



Detaljplan för  
**Södra Ljungkullen 6**  
Centrum i Ljungby, Ljungby kommun

## PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

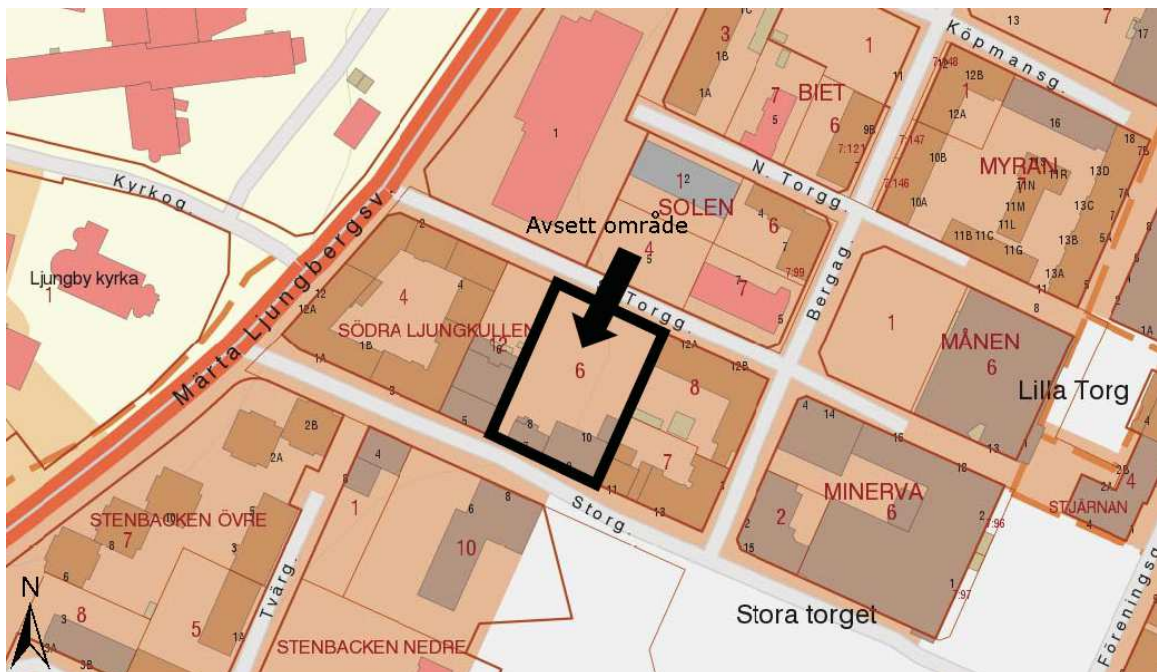
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I gällande detaljplan är Södra Ljungkullen 6 avsedd för bostäder, handel och kontor i tre våningar med en byggnadshöjd på 11 meter. För att få ekonomi i en utbyggnad ansöker nu fastighetsägaren PHJ Fastighets AB om att få öka byggrätten mot Södra Torggatan så att byggnaderna för bostäder kan uppföras i fyra våningar med ett mindre torn i fem våningar. Fastigheten ska även fortsättningsvis vara öppen för handel och kontor.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet ligger i centrum vid Södra Torggatan och omfattar 2470 kvadratmeter.



Södra Ljungkullen 6 markerat med svart gräns.



## Markägoförhållanden

Fastigheten Södra Ljungkullen 6 ägs av PHJ Fastighets AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för del av kvarteret Södra Ljungkullen, laga kraft 1990-05-25. Området inom planen är avsett för bostäder, kontor och handel.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

Kvarteret Minerva, Södra Ljungkullen med mera, fastställd 1987-12-11.

Del av Södra Ljungkullen, fastställd 1985-12-19.

### Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2015-05-20 § 84 plankontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

### Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommuns översiktsplan antagen 2006.

Enligt Centrumplanen är kvarteret Södra Ljungkullen avsedd för bostäder, handel och kontor.

### Övriga planer, program och ställningstaganden

Planområdet ingår i kommunens kulturmiljöplan. Den så kallade "Rakstugan" som ligger utmed Storgatan byggdes i början av 1900-talet och huset intill, ett fyravåningshus uppfördes på 1930-talet. Båda byggnaderna är skyddade i gällande detaljplan och får inte rivas.



