



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Efter samrådet har fastighetsägare ritat om sitt förslag på bebyggelse inom fastigheten Vinkelhaken 13, den största förändringen är att det inte längre är något underjordiskt garage på innegården utan istället markparkering. Anledningen är att den geotekniska undersökningen visar att marken kräver pålning vid byggnation, vilken betyder att även hela garaget skulle behövt pålats och därför valde fastighetsägaren att ta bort parkeringen under mark. Markparkering tar även mer plats på innegården, därför togs en byggrätt bort, längs Fogdegatan.

Plankartan har ändrats enligt följande:

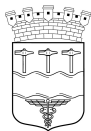
- Användningsbestämmelsen; D – Vård, har lagts till på plankartan.
- Nockhöjden har justerats, och då främst till det lägre.
- Byggrätten utmed Fogdegatan är borttagen.
- Korsmarken är justerad till; korsmark – På marken får endast förråd placeras och parkering.
- En justering av planbestämmelsen gällande b₂ – Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras.
- Ny planbestämmelse har lagts till p₁ – byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

- I planbeskrivningen har det gjorts ändringar, med anledning av ändringar av planbestämmelser. Utöver det har det gjorts en solstudie som har lagts till i planbeskrivningen.

Efter dessa justeringar föreslås miljö- och byggnämnden besluta att skicka detaljplanen för granskning.

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 9 – 28 mars 2018. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har under



samrådstiden funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Lantmäteriet
Skanova AB

Med synpunkter

Länsstyrelsen Kronoberg
Miljöavdelningen
Tekniska förvaltningen
Barn- och utbildningsnämnden
Kulturparken Småland
Heimstaden (fastigheterna Trekanten 6 och Vinkelhaken 2)
Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken (fastigheten Vinkelhaken 4)
Fastighetsägare Vinkelhaken 5

Med synpunkter

Länsstyrelsen:

Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen konstaterar att ett genomförande av planförslaget kan bidra till att hållbar utveckling och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö uppfylls. Detta utifrån det attraktiva läget och centrala läge. Estetisk utformning och att hänsyn tas till omgivande stads- eller landskapsbild samt till omgivande kulturmiljöer/byggnader är dock angeläget. Det är viktigt att dagvatten och geoteknik är väl utrett.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området finns inte specifikt redovisat i den fördjupade översiktsplanen för Ljungby centrum. Planförslaget strider dock inte mot kommunens intentioner i planen. För området finns idag två gällande detaljplaner från 1969 och 1981 som medger kontor i max två våningar samt gatumark.

I grönstrukturplanen för Ljungby stad antagen 27 oktober 2000 angränsar planområdet till ”park med mycket stor betydelse. Behöver upprustning”.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § Plan- och bygglagen

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar allmän plats Gata för berörda delar av Fogdegatans och Storgatans gatumark. För övrigt regleras området för BC Bostäder och Centrum. I mitten av planområdet medges På marken får endast uthus och förråd (max 4 meter) placeras och parkering anläggas under mark. För de delar som medger



bostadsbebyggelse anges en högsta nockhöjd på 13, 17, 20 respektive 13-26 meter.

God bebyggd miljö och kulturhistoriska värden

Länsstyrelsen betonar vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stads- eller landskapsbild. Fogdeskolan, kv. Vinkelhaken 6, söder om planområdet, och IF Metall Kronoberg, kv. Trekanten 4, norr om planområdet, utgör både karaktärsskapande inslag i planområdet direkta omgivning. Båda dessa byggnader är i kulturmiljöprogrammet från 2002 utpekade som ”byggnader som är eller bör vara skyddade i plan”.

Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen ser gärna att kommunen reviderar och uppdaterar gällande kulturmiljöplan som är från 2002.

Trafik och kommunikation

Parkering ska ske inom planområdet genom en parkeringslösning under mark med infart från Fogdegatan. Infart till planområdet ska ske via Fogdegatan, därför läggs det in utfartsförbud mot Storgatan och i korsningen Storgatan/Fogdegatan.

Naturvärden och grönstruktur

Området har tidigare varit bebyggt och består idag av en gruslagd yta med enstaka träd mot Storgatan.

