



Detaljplan för Aspebacken 25 med flera i Ljungby, Ljungby kommun



Samrådstid: 25 aug 2023 – 25 sept 2023

Planhandlingar:

Kungörelse

Planbeskrivning

Undersökning

Plankarta

Svarsblankett

Utredningar (bilagor)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	3
Utökat förfarande	3
INLEDNING	4
Sammanfattning	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
Vattenområde	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
Mark- och utrymmesförvärv	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	17
Kulturvärden	17
Överväganden i detaljplanen	17
Planeringsunderlag	18
Kommunala	18
Utredningar	20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	21
Bebyggelse	21
Gestaltningssystem	24
Ekosystemtjänster	26
Strandskydd	27
Kulturmiljö	31
Riksintressen	33
Miljö kvalitetsnormer	33
Mark och miljö	34
Hälsa och säkerhet	37
Geotekniska förhållanden	42
Social hållbarhet	44
Service	44
Trafik	44
Undersökning av betydande miljöpåverkan	45
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	46

Så här görs en detaljplan

Utökat förfarande

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. En detaljplan styr till exempel om det ska vara bostäder, kontor, park med mera och även hur stor och hög bebyggelsen får vara. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, vilket skiljer den från sådana dokument, till exempel översiktsplan, som innehåller råd och vägledning.

Start

På förfrågan från, till exempel markägare eller kommunen, beslutar kommunstyrelsen att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

Samråd

Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Vid utökat förfarande ska detaljplanen kungöras i lokalpressen. Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en *samrådsredogörelse*. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Därefter kan kommunstyrelsen besluta om granskning av planförslaget.

Granskning

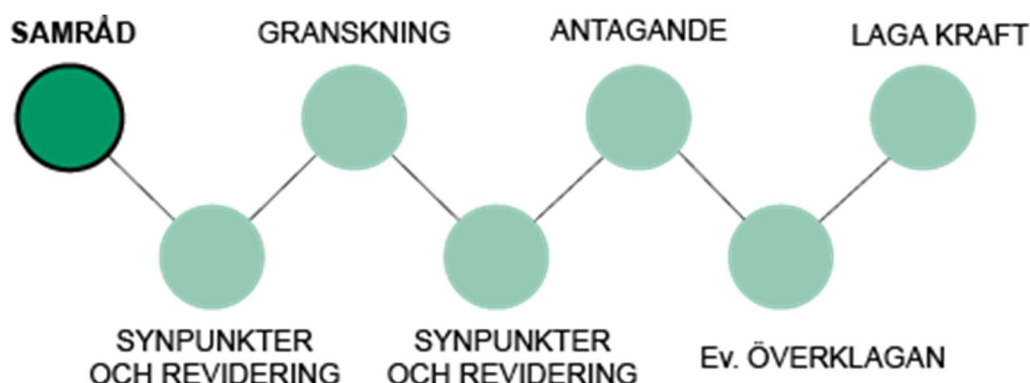
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande och eventuella justeringar görs i planförslaget. Utlåtandet skickas till länsstyrelsen och lantmäteriet samt till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Antagande

Kommunstyrelsen antar i normala fall detaljplanen. Men i vissa fall t.ex. när planen inte överensstämmer med översiktsplanen, godkänner kommunstyrelsen detaljplanen som sedan antas av kommunfullmäktige. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet.

Laga kraft

Om ingen överklagar beslutet om antagande vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.



Inledning

För detaljplaner, påbörjade efter årsskiftet 2021/2022, ska Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning, BFS 2020:8 tillämpas, vilket görs i denna detaljplan.

Planen genomförs med utökat planförfarande och det motiveras med att detaljplanen är av stort allmänt intresse. För övrigt överensstämmer planförslaget med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Diskussion har pågått under en längre tid hur kvarteret Aspebacken ska utformas. Det väsentliga har varit att en omvandling ska ske från industri till att någon annan form av bebyggelse ska uppföras. Många idéer har framkommit både under medborgardialoger och vid samtal mellan de olika partigrupperna.

Planuppdrag/planbesked

Kommunstyrelsen gav den 7 december 2021 § 216 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område med inriktning att kvarteret Aspebacken ska användas för bostäder och centrumändamål. I samband med omorganisering 1 januari 2023 flyttades uppdraget till kommunledningsförvaltningen. Ett inriktningsbeslut för bevarande/rivning av byggnader togs i kommunfullmäktige den 25 april 2022.

Sammanfattning

Syfte

Syftet är att kvarteret Aspebacken ska användas för bostäder och centrumändamål. Det ska bli ett område med många gröna inslag och där trafiken får stå tillbaka. Det ska vara enkelt att gående eller med cykel kunna röra sig inom området och dessutom kunna nå hembygdsparken från olika håll.