*Intill Janerdahls El ligger Rakstugan*



## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Bebyggelse

#### Bostäder

Gällande detaljplan tillåter bostäder med en byggnadshöjd på 11 meter vilket beräknas till tre våningar. Inom Södra Ljungkullen 6 är det två meters nivåskillnad mellan västlig och östlig fastighetsgräns eftersom Södra Torggatan sluttar från Märta Ljungbergsvägen ner mot Bergagatan. Denna nivå på två meter ska tas upp i bebyggelsen.

Marken där byggnaderna utmed Storgatan ligger är i gällande plan utpekad som kulturresevat samt avsedd för bostäder och handel. Planbestämmelsen kulturresevat används inte längre utan ersätts i det nya planförslaget med bevarande- och kulturvärdesbestämmelser.

#### Stadsbild

Bebyggelsen utmed Södra Torggatan närmast Märta Ljungbergsvägen är uppförd i en modern stil i olika höjder. Byggnaden i nordväst inom Södra Ljungkullen 4 är uppförd i rött tegel i tre våningar med förhöjt väggliv. Byggnaden mot Bergagatan, Södra Ljungkullen 8, har en fasad med ljusgul puts, också i tre våningar.



*Södra Ljungkullen 6 från Södra Torggatan*

### Natur

#### Mark och vegetation

Idag är större delen av Södra Ljungkullen 6 en öppen yta som används till parkering. En del är hårdbelagd med någon typ av plattor och för övrigt är ytan grusbelagd. Enligt SGU:s jordartskartor består marken av glacial grovsilt – finsand och isälvsediment.



### Förorenad mark

Inga föroreningar finns konstaterade inom området.

### Geoteknik

En geoteknisk undersökning har gjorts av Sweco som är daterad 2017-09-01. Resultatet av undersökningen visar att området generellt består av fyllnadsmaterial av grusig sand ner till ett djup mellan 0,5-1,5 m. Underliggande jordmaterial är sand ner till ca 5-6 m. som bedöms till materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1, vilket innebär att jorden i området inte är tjällyftande.

Vid packning av friktionsjorden samt bortschaktning av matjord och lösa jordar anses stabiliteten tillfredsställande.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Inom fastigheten Södra Ljungkullen 6 finns endast en begränsad yta på innegården som är lämplig som lekogråden. Närmaste allmänna lekplats ligger i Brunnsparken ca 500 bort.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång- och cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är uppbyggt i närområdet. En passage för gång- och cykeltrafik finns vid den västra fastighetsgränsen som binder samman Storgatan och Södra Torggatan.

### Kollektivtrafik

Cirka 200 meter söder om planområdet ligger Ljungby busstation.

### Parkering

Idag används större delen av den öppna ytan inom Södra Ljungkullen 6 till parkeringsplatser som är uthyrda.

### Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalken.

Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. De anger en lägsta godtagbar status som ska uppnås vid en viss tidpunkt så att ekosystemen fungerar. Dessutom får statusen inte försämråas.

Beräkningar för luftföroreningar har utförts och dessa visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrider i området eftersom Södra Torggatan är en relativt öppen gata utan alltför hög bebyggelse.

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, länsstyrelsens VattenInformationsSystem för Sverige, har ekologisk status på vattnet inte uppnåtts 2015 och det finns även en risk att denna inte uppnås 2021 eftersom vattnet har sämre status än god på grund av vandringshinder. Det finns också en risk att kemisk status inte heller uppnås 2021. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.



Med ett avstånd på minst 500 meter mellan planområdet och Lagaån bedöms att detaljplanens påverkan på vattenkvaliteten i Lagaån är väldigt liten.

Planområdet ligger också inom grundvattenförekomsten Bergaåsen som har god status, men är i risk att inte uppnå god status. Data visar att SGU:s värde för utgångspunkt för att vända trend för nitrat och sulfat överskrids. Data visar även att utgångspunkt för att vända trend för PFAS (summa 11) överskrids.

### Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten, vatten och avlopp, samt fjärrvärme finns utbyggt inom området. Ledningarna ligger i gata.

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelse

#### Bostäder

Södra Torggatan ligger i centrum mellan Märta Ljungbergsvägen och Bergagatan. Inom kvarteret Södra Ljungkullen som ligger på den södra sidan av gatan, består bebyggelsen av flerbostadshus. Mitt i kvarteret, inom Södra Ljungkullen 6 finns ingen bebyggelse alls utmed Södra Torggatan utan endast en tom grusad yta.