Länsstyrelsen konstaterar att inga naturvärden berörs.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet och bilagts planhandlingarna. I utredningen har beräkningar utförts för en framtidsprognos år 2040. Trafikuppgifter gällande Storgatan har erhållits från Ljungby kommun och avser mätningar utförda år 2015. Beräkningar finns även för Fogdegatan och Drottninggatan. Beräkningarna visar att man med aktuellt byggnadsförslag överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader riktade mot Storgatan. Övriga fasader samt fasader mot innergård erhåller ekvivalenta ljudnivåer inom intervallet 60 - 50 dBA. Av slutsatserna i bullerberäkningen och i bilagda illustrationer framgår hur de överskridna riktvärdena klaras. Planbestämmelser anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Mot Storgatan medges endast enkelsidiga lägenheter mindre än 35 kvm.

Innegården (det korsmarkerade området) ska enligt planbeskrivningen fungera som ett komplement till lägenheternas balkonger/uteplatser.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på redovisningen.



Dagvattenhantering

En planbestämmelse n1 anger att Minst 50 % av egenskapsytan ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. I Fogdegatan finns befintliga ledningar för teknisk försörjning.

Länsstyrelsen är positiv till bestämmelsen och vill upplysa om vikten av att detta kan tillämpas i genomförandet.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

I Planbeskrivningen anges att sanering av förorenad mark är genomförd och avslutad enligt miljöavdelningen.

Länsstyrelsen anser att detta måste beskrivas mer. Ytterligare undersökningar kan behövas för även om en sanering är gjord så är det inte säkert att hela området uppfyller relevanta riktvärden. Det kan fortfarande föreligga risk för människors hälsa och/eller miljön beroende på hur åtgärden har sett ut. Har kommunen säkerställt att hela området uppfyller relevanta riktvärden för tänkt ändamål? Har provtagning skett efter åtgärden för att se att den del som åtgärdats uppfyller relevanta riktvärden? Det är viktigt att beakta alla föroreningar som kan misstänks på området samt de föroreningar som har detekterats vid provtagningar. Om marken ska uppfylla Känslig Markanvändning (KM) t.ex. om bostäder, skola, dagis planeras ska hela området uppfylla KM och vara noggrant utrett, vilket är aktuellt i denna plan. Kommunen har ett långtgående ansvar om marken inte är lämplig ut föroreningssynpunkt vid genomförd detaljplan.

Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter angående saneringen inom fastigheten.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.



ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

*Enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen
Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken
Påverkas inte av planförslaget.*

*Mellankommunala intressen
Påverkas inte av planförslaget.*

*Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken
När det gäller MKN för vatten görs en koppling görs till planbestämmelsen om krav på andel genomsläpplig yta.*

Länsstyrelsen saknar dock en bedömning av hur planens genomförande påverkar MKN för Lagan och Bergaåsen, samt en beskrivning av vilka eventuella åtgärder som planeras för att påverkan på MKN ska undvikas. Det bör framgå av planbeskrivningen att planområdet ligger på grundvattenförekomsten Bergaåsen.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om påverkan på MKN för Lagan och Bergaåsen.*

*Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken
För ån Lagan gäller ett generellt strandskydd på 100 meter.*

Kommunen avser att upphäva berört strandskyddet inom kvartersmark. Som särskilt skäl för upphävandet anger kommunen att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, MB 7 kap. §18c pkt 1. Ett annat skäl som anges är att området genom en väg (Fogdegatan) är väl avskilt från området närmast strandlinjen. En fri passage på 35 meter redovisas som tillgängligt mellan planområdet och ån Lagan.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

*Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion
När det gäller markens lämplighet för grundläggning finns det på plankartan en bestämmelse om att denna endast får ske med pålning.*

Länsstyrelsen är positiv till detta. Rekommendationer från den geotekniska utredningen följs härmed.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningens åsikt är att buller är ett underskattat hälsoproblem och åtgärder ska så långt möjligt vidtas för att förordningar om trafikbuller ska innehållas, helst med en marginal om ett par decibel, även om folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus innehålls.

Det är av stor vikt att de slutliga ritningarna över lägenheternas utformning granskas så bör-värdet uppfylls. Se slutsats och kommentarer sidan 6 i bullerutredningen, blåmarkerat hörn. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vänds mot en sida där 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider



vid fasaden och 70 dB (A) maximal ljudnivå vid fasaden, mellan klockan 22-06.

Miljöavdelningen anser att det är oacceptabelt att fastställa ett bygglov där bör-värdet för ett överskridande av maximal ljudnivå vid uteplats om 70 dB (A) i anslutning till bostaden, överskrids. För överskridande anges att det inte bör ske med mer än maximalt 10 dB (A) ljudnivå maximal fem gånger per timme mellan klockan 06-22. Se bilaga 08, norra änden av utegården.

