

## LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden antog 2015-09-02 § 115 detaljplan för  
**Björklunden 12, Ljungby stad, Ljungby kommun.**

Beslutet att anta detaljplanen har inte överklagats. Länsstyrelsen har inte heller överprövat detaljplanen.

**Beslutet har därför vunnit laga kraft 2015-09-29.**

Ersättning enligt 14 kap 3 – 7 och 9 – 13 §§ plan- och bygglagen ska väckas inom två år från det att detaljplanen vann laga kraft.

LJUNGBY KOMMUN  
Planavdelningen den 29 september 2015

Ulla Gunnarsson  
Planhandläggare

Kopia till: Kommunstyrelsen  
Miljö- och byggnämnden  
Exploateringsavdelningen  
Länsstyrelsen i Kronobergs län  
Lantmäterimyndigheten i Växjö  
Sökande och övriga enligt sändlista



Detaljplan för  
**BJÖRKLUNDEN 12**  
Ljungby stad, Ljungby kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för sökanden att, utöver kontor, kunna använda fastigheten för bostadsändamål.

### **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Detaljplanen bedöms, ur allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark, vatten, energi och miljöförhållanden i övrigt enligt miljöbalkens tredje, fjärde och femte kapitel.

### **PLANDATA**

#### **LÄGE OCH AREAL**

Björklunden 12 ligger centralt i Ljungby stad på Drottninggatan 15 inom kv. Björklunden, strax intill gamla Tingshuset. Fastigheten omfattar 480 kvm.



### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Björklunden 12 ägs av advokat Anders Funcke AB och Maria Funcke AB.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### GÄLLANDE PLANER MED MERA Översiktsplaner

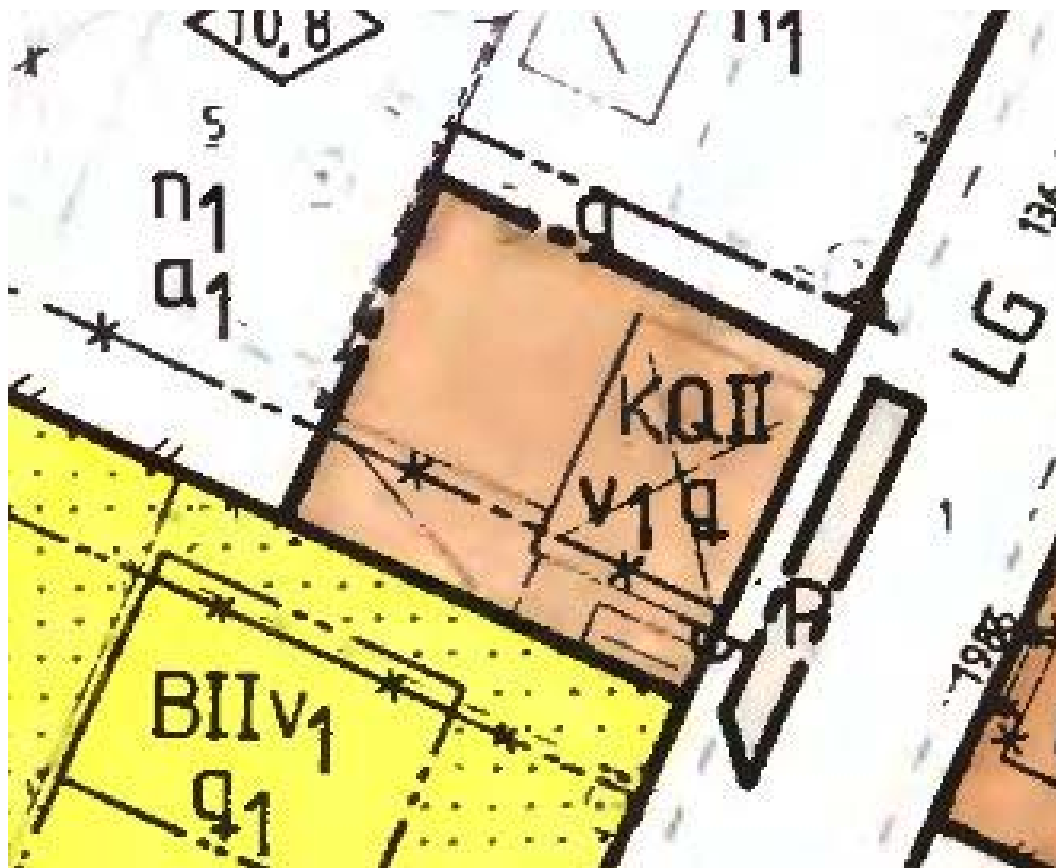
Planområdet strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

#### Kulturmiljöplan

Den befintliga byggnaden inom fastigheten Björklunden 12 finns omnämnd i Ljungby kommuns kulturmiljöplan från 2002, där den är utpekad som en byggnad som kräver varsamhet vid förändring. Detta innebär att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, p.g.a. dess utformning, läge eller enskilda byggnadsdetaljer.

#### Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1988 och har således ingen genomförandetid kvar. Detaljplan för fastigheten Björklunden 12 tillåter användningen KQ (kontor/kulturresevat). Detta innebär att ny byggnad får uppföras med i huvudsak samma utformning om befintlig byggnad till väsentlig del förstörs av våda. För Björklunden 12 råder även rivningsförbud.



### Behovsbedömning

Enligt 5 kapitlet 11 § plan- och bygglagen samt 6 kapitlet 6 §, 13 § och 15 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av detaljplaner vars genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs denna behovsbedömning.

Bedömningen grundas på kriterierna i bilaga 4 i ”Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar”. Om planens genomförande bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan skall planen bli föremål för miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.

### Ställningstagande

I föreliggande behovsbedömningen görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av detta ställningstagande upprättas ingen MKB. *Se särskild behovsbedömning.*

### Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 4 februari 2015, § 22 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Björklunden 12.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### MARK OCH VEGETATION

Planområdet innefattar ingen naturmark och omfattas således inte av något naturskydd i form av naturreservat, Natura 2000 etc.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

### Riksintressen

Fastigheten omfattas varken av riksintresse för friluftsliv, för naturvård eller för kulturmiljö.

### Fornminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### BEBYGGELSE

Byggnaden på Björklunden 12 är uppförd 1929. Byggnadens fasad består av grön puts med vita inslag kring fönster och dörrar. Taket består av svarta betongplattor. Björklunden 12 var fram till 1988 en del av fastigheten Björklunden 5. Björklunden 5 ägdes tidigare av svenska staten genom byggnadsstyrelsen och var bebyggd med lokaler för Ljungby tingsrätt. Den byggnad som idag utgör Björklunden 12 var tidigare avsett för personal på tingsrätten och dessförinnan häradsrätten i Sunnerbo härad.

1987 inreddes byggnaden för kontorsverksamhet. Idag inhyser byggnaden advokat Anders Funcke AB samt Maria Funcke AB.





Byggnaden omfattas av den inventering som Smålands museum gjorde 1999. Byggnaden beskrivs där som välbevarad samt oförvanskad. Med anledning av byggnadens yttre värden samt dess historiskt intressanta koppling till den tidigare tingsrättsverksamheten bör byggnadens kulturvärde, likt i tidigare gällande detaljplan skyddas i den nya detaljplanen.

#### Service

Planområdet ligger i Ljungby centrum där större delen av kommunens kommersiella och offentliga service finns lokaliserad.

#### MILJÖFÖRHÅLLANDEN

##### Miljö kvalitetsnormer

Vid planläggning skall kommunen iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. För närvarande finns det miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och buller.

Planförslaget innebär inte någon förändring av luftkvaliteten och det föreligger således ingen risk för att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i området. Planförslaget bedöms inte medföra en ökad bullermängd och det råder således ingen risk att miljö kvalitetsnormen för buller överskrids.

#### Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.



#### RISK OCH SÄKERHET

Det råder ingen risk för skred eller ras och någon geoteknisk undersökning behöver således inte genomföras.

#### GATOR OCH TRAFIK

Björklunden 12 har utfart mot Drottninggatan. Parkering finns idag bakom den befintliga byggnaden på fastigheten.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, fjärrvärme, el- och teleledningar finns framdraget till fastigheten.





## PLANFÖRSLAG

### SYFTET MED DETALJPLANEN

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för sökanden att, utöver kontor, kunna använda fastigheten för bostadsändamål.

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Björklunden 12 får i detta planförslag användningen bostäder och kontor.

### BEGRÄNSNINGAR I MARKENS BEBYGGANDE

På fastigheten finns en befintlig byggnad. Resterande del av fastigheten beläggs med en bestämmelse om att endast uthus och garage får uppföras med en största byggnadsarea på 70 kvm.

### PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

#### Varsamhet

Enligt 8 kap. 13 § i plan- och bygglagen får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Byggnadens utformning och enskilda byggnadsdetaljer så som den gröna putsade fasaden med vita detaljer och de svarta takplattorna i betong ska särskilt beaktas vid ändring och nybyggnad. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att äldre fasadmaterial, snickerier och arkitektoniskt uttryck respekteras.

#### Rivningsförbud och skydd av kulturvärden

Den befintliga byggnaden på fastigheten har ett kulturhistoriskt värde och får inte rivas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Ändrad lovplikt och villkor

För åtgärder på byggnaden som ändrar dess karaktär och som fått varsamhets- eller skyddsbestämmelser gäller krav på att en anmälan lämnas till byggnadsnämnden, enligt PBL, även om åtgärden inte normalt kräver bygglov. Detta gäller exempelvis underhållsarbete så som omfärgning, byte av takmaterial mm. I vissa fall kan kommunen också kräva att en sakkunnig i kulturvärden medverkar.

### KONSEKVENSER

Planförslaget innebär inga synliga förändringar. Genomförandet innebär att den befintliga byggnaden utöver kontor även kan inredas för bostadsändamål.



## GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kapitlet 6 § plan- och bygglagen (PBL).

#### Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske under maj 2015 och antagande av miljö- och byggnämnden i början av september 2015 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Här redovisas ansvarsfördelningen som följer av detaljplanens genomförande. Ett ansvar medför i regel ett ekonomiskt ansvar. Redovisningen är inte juridiskt bindande och visar översiktligt på vilka och vem som ska genomföra åtgärder.

Ansvarig	Åtgärder och konsekvenser
Kommunen	- Upprättande av detaljplan.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder.

#### Servitut

Längs med fastighetens nordöstra sida finns ett avtalsservitut som är till förmån för Björklunden 5 och belastar Björklunden 12. Likaså finns ett avtalsservitut som belastar Björklunden 5 som är till förmån för Björklunden 12. Servitutet innebär att en gemensam in- och utfart för Björklunden 12 och Björklunden 5 har anordnats över fastighetsgränsen.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen betalas av fastighetsägaren och regleras genom planavtal. I planavtalet regleras kostnader för planarbetet, grundkarta och fastighetsförteckning.



### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Inför upprättandet av detaljplanen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist. Samråd har även skett med kommunens miljökontor och byggkontor.

### LJUNGBY KOMMUN

Planavdelningen den 21 juli 2015.

Hilda Lagström  
Planarkitekt

Lennart Dahlberg  
Stadsarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden 2015-09-02 § 115.

Laga kraftvunnen 2015-09-29.

