Loket 1 samt 80 % av övriga marken i planen kan det vara relevant att göra höjdsättningar så att vattnet leds dit och inte av planområdet och belastar annan mark exempelvis omkringliggande körvägar.

Miljöavdelningen vill gärna att man ser över hur man kan säkerställa att åtgärderna för dagvatten blir genomförda.

**Kommentar:** *Detaljplanen hindrar inte etablering av laddinfrastruktur och får utredas vidare i samband med ombyggnad av Salutorget.*



*Ny planbestämmelse läggs till på kartan, "a2", med text att marken ska undersökas och vid behov saneras om ett parkeringsgarage ska anläggas under Salutorget. Det är kommunens angelägenhet att se till att marken är ren om grävningssarbeten ska genomföras. Om och när garaget anläggs kommer kommunen att få ta kostnaderna oberoende av hur stora de blir. Tidigast när detta är genomfört kan det bli aktuellt med en försäljning av parkeringsgaraget.*

*Planbestämmelsen (P-PLATS) som är avsedd för allmän plats ändras till (P), kvartermark, med betydelsen Parkeringsgarage.*

*Befintliga regnbäddar skyddas med planbestämmelse "plantering", som läggs till på kartan.*

*Enligt dagvattenutredningen är det tillräckligt att 20 % av Salutorget består av genomsläppliga ytor för att ta hand om dagvattnet. En planbestämmelse läggs till på kartan för Salutorget, "a3", med texten "Marklov krävs för hårdgöring av ytan" för att säkerställa att planbestämmelsen om 20 % genomsläpplighet efterlevs. I marklovshandlingarna ingår att redovisa hur man uppfyller planbestämmelserna, bl.a. hur man avser att utforma torget så att de genomsläppliga ytorna blir tillräckligt stora.*

*Avsikten att fortsatt diskussion ska föras mellan planavdelningen och Tekniska förvaltningen angående utformning av Salutorget. Miljöavdelningens yttrande skickas till tekniska förvaltningen.*

**Ljungby Energi:** Citat "Ang. fastighetsbyggnation Dressinen/Loket. Vi förutsätter att tidigare samråd/överenskommelser kring de nygjorda schaktsträckorna (inlämnade inmättningsfiler), som är justeringar efter historiskt anvisade kabelstråk, är beaktade och kända. Det som kan komma i konflikt är vår nylagda sträckning över torget om parkeringsgarage under markplan byggs i P-ytan, i stället för som det var tänkt under byggnad."

**Kommentar:** "El-ledningar finns inom Salutorget och om ett parkeringsgarage ska anläggas under mark är det viktigt att ledningsdragningen beaktas i ett tidigt skede. Ljungby Energi bör kontaktas innan projektering påbörjas." Denna texten läggs till i planbeskrivningen.

**Brottsförebyggande rådet i Ljungby:** Citat "Vi har tittat på detaljplanen utifrån brottsförebyggande syn. Det är viktigt att belysning mellan husen Loket och Dressinen, fasadbelysning och/eller punktbelysning som inte tillåter mörka områden utan att man tryggt kan ta sig mellan byggnaderna. Att det inte finns skymda områden som kan inbjuda till häng. Att det inte blir en "baksida" på huset. Planteringar bör vara av den karaktär att det inte skymmer. Upplyst nedfart till parkeringsgarage och att garaget förses med en port."

**Kommentar:** Avsikten är att inga mörka områden ska skapas och att det ska finnas bra belysning runt byggnaderna. Ytrandet skickas till Tekniska förvaltningen för information.





**BRF Björklunden 14:** Citat ”Planförslaget medger en högsta nockhöjd på 17 meter, gällande plan medger tre våningar. Analys saknas hur byggnadsvolymen kommer påverka stadsbilden i samverkan med nästa planerade byggnad (Dressinen). Hänsyn måste tas till stadskärnans karaktär. Den planerade byggnaden Loket 1 anser vi vara för stor i förhållande till övriga byggnader samt att den del av grön stadskärna som finns får en påverkandegrad. Då det inte finns en högsta höjd satt på byggrätten bör det starkt beaktas att förhålla sig till övrig arkitektur och ej som förslag sätta 17 meter utan hålla sig till tidigare beslutad och godkänd detaljplan.”

**Kommentar:** *En 3D-modell har tagits fram av fastighetsägarna till Tellus 1 över Tellushuset samt kvarteret Loket och Dressinen utifrån tillåten byggrätt. Dessutom har exploatörerna till kvarteret Loket gjort en modell som visar hur de tänkt utforma byggnaden i kvarteret. Modellen visar hur volymerna kommer att förhålla sig till varandra.*

*Området är sedan 2013 planerat med de båda byggrätterna kvarteret Dressinen och Loket och redan där är mycket av det gröna borta.*

*I gällande plan är det tillåtet att uppföra tre våningar inom kvarteret Loket men det finns ingen högsta tillåtna höjd satt på byggrätten. Det innebär att byggnaden i princip skulle kunna bli mycket högre än ett normalt trevåningshus, kanske upp mot 17 meter som Tellushuset. I detta planförslaget är nockhöjden begränsad till 17 meter och då får byggnaden inte bli högre.*

**Fastighetsägare till Tellus 1:** Citat ”Citat från sidan 11 (269 i Detaljplan för Loket 1 m.fl. under förslag och konsekvenser:

*”Byggnaden (Loket) skall inte konkurrera med Tellushuset.”*

Lite längre ner står följande:

*”Nockhöjden på Tellushuset har mätts upp till 16,7 m.”*

Varför mättes inte takfotshöjden upp i stället för nockhöjden? Det är ju takfotshöjden man uppfattar som husets höjd när man står i gatuplan. Enligt våra ritningar är takfotshöjden 12 m. Alltså borde en nybyggnation vara lägre än 12 m i ytterkant, förslagsvis 11 m (inte 15 m), och högsta nockhöjd i mitten max 16 m (inte 17 m) om man har för avsikt att Tellushuset fortsatt ska vara den framträdande byggnaden, som kringliggande byggnation inte ska konkurrera med.

Vid en rundvandring i Ljungby centrum kan man konstatera att 3 våningar plus en ev. vindsvåning är den vanligaste bygghöjden, med undantag för Terrazahuset. Låt oss få behålla den lilla stadens mysiga atmosfär istället för att försöka imitera en storstad. Om det behövs fler bostäder så finns det ju gott om områden att bebygga i kvarteret Tåget. Vi förstår kommunens önskan om att föräta staden, men det uppnås ju i högre grad om man låter bebygga större ytor med låg bebyggelse framför få utspridda höghus.”

**Kommentar:** *Se föregående kommentarer.*

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 till BRF Björklunden 10  
BRF Björklunden 14  
Tellus 1

\* 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 planerna.

LJUNGBY KOMMUN  
Plan- och byggavdelningen den 24 november 2020

Ulla Gunnarsson  
Planarkitekt

Therese Lindström  
Plan- och byggchef