***Kommentar:** En uteplats måste inte vara precis vid en bostad.*

Riksdagen har 2017 antagit ett klimatpolitiskt ramverk för Sverige som innehåller nya klimatmål, en klimatlag och ett klimatpolitiskt råd. År 2030 ska utsläppen från inrikes transporter ha minskat med 70 procent, målet om en fossiloberoende fordonsflotta. Troligen kommer en del av fordonsflottan ersättas med elbilar. Buller som personbilar genererar i farter runt 50 km/h domineras av buller från förbränningsmotorer.

Störningen från trafikbuller upplevas olika stor hos olika grupper av människor. Om boendet vänder sig till en särskild målgrupp kan det ha betydelse för vilka åtgärder som bör vidtas. De maximala ljudnivåerna i rapporten förmodas orsakas av arbetspendling.

Förslag till åtgärder

- A. Se bilaga 01 ekvivalent fasadbuller mot Storgatan och bilaga 04 maximalt fasadbuller mot Storgatan. Maximalt fasadbuller i bottenplan överstiger 80 dB (A). För att minska bullret i fasad mot Storgatan föreslås att ytterfasaden kompletteras med bullerdämpande installationer. Med exempelvis akustikplattor eller rörstruktur. En sådan typ av åtgärd skulle förmodligen även absorbera och minska bullret i byggnadens hörn som vetter mot Drottninggatan - Storgatan. Hörnet är rödmarkerat i bilaga 06. Första våningen mot Storgatan kan användas för handel, butiker som kontor eller garage.
- B. Se bilaga 06. För att ta bort trafikbuller som "rinner in" mellan byggnaderna mot Storgatan kan en vägg av glas eller annat material kompletterat med en port, placeras i den 8 meter långa öppningen som tydligt syns i bilaga 01. En vägg skulle skydda uteplatserna som finns på byggnadsfasaden mot Drottninggatan och som syns i bilaga 04 och 05 samt den röda delen av gården som syns i bilaga 08. Även hörnet som är rött i bilaga 03, syns även i bilaga 06, skulle bullerdämpas då. Det kan uppstå ett eko mellan huskropparna i passagen.
- C. På den allra mest bullerskyddade platsen på fastigheten planeras garaget. Om möjligt omdisponera byggnaderna. Ett lägre flerbostadshus kan placeras där garaget föreslagits och placera garaget under byggnaderna under markplan.



- D. En möjlighet att dämpa trafikrelaterat buller är att sänka hastigheten på Storgatan förbi fastigheten med refuger eller farthinder.

Strandskydd

Miljöavdelningen bedömer att det finnas ett särskilt skäl gällande upphävande av strandskyddet genom att området är väl avskilt genom väg.

***Kommentar:** Bullerutredningen visar att trafikbullret överskrivs på 60 dBA vid fasad, därför finns det en planbestämmelse om, minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida.*

Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen föreslår att huslivet på fastigheten Vinkelhaken 4 följs. En konsekvens därav är att man bör lägga ett område närmast Storgatan som inte får bebyggas.

***Kommentar:** Eftersom det bara handlar om en meter och att det i den befintliga detaljplanen över Vinkelhaken 4 inte är någon prickmark, så lämnas det som det är i denna.*

Barn- och utbildningsnämnden

Detaljplanen för Vinkelhaken 13 är ute på samråd. Den visar på kommande nybyggnation av bostäder i lägenhetsformat. Det handlar om bebyggelse av högre hus. Det planeras för tre byggnader i upp till sju plan. Fastigheterna kommer bli belägna på Storgatan i Ljungby, nära Fogde skolans förskola.

Förtätningen innebär följande effekter för Fogdeskolans förskola:

Ökad trafik utanför förskolan, konsekvens är ökad trängsel med bilar och avgaser. Högre bullernivå.

Mindre ljusinsläpp till förskolan eftersom byggnationen blir på höjden.

***Kommentar:** Den nya bebyggelsen hamnar norr om Fogdeskolan, vilket gör att den inte skuggar skolan. Se solstudie s. 11 i planbeskrivningen.*

Viktigt är att trafikförhållanden utreds och justeringar sker gällande parkering till förskolan. Säkerhetsmässigt behöver det också tas hänsyn, risker för incidenter behöver analyseras och förebyggas genom att till exempel en översyn av övergångsställen, trafikljus, farthinder mm görs.