Den äldsta byggnaden från industritiden när stålgljuteriet fortfarande hade sin verksamhet igång finns kvar inom området. Om det finns möjlighet kan den bevaras men det är inget krav i detaljplanen.

Avsikten med detaljplanen är också att det ska vara möjligt att uppföra badbryggor vid parkmarken intill hembygdsparken.

Läge och areal

Planområdet som är drygt 4 hektar till ytan är beläget vid Storgatan strax väster om Lagaån. Området avgränsas mot norr av Strömgatan och innefattar kvarteret Aspebacken samt en del av Lagaån.

Undersökning av miljöpåverkan

I undersökningen av miljöpåverkan har följande konstaterats:

I en samlad bedömning har samhällsbyggnadsavdelningen kommit fram till att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.



Illustration över kvarteret Aspebacken och hembygdsparken. De gula områdena är kvartersmark avsedda för bostäder och centrumändamål.

Detaljplanens syfte

Syftet är att kvarteret Aspebacken ska användas för bostäder och centrumändamål. Olika typer av bostäder är möjligt. I centrumändamål ingår t.ex. butiker, caféer, bibliotek, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service.

Ett grönt stråk med en gång- och cykelväg ska gå genom området, som binds samman med hembygdsparken. Stråket kan möbleras med t.ex. bord och bänkar, träd och annan växtlighet för att ge ett estetiskt vackert intryck. Hembygdsparken ingår inte i detaljplanen men ett gestaltningsprogram har tagits fram som ska fungera som inspiration när parken ska förnyas och öppnas upp ytterligare för andra aktiviteter än vad som finns där idag.

En del av Lagaån ingår i detaljplanen. I vattenområdet strax öster om hembygdsparken ska det vara möjligt att uppföra badbryggor.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet som är drygt 4 hektar till ytan, är beläget norr om Storgatan utmed Lagaån. Det innefattar kvarteret Aspebacken samt en del av Lagaån. Förutom Aspebacken 24 som är privatägd, är kommunen fastighetsägare till all mark inom planområdet.

Allmän plats

Allmän beskrivning

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov, i det här fallet gatumark och naturmark.

Huvudmannaskap

Ljungby kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen har ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar samt parkmark.

Användning

Med användning menas vilket ändamål området får användas till. Vilken sorts användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedan.

GATA

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag med mera.

PARK

Användningen PARK ska tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

Egenskapsbestämmelser

Markens anordnande och vegetation

trä₁= Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv för egenskapsbestämmelsen

Planbestämmelsen gäller för skogseken som står i hembygdsparken, på gränsen till kvarteret Aspebacken. Det är ett jätteträd som enligt naturvärdesinventeringen är ett särskilt skyddsvärt träd på grund av sin ålder och storlek, därför får trädet inte fällas. Trädet har även status som naturminne enligt tidigare naturvårdslagstiftningen.

Villkor för lov

a₁= Marklov får inte ges för fällning av trädet förrän det utgör en säkerhetsrisk.

Motiv för egenskapsbestämmelsen

En prövning ska göras så att beslut kan tas om trädet ska stå kvar eller är i så dåligt skick att det får fällas.

a₂ = Strandskyddet är upphävt

Motiv för egenskapsbestämmelsen

Förslag till upphävande av strandskyddet inom kvarteret Aspebacken hänvisas till skäl nr 1 angående dispens från strandskyddet: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Kvartersmark

Allmän beskrivning

All mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde är kvartersmark. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark.

Användning

Med användning menas vilket ändamål området får användas till och det kan till exempel vara bostäder, vård eller industri. Vilken användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedan.

B - Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till

exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

C - Centrum

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I Centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

E - Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. I detta fall handlar det om en transformatorstation. En anläggning för distribution, omvandling och hantering av elektricitet, tele, TV- och radiosignaler samt digital datatrafik. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

P₁ - Underjordisk parkering

Under kvartersmarken är det tillåtet att anlägga garage. Tanken är att koppla samman de båda mindre kvarteren närmast Fogdegatan genom att tillåta underjordisk parkering under PARK-marken. Det ger möjlighet för fastighetsägarna att kunna anlägga gemensam upp- och nedfart till parkeringsgaragen.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser som återfinns på plankartan preciserar och reglerar vad som får göras på kvartersmarken. Det kan till exempel handla om höjd, hur stor en byggnad får vara eller varsamhetskrav. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns.

Utnyttjandegrad

e_1 = Största byggnadsarea 00 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det ska finnas möjlighet att bygga bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt att i framtiden kunna bygga till och bygga nytt.