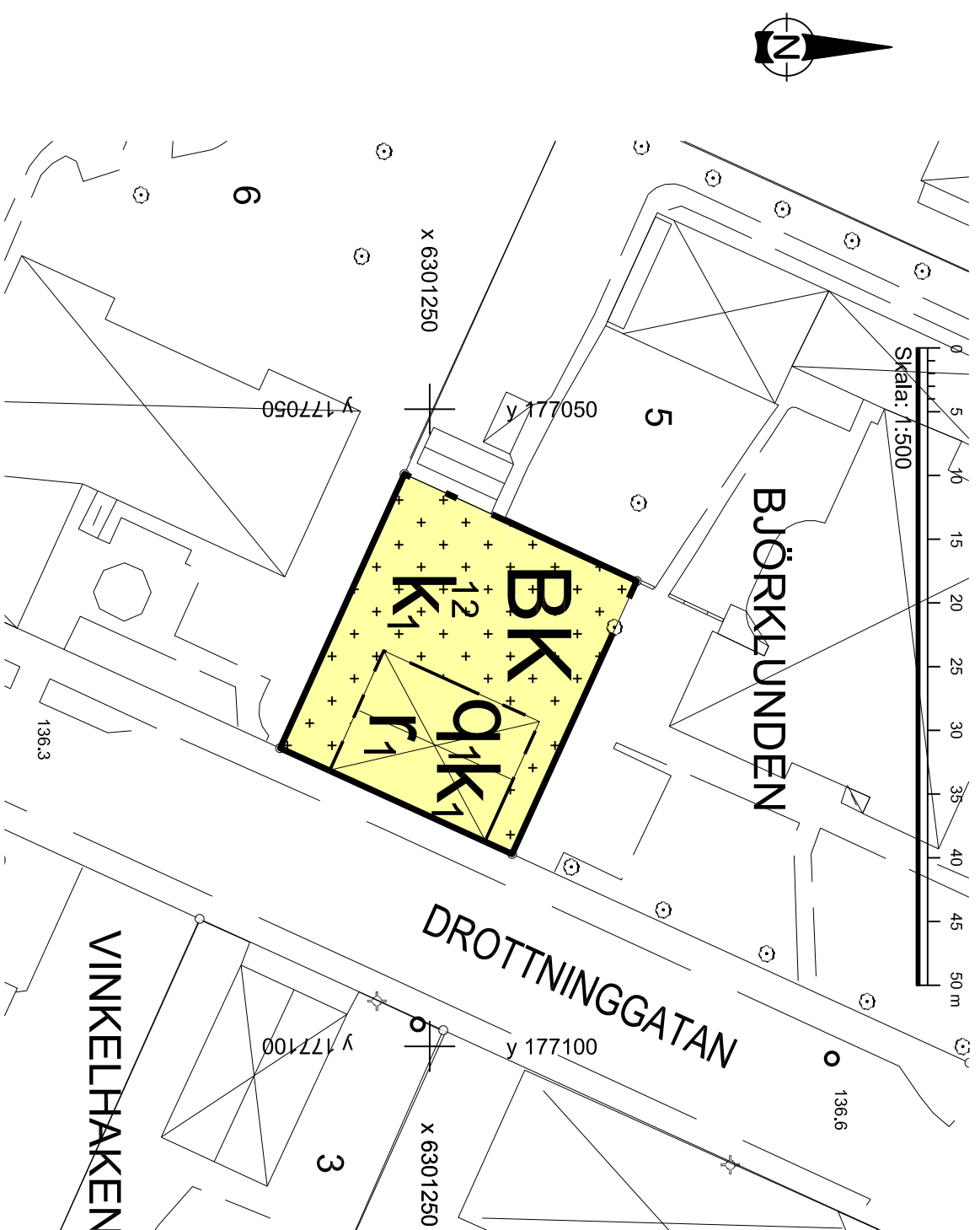
Översiktlig bedömning av miljöpåverkan

Plan: Björklunden 12

Datum:

2015-07-21

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
<b>Miljö</b>									
Miljö kvalitetsnormer									
Miljömål									
Hållbar utveckling									
<b>Riksintressen</b>									
Naturvård									
Rörligt friluftsliv									
Kulturmiljö									
<b>Naturvårdsintressen</b>									
Naturresevat									
Natura 2000									
Biotopskydd									
<b>Natur</b>									
Kronobergs natur									
Ängs- o hagmarksinventering									
Våtmarksinventering									
Sumpskogsinventering									
Nyckelbiotopsinventering									
Växt o djurliv									
<b>Strandskydd</b>									
<b>Påverkan på vatten</b>									
Grundvatten									
Ytvatten									
Dricksvattentäkt									
Dagvatten									
<b>Hushållning</b>									
Befintlig infrastruktur									
Vatten									
<b>Alstrande av avfall</b>									
Under byggskedet									
Avfallssortering									
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>									
Fornminnen									
Kulturmiljöprogram									Björklunden 12 finns utpekad i kulturmiljöprogrammet som en byggnad som kräver varsamhet vid förändring.
Kulturhistorisk miljö									
Stadsbild									
<b>Hälsa</b>									
Buller									
Föroringar luft, mark, vatten									
Lukt									
Radon									
Strålning									
Kraftledning									
<b>Säkerhet</b>									
Trafik									
Explosion									
Översvämning									
Ras o skred									
Trygghet									
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>									
Förorenad mark									
<b>Planens influensområde</b>									
ÖP									
Gällande planer									
Pågående planläggning									
Mellankommunala intressen									
<b>Kommunens bedömning</b>								<b>Handläggare:</b>	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan								Hilda Lagström	
<b>MKB behövs inte</b>				<b>MKB behövs</b>					



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartermark
- Bostäder och kontor (PBL 4 kap. 5 § punkt 3)

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- På marken får endast kompletterbyggnad placeras med en maximal byggnadsarea på 70 kvm. (PBL 4 kap. 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Varsamhetsbestämmelser