***Kommentar:** Detaljplanen hindrar inte en översyn gällande övergångsställen, farthinder mm. I en detaljplan bestäms inte sådana detaljer.*

När det gäller bullernivåer behöver konsekvenser för barnen analyseras och åtgärdas. Det behöver förslagsvis göras mätningar av inomhusbuller likväl som utomhus på gården till förskolan. Detta för att säkerställa förebyggande av ohälsa för barnen.



Kommentar: Barnens utomhusmiljö är skyddad av sin egna byggnadsvolym som ligger mot Vinkelhaken 13. Inomhusbullen bestäms inte i en detaljplan.

Kulturparken Småland

Den tidigare bebyggelsen inom fastigheten Vinkelhaken 13 är idag riven och en lucka i staden har skapats. Den nya detaljplanen syftar till att kunna skapa centrumbebyggelse med bostäder, bestående av flera byggnadskroppar av varierande volym. Från Kulturparken Smålands sida anser vi att de byggnadsvolymer som föreslås i detaljplanen är för höga och bryter helt av mot kringliggande kvarters lägre bebyggelse, vilket är ett tydligt karaktärsdrag i planområdets närhet. Den föreslagna detaljplanens tre olika byggnader medför att ett glapp på 8 meter kommer att skilja byggnaderna, Västra huset och Norra huset, åt mot Storgatan. Detta innebär att stadsmiljön med slutna fasader mot Storgatan, vilket karaktäriserar den övriga bebyggelsen i kvarteret, bryts och bebyggelsen får ett mindre stadsmässigt uttryck. Den minsta byggnadsvolymen, kallad Södra huset, är placerad mot ån Lagan och en mindre park med höga miljömässiga värden. Denna attraktiva yta ska enligt planförslagen till stor del upptas av en infart till ett underjordiskt garage. Infarten till garaget ligger även direkt bredvid grannfastigheten som används som förskola. Vi skulle inledningsvis gärna vilja se en tydlig motivering till varför man har valt att utforma planen för fastigheten på detta sätt.

Kommentar: Kommunen anser att den tänkta bebyggelsen passar på platsen och ser den nya tilltänkta bebyggelsen som ett bra tillskott av bebyggelse i området. Sedan har bebyggelsens höjd blivit lägre från 26 meter till 24 meter, som högst.

Heimstaden (fastigheterna Trekanten 6 och Vinkelhaken 2)

Vi är positiva till utveckling av Ljungby och belägenheten för nya flerbostadshus på fastigheten Vinkelhaken 13 är mondänt.

Det finns några utredningar/förtydliganden/ändringar som vi efterfrågar i detaljplaneförslaget. Vi listar dem nedan.

- Att gå från maximalt tillåten höjd om 7 meter till 26 meter är en rejäl ändring på kvarterets nuvarande utformning. Vi frågar oss hur insyn och skuggbildning från de nya husen och lägenheterna kommer att påverka intilliggande fastigheter och i synnerhet hur det påverkar våra hyresgäster i Vinkelhaken 2 samt Trekanten 6?
Varför finns inte någon solstudie framtagen?

Kommentar: Se solstudie s. 11 i planbeskrivningen. Bebyggelsen har sänkts till som högst 24 meter.

- Plankarta och illustration i planbeskrivning motsvarar inte varann. I illustrationen ser det endast ut som att hörnen av föreslagna byggnader ut mot Storgatan är uppförda med maximal taknockhöjd/7,5 våning, mittdelen illustreras som 3,5 våning. Plankarta sätter intervall mellan 13-26m taknockhöjd. Ingen maximal byggrätt/exploateringsgrad el dyl skrivs ut.
Är inte risken stor att det blir maximal taknockhöjd längs hela



byggnadskomplexet ut mot Storgatan?
Varför delas det inte in i fler egenskapsgränser istället för intervall på taknockhöjd?

Kommentar: Plankartan har justerats till att nu vara indelad utmed Storgatan också.

- Varför anges inte maximalt antal våningsplan tillsammans med maximal taknockhöjd?

Kommentar: Våningsantal används inte längre i nya detaljplan, efter nya riktlinjer från Boverket.

- I samrådshandling framgår att centrumverksamhet kan inrymmas i bottenvåning. I plankarta framgår det endast att ändamålet för kvartersmarken är bostäder och centrum. Varför anger man inte även i plankarta att möjlighet för centrumändamål endast avses i bottenvåning?