Fastighetsägaren till Södra Ljungkullen 6 har för avsikt att uppföra bostäder i 4-5 våningar i en byggnadsstil som stämmer överens med befintlig bebyggelse. Södra Torggatan sluttar från Märta Ljungbergsvägen ner mot Bergagatan. Inom Södra Ljungkullen 6 är det två meters nivåskillnad mellan västlig och östlig fastighetsgräns som ska tas upp i bebyggelsen.

Högsta nockhöjd över havet begränsas till 154,9 meter för byggrätten mot Södra Torggatan och 152,4 för byggrätten inne i kvarteret. För en mindre torndel i byggnadens nordvästra hörn sätts högsta nockhöjd till 157,1 meter.



### *Förslag till fasadutformning mot Södra Torggatan.*

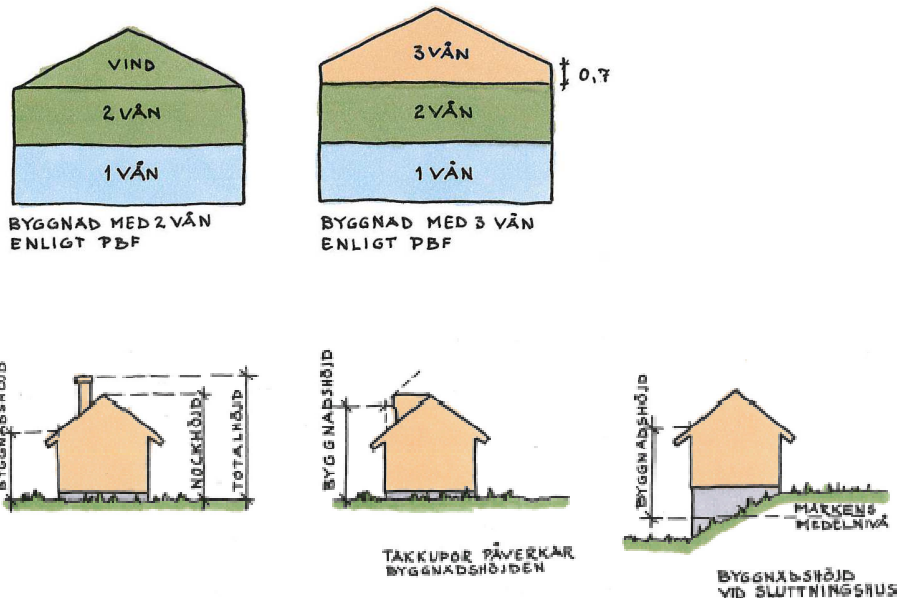
En passage med en fri höjd på 3,5 meter ska finnas intill den västra fastighetsgränsen. Passagen som får överbyggas ska vara infart till inlastning från innergården.



En innegård ska finnas där marken inte får hårdgöras. Avsikten är att marken ska vara genomsläpplig för att kunna ta hand om en del av dagvattnet.

Burspråk, balkonger och uteplatser får byggas utanför fasaden och uthus får uppföras på innegården.

### Antal våningar



### Arbetsplatser

I bebyggelsen mot Storgatan finns idag affärslokaler i botten. Byggnaderna får användas för bostäder, handel och kontor.

### Offentlig/kommersiell service

Kvarterets centrala läge gör att all offentlig och kommersiell service finns inom nära räckhåll.

### Byggnadskultur och gestaltning

Södra Ljungkullen 6 gränsar också till Storgatan. Där ligger "Rakstugan", en 1½-plans gul putsad byggnad med enkelfalsad plåt på taket. Under taknocken och i frontespisen mot Storgatan är fasaden utsmyckad med lunettfönster. Byggnaden har varit mycket nedgången men har återställt av fastighetsägaren till ursprungligt skick.

I bottenvåningen har en fastighetsmäklare sitt kontor och på andra våningen är det inrett för bostäder.

Byggnaden intill Rakstugan hade ursprungligen tre våningar men har byggts på med en paradvåning som är indragen från den nedre delen av byggnaden. Fasaden är putsad och målad gul, i samma färgnyans som Rakstugan. Taket är beklätt med falsad kopparplåt.