Höjd på byggnadsverk

$h_1 0,0$ = högsta nockhöjd är angivet i meter.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Fyra våningar med inredd vind inryms i en nockhöjd av 18 meter. Det kommer att bli en tätare bebyggelse än omkringliggande men med områdets centrala läge anses att det är rimligt med denna höjd. En nockhöjd på 3,5 meter räcker för sadeltak samt för att inrymma de elektriska och tekniska anläggningar som behövs i en transformatorstation.



Befintligt bostadshus inom Aspebacken 24

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark = marken får inte förses med byggnadsverk.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Avsikten är att låta marken mellan gata och byggnad vara fri från ytterligare bebyggelse och på så sätt hålla en enhetlig linje mot gatan. För prickmarken närmast Lagaån är avsikten att befintlig byggnad får vara kvar men utan rivningsförbud. Om byggnaden rivs t.ex. på grund av sitt dåliga skick får ingen ny byggnad uppföras inom prickmark.

Takvinkel

o = Minsta takvinkel ska vara 30°.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att få en enhetlighet med omgivande bebyggelse ska taken ha en minsta takvinkel på 30°.

Utformning

f = Byggnaderna ska ha sadeltak

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Samtliga byggnader i omgivningen har sadeltak och avsikten är att den nya bebyggelsen tillsammans med den befintliga ska ge ett enhetligt intryck.

Utförande

b₁ = Minst 0,0 % av fastighetsarena ska vara genomsläpplig.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det är viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt så att inga byggnader får vattenskador vid skyfall eller långvariga regnperioder. Det bästa sättet att ta hand om dagvatten är att låta

det fördröjas ovan mark och infiltreras genom ytor där det finns möjlighet. Därför ska det finnas tillräckligt stora ytor inom kvartersmark som inte är hårdgjorda.

b₂ = Fasader får kläs med tegel, puts eller trä.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Fasadutformningen på transformatorstationen ska stämma överens med utformningen av bebyggelsen inom kvarteret Aspebacken, därför sätts samma planbestämmelse för både E-området och BC-området.

b₃ = Lägsta golvnivå på bottenplan 135,5 meter över havet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att minimera risken för översvämning i byggnaderna har en planbestämmelse satts som reglerar lägsta golvnivå.

Byggnaders användning

s₁ = För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Eftersom bullernivåerna utmed Storgatan är för höga ska därför minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida. För lägenheter under 35 m² gäller inte denna regel.

Markens anordnande och vegetation

n₁ = Plantering ska finnas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att få ett estetiskt tilltalande område mellan gång- och cykelvägen och byggnaderna ska marken vara planterad.

n₂ = Parkering får anläggas inom max 10 % av fastighetsytan.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

I första hand ska parkering anläggas under mark. Dock behövs ett antal platser för besökande samt för rörelsehindrade som måste ligga ovan mark. 10 % av fastigheten anses vara tillräckligt.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁ = Utfartsförbud. Öppning för räddningsväg får finnas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Storgatan är större delen av dygnet en väldigt trafikerad gata. Av den anledningen är det inte lämpligt att tillåta fler utfarter mot Storgatan än vad som finns idag. In- och utfart till kvarteret Aspebacken kan ske mot Strömgatan och mot Fogdegatan. En öppning för räddningsväg får anordnas mot Storgatan eftersom det kan vara svårt för räddningsfordon att nå alla byggnader enbart norrifrån via Stålgatan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u = Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Områden med en viss bredd avsedda för allmänna ledningar ska markeras ut på plankartan så att marken inte används för annat ändamål. Det ska vara enkelt att komma åt ledningarna därför får marken inte bebyggas.

x = Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att få ett tillräckligt brett område för gång- och cykelväg intill Lagaån krävs att en del av kvartersmarken upplåts för allmänheten.

Villkor för startbesked

a₃ = Startbesked får inte ges för byggnation förrän sanering genomförts.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Vid antagande av en detaljplan ska det vara utrett om markområdet är lämpligt att bebygga ur olika hänseenden. Utredningar visar att marken är förorenad därför ska sanering genomföras innan bebyggelse uppförs vilket är särskilt viktigt när det gäller mark för bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

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. Fem år är en rimlig tid för fastighetsägaren att ha som garanti för att kunna utnyttja tillåten byggrätt.

Upphävande av strandskydd

a₂ = Strandskyddet är upphävt.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Förslag till upphävande av strandskyddet inom kvarteret Aspebacken hänvisas till skäl nr 1 angående dispens från strandskyddet: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Vattenområde**Allmän beskrivning**

Vattenområde ska användas t.ex. för att planlägga öppet vatten. Syftet med bestämmelsen är att avgränsa vattenområden från andra områden bland annat för att visa vilket vatten som ska hållas öppet.