Kommentar: Vi från kommunen vill inte precisera planbestämmelsen till den grad att det bara skulle vara bottenvåningen, därför är detta även borttaget i planbeskrivningen.

- I plankarta framgår att parkering får placeras under mark på s.k "plusmark". I planbeskrivning återfinns ingen parkeringsutredning, endast en kort redogörelse på sida 9 och 11 om att källargarage under innergården byggs samt en skiss på sida 13 på ett garage om cirka 54 p-platser. Varför finns inte någon utförligare parkeringsutredning med i materialet? Är parkeringsnormen från 2007 (9 bpl per 1000kvm/BTA) ändrad? Om inte torde det väl finnas skiss på/förklaring på fler bpl för både bostäder och de centrumändamål som åsyftas uppföras?

Kommentar: P-normen är inte bindande, men är ett riktmärke. Det exakta antalet parkeringsplatser säkerställs inte förrän i bygglovet. Detaljplanen ska möjliggöra parkering inom fastigheten.

- Vad avser den administrativa gränsen (- + - markering) i plankartan?

Kommentar: Det är linjen för strandskyddet från Lagan, som måste upphävas i detaljplanen. Eftersom strandskyddet återinträder när en ny detaljplan tas fram.

Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken (fastigheten Vinkelhaken 4)

Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken, 729000-0343, är ägare till fastigheten Vinkelhaken 4. På fastigheten är uppförd ett flerbostadshus i tre våningar och fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Bostadsrättsföreningen Vinkelhakens flerbostadshus kommer delvis att gränsa till den bostadsvolym som benämns Västra huset och som planeras att byggas på fastigheten Vinkelhaken 13. Bostadsrättsföreningen Vinkelhakens svar på samrådshandling Dnr 2016/1046 hänvisas till vad som sägs nedan i detta yttrande.



Yttrande

Detaljplanen för Vinkelhaken 13 syftar till att möjliggöra för byggnation av tre stycken bostadsvolymer i olika höjder, vilka kan inrymma centrumverksamheter. Området är planlagt som kontorsändamål och det förändrade nyttjandet kräver därför en ny detaljplan.

Detta yttrande har beretts med styrelsen i Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken och bostadsrättsinnehavarna i föreningen har informerats om den planerade byggnationen på Vinkelhaken 13.

Synpunkter

Bostadsrättsföreningen Vinkelhakens byggnad är ett trevånings hus. Det finns ytterligare flerbostadshus som ligger kring den planerade byggproduktionen på Vinkelhaken 13. Dessa flerbostadshus är också i tre våningsplan. På fastigheten Trekanten 4 finns en byggnad med två plan, även fogdeskolan är i två plan. Dessa förhållanden anser Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken har en väsentlig betydelse vid bedömning av den byggnation som planeras på Vinkelhaken 13. Det är Bostadsrättsföreningens uppfattning att en nybyggnation med dessa våningshöjder kommer att avvika från omgivningen på ett markerat sätt. Kommunen borde eftersträva en byggnation på Vinkelhaken 13 som harmonisera med den byggnation som finns i grannområdet. Det finns ingen rationell förklaring till denna avvikelse. Det kommer att bli ett störande moment för Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken.

Kommentar: Kommunen bedömer att den nya tilltänkta bebyggelsen passar in på platsen. Sedan har bebyggelsen sänkts från 26 meter till 24 meter, som högst.

Den invändning som Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken mest väsentligt framför och har intensivaste synpunkten på är den bostadsvolym som benämns det Västra huset. Det Västra huset planeras med fyra våningar blir ca 18 meter högt och den del av byggnaden som planeras med sju våningar blir ca 24 meter högt. Dessa höjder är väsentlig avvikande från den höjd som Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken har på den del av sin byggnad som kommer gränsa mot det Västra huset. Föreningens byggnad är endast i tre våningar. Varför planeras denna väsentliga avvikelse? Det avviker även från närliggande flerbostadshus. Det finns ingen logisk förklaring.

Kommentar: Bebyggelsen sänks för det västra huset från 26 meter till 21 meter.

Både miljöbalken och plan- och bygglagen har tillhörande föreskrifter som reglerar tillgången till tillräckligt dagsljus i bostäder i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa. Detta är förhållanden som speciellt bör beaktas. Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken kan inte finna att något av detta har beaktas i Samrådshandlingen. Det finns ett avsnitt om störningar avseende buller men detta är något annat. Miljöaspekter som bör beaktas är till exempel ljusförhållanden och dess effekt på grannbyggnader. Utredningen är bristfällig i detta avseende.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med solstudier, se s. 11 i planbeskrivningen.