- $k_1$  Byggnadens utformning, karaktär och enskilda byggnadsdetaljer ska särskilt beaktas vid ändring och nybyggnad. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att äldre fasadmateriäl, snickerier och arkitektoniskt uttryck respekteras. (PBL 4 kap. 16 § punkt 2)

#### Rivningsförbud

- $r_1$  Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap. 16 § punkt 4)

#### Skydd av kulturvärden

- $q_1$  Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvänskas. (PBL 4 kap. 16 § punkt 3 §)

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap. 21 §)

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

För åtgärder på byggnaden som ändrar dess karaktär gäller krav på att en ansökan till byggnadsnämnden även om åtgärden normalt inte kräver bygglov. (PBL 4 kap. 15 §)

Dnr 2014/2533

## Detailplan för

# Björklunden 12

i Ljungeri stad, Ljungeri kommun

LJUNGERI KOMMUN  
Planavdelningen den 21 juli 2015

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden 2015-09-02 § 115.  
Laga kraftvunnen 2015-09-29.

Hilda Lagström  
Planarkitekt

Lennart Dahlberg  
Stadsarkitekt

## GRUNDKARTA

### Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rutnätspunkt
- LJUNGERI 7:79
- LÄRAREN 13
- Traktnamn
- Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
- Kvarternamn
- Registreringsnummer för fastighet med kvarternamn
- Bostadshus resp uthus

- Kärr, mosse eller sankmark
- Barrskog
- Lövtärd
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Avvägd höjd
- Höjdkurva
- Polygonpunkt
- Belysningsstolpe

Grundkartan är upprättad på grundval av Ljungeri primärkarta.  
Mätklass: III.

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30

Höjdsystem: RH 2000

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasadlinjerna och i övrigt av horisontalprojektionerna av takens ytterkanter. Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2015-04-20

- Industri
- Skårmatak
- Transformatorstation
- Väg, körbanekant
- Gångstig
- Slänt
- Dike
- Ägostlagsgräns
- Åker, odlad öppen mark
- Ängs-, hag- eller betesmark

Per-Olov Almqvist  
Exploateringschef

Wiebke Harders  
Mätningingenjör



Detaljplan för  
**Björklunden 12**  
i Ljungby stad, Ljungby kommun

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

### SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för sökanden att, utöver kontor, kunna använda fastigheten för bostadsändamål. Den befintliga byggnaden på fastigheten har stort kulturhistoriskt värde och får inte rivas. Karaktärsdrag och värden hos byggnaden ska särskilt beaktas vid ändring och nybyggnad. Genomförandet innebär att den befintliga byggnaden utöver kontor även kan inredas för bostadsändamål.

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande då den är förenlig med gällande översiktsplan, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Med anledning av att samrådskretsen och länsstyrelsen har godkänt samrådsförslaget gör förvaltningen bedömningen att detaljplanen kan övergå från standardförfarande till begränsat förfarande. Detta innebär att förslaget kan antas av miljö- och byggnämnden.

### ÄNDRINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde samt motiv till att byggnaden ska skyddas. Ändringarna innebär inga skillnader för utformningen av planförslaget.

Miljö- och byggnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen.

### SAMRÅD

Miljö- och byggnämnden beslöt den 22 april 2015 § 77 att detaljplanen skulle skickas ut på samråd enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 28 april – 26 maj 2015.

Samråd har skett med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar m.fl. Samrådet över detaljplanen har kungjorts i ortstidningen och funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.ljungby.se/plan](http://www.ljungby.se/plan).

### INKOMNA YTTRANDE

Under samrådet har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Tekniska förvaltningen



Fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Med synpunkter

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att de i princip inte har något att erinra mot planförslaget men att de anser att en tydligare dokumentation om byggnadens speciella värde bör finnas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen är positiv till att byggnaden och planområdet får skydds- och var-samhetsbestämmelser med hänvisning till äldre fasadmateriäl, snickerier och arki-tektioniskt uttryck. För att säkerställa att fastigheten inte förvanskas skulle det dock, enligt länsstyrelsen, behövas en beskrivning/dokumentation av byggnaden samt en identifiering av vilka kulturhistoriska värden/motiv som finns för q-märkningen.

***Kommentar:***

*Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av den befintliga bygg-nadens kulturhistoriska värde samt motiv till att byggnaden ska skyddas.*

LJUNGBY KOMMUN  
Planavdelningen den 13 augusti 2015

Hilda Lagström  
Planarkitekt