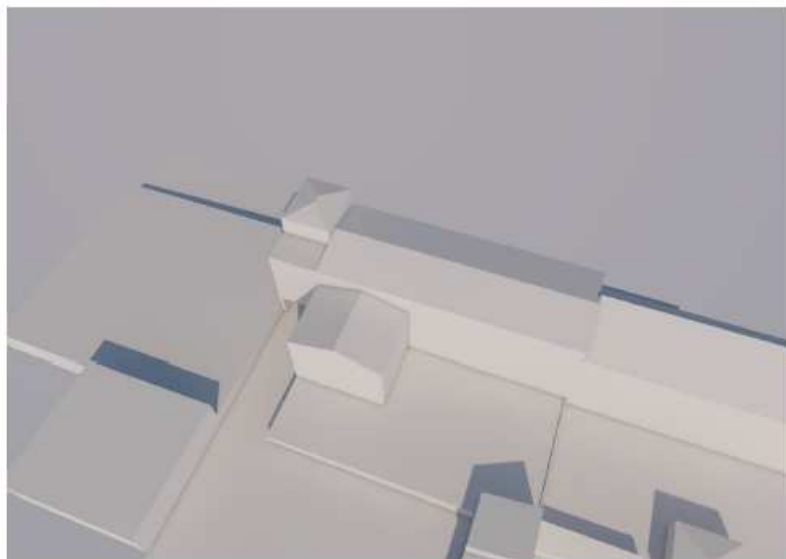
I bottenvåningen är det affärer, på andra våningen en tandläkarmottagning och övriga delar är inredda som bostäder.



Planbestämmelsen kulturresevat som gäller för de båda byggnaderna utmed Storgatan används inte längre utan ersätts med planbestämmelser om skydd av kulturvärden, q. Enligt bestämmelsen ska tak- och fasadändringar göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Byggnaderna får inte rivas.

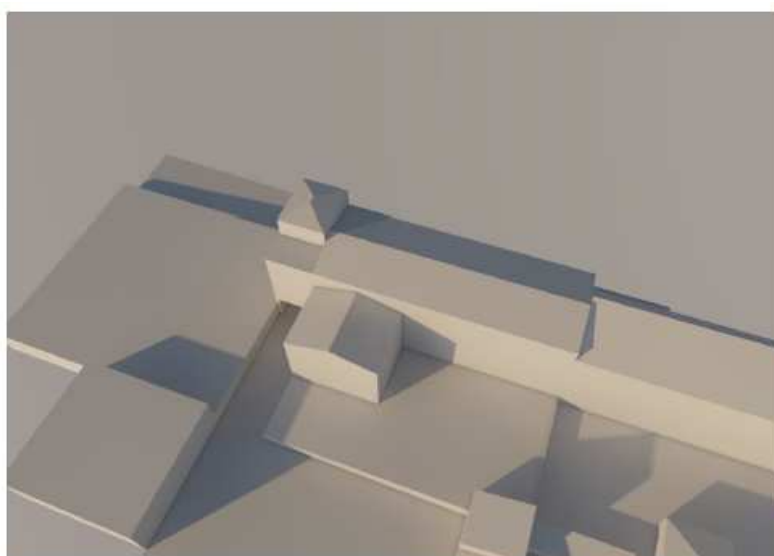
### Solstudie

Fastighetsägaren har beställt en solstudie som visar hur skuggorna faller vid olika tidpunkter under året. Fokus ligger på den mindre vinkelbyggnaden inne i kvarteret.



20 Mars/ 20 September 12.00

Inga skuggor alls faller från den nya byggnaden.



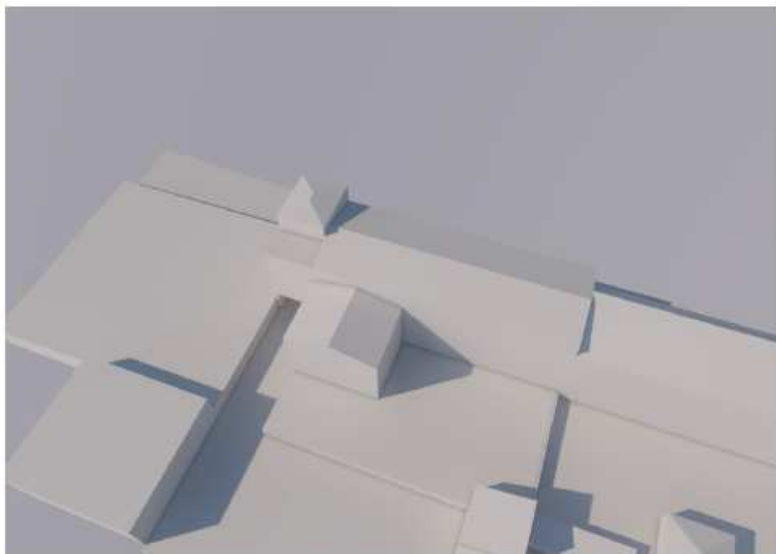
20 Mars/ 20 September 16.00

Skuggornas påverkan sker endast inom den egna fastigheten.