Bostadsrättsföreningen Vinkelhakens bostadslägenheter som finns på adressen Storgatan 30 A och B kommer att påverkas på ett mycket negativt sätt. Bostadslägenheterna kommer att bli mycket mörka i det att solljuset och dagsljuset i övrigt inte kommer att kunna komma in i lägenheterna såsom det varit tidigare. Några lägenheter på Storgatan 30 A har bara balkong och enbart fönster mot det planerade Västra huset. Dessa lägenheter kommer att påverkas i mycket stor omfattning när det gäller ljusförhållandet. Det kommer bli mycket mörka lägenheter. Dessa aspekter med ljusförhållandet för grannbyggnader finns överhuvudtaget inte redovisade i samrådshandlingen. Solen kommer aldrig mer att kunna skönjas från dessa lägenheter. I begränsad omfattning också från de andra bostadslägenheterna som berörs. Detta är enväsentlig brist i utredningen och bör sannerligen beaktas i den fortsatta behandlingen. Höga hus kastar långa skuggor och Sverige har under stor del av året ett lågt solstånd. Solen har som bekant sin uppgång i öster och därför kommer föreningens byggnad i denna del att väsentligt negativt påverkas avseende ljusförhållandet. Ljungby är inte någon så stor stad att dessa aspekter kan ignoreras. Det är upp till Ljungby kommun att lösa ljusproblemet.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med solstudier, se s. 11 i planbeskrivningen. Bor man i en centralort får man räkna med viss påverkar från grannfastigheter.

Enbart aspekten med ljusförhållandet är en omständighet som med stor sannolikhet kommer att orsaka värdeminskning av dessa bostadsrättslägenheter som kommer att gränsa mot den Västra byggnaden.

Det finns flera andra omständigheter. Det som kan utläsas av situationsplan över planområdet kommer Västra huset att uppföras endast fem meter från tomtgränsen och till en höjd av 18 respektive 24 meter. Detta är ogenomtänkt och är en annan omständighet som är klandervärd. Endast infartsvägen till föreningens parkeringsplatser tillkommer och därefter föreningens byggnad. Dessa fem meter plus infartsvägen kommer att bli en ynka gränd och som med stor sannolikhet kommer att upplevas som otrevlig.

Kommentar: Totalt blir det 13 meter mellan byggnaderna och det bedömer vi som lämpligt i de centrala delarna av en stad. Nu är nockhöjden satt till 21 och 17 meter.

Bostadsrättsföreningen Vinkelhakens byggnad gränsar till infarten till föreningens parkeringsplatser och denna infart kommer att var endast fem meter från det planerade Västra inte behöver accepteras av lägenhetsinnehavare som berörs i Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken.

Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken motsätter sig helt att det Västra huset uppförs till höjden 18 respektive 24 meter. Den höjd bostadsrättsföreningen Vinkelhaken kan acceptera är ett bostadshus med tre våningars höjd. Denna höjd kommer att harmonisera med den höjd som Bostadsrättsföreningen Vinkelhakens byggnad har samt även med de andra flerbostadshus som finns i omgränsande områden.



Kommentar: Nu är nockhöjden satt till 21 och 17 meter.

Är det tänkt att ett staket ska uppsättas i gränsen mot Bostadsrättsföreningen Vinkelhakens tomt. Föreningen befarar att dess parkeringsplatser och infartsväg kan komma att utnyttjas av personer, boende eller besökare, från/till det nya planområdet och kan komma att utnyttjas av obehöriga. Det planeras ju även för att affärer mm kan tänkas etableras i de nya byggnaderna. Vad ska besökare till dessa affärer mm parkera sina bilar? Risken är inte försumbart att parkering kan komma att ske på parkeringsplatser som tillhör Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken. För boende i det nya området planeras ett garage under mark. Att detta garage ska kunna utnyttjas av besökare till affärslokalerna sägs inget om. Detta förhållande måste också beaktas av Ljungby kommun.

Kommentar: Det är inte tänkt att det ska vara något staket. Vad det gäller er parkering, så om ni äger den, så har ni rätt att sätta upp skyltar att här får endast boende på Vinkelhaken 4 parkera. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Vad det gäller centrumändamålet så är detta inget som den nuvarande fastighetsägaren har efterfrågat men i detaljplan i de centrala delarna av en stad lägg detta in för att möjliggöra olika användningar i framtiden. Detta är alltså inget man bestämmer förrän i bygglovsskeendet, och det är också där man kontrollerar att olika regler för exempelvis parkering följs.

För planområdet har det tagits fram geotekniska undersökningar i vilket har konstaterats att det föreligger relativt låg fasthet i jordskiktet. Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken känner till detta förhållande och det har förekommit sättningar i föreningens byggnad. Marken består delvis av lera. I byggnationen kommer det att bli nödvändigt med pålning enligt vad som anförs i samrådshandlingen under rubriken Geografiska förhållanden. Bostadsrättsföreningen Vinkel är mycket orolig för att detta pålningsarbete kan komma att medföra skador på föreningens byggnad. Inte något om denna riska finns beaktad i samrådshandlingen.

Kommentar: Fastighetsägaren har tagit fram en utredning som visar de geotekniska förutsättningarna, och det är deras ansvar att ingen grannfastighet kommer till skada i samband med byggnation.

Ljungby kommun bör även beakta huruvida det är möjligt att låta delar av det Västra bostadshuset (den del som har sju våningar) byta plats med det bostadshus som betecknas Södra huset och låta den andra delen av det Västra huset endast erhålla tre våningar. Detta är inte något revolutionerande förslag som är logiskt och fullt genomförbart.

Sammanfattningsvis är bostadsrättsföreningen Vinkelhaken mycket negativ till att det Västra huset uppförs i fyra till sju våningar. Det som föreningen kan acceptera är att västra huset uppförs i tre våningar eller förändringar av byggnadsvolymer Västra huset respektive Södra huset.



***Kommentar:** Nu är nockhöjden satt till 21 och 17 meter, istället för 26 meter som det var innan.*

Fastighetsägaren Vinkelhaken 5

Tre kulturhistoriska värdefulla byggnader kommer att påverkas av föreslagen detaljplan. De tre byggnaderna redovisas i Ljungby kommuns Kulturmiljöplan från augusti 2002. Kulturmiljöplanen redovisar byggnaderna som "Byggnader som är eller bör skyddas i plan". I planbeskrivningen nämns bara två av fastigheterna, fogdeskolan (Vinkelhaken 6) och Fogdegatan 7 (Trekanten 4). Vinkelhaken 5 som är en av Ljungby kommuns äldsta fastigheter nämns ej i planbeskrivningen.

***Kommentar:** Anledningen är att fastigheten Vinkelhaken 5 angränsar inte direkt till Vinkelhaken 13.*

Enligt matrisen "Undersökning" berörs ej de tre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Kulturmiljöprogrammet eller områdets kulturhistoriska miljö. Undertecknad ifrågasätter denna slutsats. Tre kulturhistoriskt värdefulla fastigheter berörs direkt. Även bostadshusen från 1960-talet längs Storgatan har ett kulturhistoriskt värde och berörs direkt. Enligt matrisen "Undersökningar" kommer förslag till detaljplan att påverka stadsbilden lite positivt. Det saknas en mer utförlig analys som underbygger slutsatsen. De intilliggande fastigheters kulturmiljövärden och arkitektoniska värden lyfts inte fram i planbeskrivningen. Fogdeskolan, Vinkelhaken 4 och Trekanten 6 västra byggnad är alla byggnader med fasader med rött tegel. Byggnaderna är antingen två eller tre våningar höga. De två villorna, Trekanten 4 med putsad fasad och Vinkelhaken 5 med träfasad, har det gemensamt med flerbostadshusen att de är låga byggnader. Villorna har två våningar. Vinkelhaken 4 och 5 har sadeltak medans fogdeskolan, Trekanten 4 och det västra huset i Trekanten 6 har valmade tak. De föreslagna husen, det Västra huset med fyra våningar och framförallt det Norra huset med sju våningar avviker kraftigt avseende byggnadshöjd från intilliggande bebyggelse. De föreslagna byggnaderna kommer att dominera denna del av staden, som idag karaktäriseras av två- och trevåningshus. Även takformen i fort av pulpettak avviker kraftigt från övrig bebyggelse. Istället för att den föreslagna bebyggelsen avviker kraftigt från intilliggande bebyggelse, borde den nya bebyggelsen inordna sig kvarterets och intilliggande kvarters arkitektoniska formspråk, utan att för den delen ge avkall på modern estetik. Planbeskrivningen refererar till Centrumplanen avseende bland annat utformning och byggnadsstruktur. Centrumplanen beskriver under bebyggelsestruktur att utformningen kan variera. "Utformning, stil och höjd på nya byggnader och kvarter kan variera, eftersom den befintliga bebyggelsestrukturen är väldigt skiftande. Även fasadmaterialet skiftar väsentligt med trä, puts, tegel, betongelement och plåt", men i denna centrala del av Ljungby stad är inte den befintliga bebyggelsestrukturen väldigt skiftande avseende byggnadshöjder, fasadmaterial och tak. Det vore välgörande för kvarteret och dess omgivning om de nya byggnaderna harmoniserade och förstärkte de befintliga arkitektoniska värdena i denna del av staden. Exempel på ny bebyggelse i Ljungbys centrum som anpassat sig till intilliggande befintlig bebyggelse, avseende våningshöjder och tak, är den i sen tid kompletterande bebyggelsen i kvarteren Betlehem, Näcken och Björklunden.