20 Mars/ 20 September 19.00

Vid denna tidpunkten är det nästan helt mörkt ute.

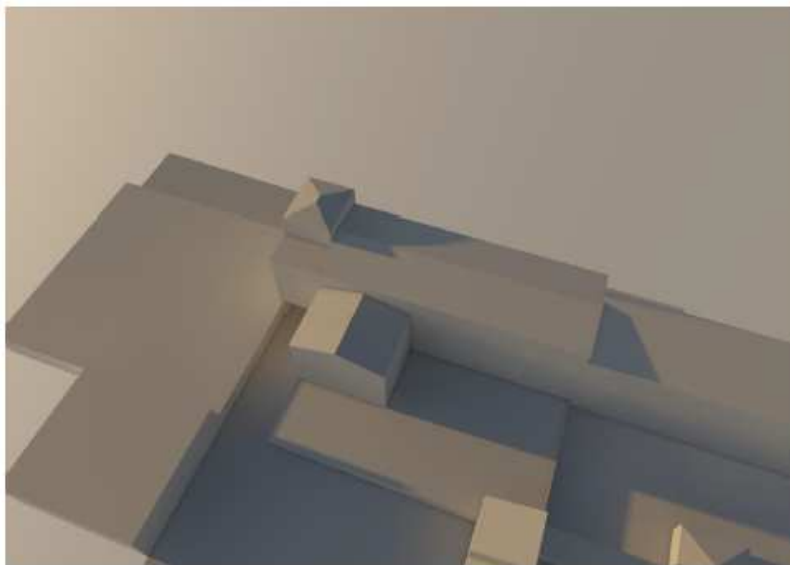


21 Juni 16.00

Skuggorna påverkar endast byggnaderna inom den egna fastigheten.

Bilderna visar också hur de nya byggnaderna storleksmässigt kommer att se ut i förhållande till de befintliga byggnaderna.





21 Juni 19.00

Den nya byggnadskroppen inne i kvarteret skuggar utmed hela husfasaden till Södra Ljungkullen 8 kl 19.00 den 21 juni. En olägenhet som bedöms som rimlig inne i centrum.

#### Bygglov och anmälan

Underhåll av byggnad som förses med skyddsbestämmelse kräver anmälan till byggavdelningen, ett startbesked måste meddelas innan underhållsåtgärder vidtas.

För byggnader som i detaljplanen förses med skyddsbestämmelser gäller inte bygglovsfria åtgärder enligt 9 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

I samband med underhåll eller ändringar av byggnaderna kan medverkan av antikvarisk kompetens krävas.

#### Friytor

##### Utemiljö

Fastigheten Södra Ljungkullen 6 har en begränsad yta där byggnaderna ligger vid gatan. För att få en bra utemiljö bör de nya lägenheterna utmed Södra Torggatan på plan 1, marknivå, ha varsin uteplats som ligger i anslutning till en gemensam yta på innegården. Till övriga lägenheter på våning 2-5 ska det finnas balkonger mot innegården. En del av innegården får inte hårdgöras utan ska vara belagd med genomsläppligt material som kan ta hand om dagvatten.

#### Barn

Cirka 500 meter norrut ligger Brunnsparken, en av Ljungbys största parker. Parken består av stora grönytor och en rejält tilltagen lekplats som i närtid kommer att byggas ut ytterligare.

Järnvägsparken är en lummig grön oas med stora träd och gångvägar, dock utan lekredskap men är närmsta grönområde till kvarteret Södra Ljungkullen. Gräsytor och pergolan inbjuder till picknick sommartid.



Inom fastigheten Södra Ljungkullen 6 finns inga större ytor som kan användas som lek område. Endast innegården mellan huskropparna är kvar som öppen yta.

Kungshögskolan, som är närmaste skola, ligger vid Märta Ljungbergsvägen på gångavstånd ca 500 meter från planområdet.

#### Trygghet

För att höja tryggheten bör entréer vara upplysta samt innegården och uteplatserna ska vara lätta att överblicka.

#### Gator och trafik

##### Gång- och cykelväg

En befintlig gång- och cykelpassage utmed den västra fastighetsgränsen ska fortfarande finnas kvar som binder ihop Storgatan och Södra Torggatan.

##### Parkering

Garage kan byggas i källarplan under byggnaden utmed Södra Torggatan med utrymme för 20-25 parkeringsplatser. Bilplatsbehovet för resterande byggnader på fastigheten löses i markplan. Parkeringsbehovet är anpassat till framtagna norm i Centrumplanen ca 9 platser/1000 kvm.

#### Störningar

##### Buller

Ekvivalent ljudnivå = ett slags medelvärde av det varierande bullret. (Årsmedeldygn)

En bullerutredning har genomförts i mars 2017 av ÅF-Infrastructure AB i Växjö som visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder inom Södra Ljungkullen 6. Grundriktvärdet för bostäder (ekvivalent ljudnivå 60 dBA) överskrids vid fasaden mot Södra Torggatan. Vid planering av dessa bostäder skall minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en ljuddämpad sida där dygnsekvivalent nivå 55 dBA samt Lmax 70 dBA (nattetid) inte överskrids vid fasaden. Enkelsidiga lägenheter mot Södra Torggatan ska vara mindre än 35 kvm. Detta regleras i planbestämmelser på plankartan.

Krav på uteplats med dygnsekvivalent nivå 50 dBA samt maximal ljudnivå 70 dBA uppfylls på gårdssida samt fasad på den inre av nordvästra delen. På innegården har de ekvivalenta bullervärdena beräknats ligga under 40 dBA.

Trafikbuller från Märta Ljungbergsvägen samt Södra Torggatan är de bidragande bullerkällorna.

Nedan visas en bild över beräknade bullervärden på fasaderna mot Södra Torggatan. Värdena ligger mellan 57 och 61 dBA ekvivalent ljudnivå.



*Beräknade bullervärden mot Södra Torggatan enligt ÅF-Infrastructure AB i Växjö.*

### Teknisk försörjning

#### Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i gatan framdragna till fastigheten Södra Ljungkullen 6.

Viss del av innegården ska beläggas med genomsläppligt material, t.ex gräs eller grus för att kunna infiltrera dagvatten.

#### Värme, el

Marken kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning och befintliga elledningar.

#### Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

#### Teleledning

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom den västra delen av planområdet som ska ligga kvar i nuvarande läge. Om ledningarna måste flyttas på grund av nybyggnationen ska Skanova kontaktas i god tid före projektering.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med exploateringschefen.

#### Tidplan

##### Genomförandetid

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 genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.



Genomförandetiden går ut fem år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Servitut

Ett avtalservitut för en gångväg finns mellan Storgatan och Södra Torggatan. Marken för servitutet är tre meter brett och är beläget utmed den västra fastighetsgränsen inom Södra Ljungkullen 6.

#### Upphävande av fastighetsplan

Den nya detaljplanen ersätter fastighetsindelingsbestämmelser ursprungligen fastställda som fastighetsplan 1990-04-26 akt P 90/9:2.

### Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren PHJ Fastighets AB bekostar upprättandet av detaljplanen genom ett planavtal.

#### Inkomster

Bygglovavgiften kommer att ge kommunen en mindre inkomst.

## KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

### Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

### Behovsbedömning

En översiktlig bedömning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen. Den säger att stadsbilden kommer att förändras i positiv bemärkelse när ny bebyggelse uppförs vid Södra Torggatan. Gaturummet sluts där det nu varit ett sår. Om trafiken ökar kommer bullret att öka marginellt.

### Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Södra Ljungkullen 6	Kostnader för detaljplanen		Leverera en bullerutredning, en solstudie samt en geoteknisk utredning.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Ljungby kommun. Planavtalet reglerar vilka kostnader planarbetet innebär. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.



## GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren har beställt och bekostat en bullerutredning, en geoteknisk utredning samt en sol- och skuggstudie.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Ulla Gunnarsson på planavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist och stadsarkitekt Lennart Dahlberg.

## PLANA VDELNINGEN

2017-10-13

Ulla Gunnarsson  
Planarkitekt

Reviderat 2017-11-06

Ulla Gunnarsson  
Planarkitekt

### Revidering

Revideringen avser planbestämmelsen angående buller som ändrats till följande text:  
”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.”

Antagen av miljö- och byggnämnden den 29 november 2017 § 159.

Laga kraftvunnen den 22 december 2017.