Kommentar: Vad det gäller de berörda byggnaderna så är bedömningen att dessa ska finnas kvar och det är de enskilda byggnaderna som är viktiga, inte hela sammanhanget. Eftersom precis som det beskrivs är det en blandning av byggnader, både vad det gäller fasadmateriäl och takutförande mm, och därför anser kommunen att ny bebyggelse kan tillföra något nytt till området.

Infarten till planområde föreslås från Fogdegatan. Det är viktigt att inte Olofsgatan, som har haft problem med tung trafik och höga hastigheter, inte drabbas av mer trafik. Fogdeskolan med sin förskoleverksamhet ligger dikt an mot den nya infarten. Infarten borde istället placeras mot Storgatan för att minska trafiksäkerhetsproblemet på Olofsgatan och vid Fogdeskolan.

Kommentar: Olofsgatan är ingen genomfartsgata idag, och detta ska vara kvar, men detta regleras inte i en detaljplan. En utfart mot en mycket mer trafikerad Storgatan är inte aktuellt.

Underrubriken "konsekvenser för detaljplanensgenomförande" står de att framkomligheten blir begränsad då Fogdegatan och Eventuellt Bolmstadsvägen måste användas för uppställning av arbetsfordon och byggutrustning. Stämmer detta?

Kommentar: Nej det stämmer inte, detta har blivit fel, Storgatan ska det stå istället.

PM 1 Geoteknik nämner att "Mot bakgrund av låg relativ fasthet i jordenskiikt med mäktigheter på 6 å 9 meter i kombination med tunga byggnader och stora laster bedöms pågrundläggning lämpligast i detta fall". Det är viktigt att arbetet med pålning utförs på sådant sätt att inte intilliggande fastigheter skadas avseende bland annat grunder och murstockar. Även tunga byggtransporter kan ge upphov till skadliga vibrationer. Vidare står det i PM 1 Geoteknik att "vid schakt och grundarbeten måste grundvattennivån vara avsänkt till minst 0,5 m under schaktbotten". Kan detta ge upphov till sättningar för intilliggande fastigheter? Riskbedömningar och kontrollprogram måste upprättas för intilliggande fastigheter.

Kommentar: Fastighetsägaren har tagit fram et utredning som visar de geotekniska förutsättningarna, och det är deras ansvar att ingen grannfastighet kommer till skada i samband med byggnation.

I planbeskrivningen saknas skuggdiagram. Hur påverkas intilliggande fastigheter och parkmark av de höga husen avseende sol och skugga? Hur påverkas klimatet i aktuellt område av förändrade vindhastigheter intill de föreslagna höga husen? Vilka visuella utblickar från intilliggande fastigheter och allmän plats kommer att negativt påverkas av föreslagna byggnader?

Slutligen vilken centrumverksamhet kan bli aktuell inom fastigheten Vinkelhaken 13?



Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med solstudier, se s. 11 i planbeskrivningen. Vad det gäller vindpåverkan så bedömer kommunen att denna inte är någon större påverkan på omgivande fastigheter, eftersom bebyggelsen inte är så pass hög. Bor man i centrala delarna i en stad får man räkna med viss påverkan av ny tillkommande bebyggelse. Fastighetsägaren har inga planer på någon centrumverksamhet, utan det är kommunen som vill möjliggöra för detta i en framtid.

Kvarvarande synpunkter

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

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

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

LJUNGBY KOMMUN
Planavdelningen den 25 mars 2019

Sanna Johansson
Planarkitekt

Therese Lindström
Plan- och byggchef