I planområdet ingår en del av Lagaån med fastigheterna Ljungby 7:92 och Ljungby 7:178. Båda fastigheterna ägs av Ljungby kommun.

Användning

W = Vattenområde

Egenskapsbestämmelser*Markreservat för allmännyttiga ändamål*

t₁ = Badbryggor får finnas

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det ska finnas möjlighet att anlägga badbryggor vid strandkanten om kommunen i framtiden har för avsikt att anlägga en badplats i viken öster om hembygdsparken.

Strandskydd

a₅ = Strandskyddet är upphävt.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Bryggor måste ligga i eller vid vattnet. Därför hänvisas till särskilt skäl nr 3 för dispens från strandskyddet: "Dispensen avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området".

Genomförandefrågor**Mark- och utrymmesförvärv****Rätt till inlösen av fastighet***Förutsättningar*

Kvarteret Aspebacken består av två fastigheter, Aspebacken 24 och Aspebacken 25. På Aspebacken 24 finns ett trevånings bostadshus beläget utmed Strömngatan. Hörnet mot sydväst är avskuret så att fastigheten inte är rektangulär.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget har Aspebacken 24 ritats in som en närmast rektangulär fastighet vilket gör att den får en utformning som fungerar bättre tillsammans med övriga delar i kvarteret. Ett byte av mark kan göras där sydvästra hörnet överförs från Aspebacken 25 till Aspebacken 24. Samtidigt överförs mark mellan staketet och fastighetsgränsen i söder från Aspebacken 24 till Ljungby 7:90.

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

Aspebacken 24 och 25, Ljungby 7:84, 7:88, 7:90, 7:91, 7:92, 7:93, 7:104, 7:125, 7:178, 7:182.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Förslag till hur fastighetsindelningen kan genomföras

Till Ljungby 7:125 överförs:
Ljungby 7:88, område nr 1

Två mindre delar av Ljungby 7:84, område nr 2, 3
Del av Aspebacken 25, område nr 4
Del av Ljungby 7:104, område nr 5

Till Ljungby 7:90 överförs:

Ljungby 7:91, område nr 6
Ljungby 7:93, område nr 7
Del av Aspebacken 25, område nr 8
Ljungby 7:182, område nr 9
Del av Aspebacken 24, område nr 10

Till Aspebacken 24 överförs:

Del av Aspebacken 25, område nr 11

Till Aspebacken 25 överförs:

Del av Ljungby 7:125, område nr 12

Kvarvarande del av Aspebacken 25:

delas in i fyra fastigheter, område nr 12 och 13 tillsammans samt 14, 15 och 16.

Område nr 4 som är parkmark på marknivå och avsett för garage under marken, kan fastighetsbildas tredimensionellt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för kvarteret Aspebacken, 1972-09-27 (akt 07-LJS-297) upphävs.

Rättigheter

Följande servitut finns inom planområdet:

Servitut

Servitutsavtal mätningsbrunn med tillhörande vattenledning med sammanhängande anordningar. 014-00090260. 2014-08-12. Ska vara kvar.

Servitutsavtal byggnadsförbud 1918-03-11 akt 18/180.1. Ska dödas.

Servitutsavtal kloakledning 1918-03-11 akt 18/180.2. Ska dödas.

Officialservitut för transporter 0781-01/118.1. Ändras alt. upphävs i samband med lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut ska bildas för allmännyttig gc-trafik.

Ledningsrätt alt. servitut ska bildas för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Förutsättningar

Infart till kvarteret Aspebacken och till hembygdsparken sker via Stålgatan norrifrån på östra sidan om befintligt bostadshus. För övrigt finns i dagsläget en infart från Fogdegatan.

Förslag och konsekvenser

Stålgatan flyttas och läggs väster om Aspebacken 24. En vändplats avslutar gatan som ansluter till det södra kvarteret i Aspebacken 25. Genom kvarteret Aspebacken, mellan Storgatan och hembygdsparken samt norrut mot Strömgatan, anläggs ett parkområde med gång- och cykelväg kantad med grönytor och trädplanteringar.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Förutsättningar

Anslutningspunkter till vatten och avlopp finns i Strömgatan, Fogdegatan och Storgatan.

Förslag och konsekvenser

Såväl spill- som dricksvattennätet bör dimensionsmässigt kunna hantera den nya bebyggelsen men kapacitetsmässigt bör effekter av exploatering utredas vidare. VA- och dagvattenutredningen ska svara på vilka konsekvenser en ökad belastning på ledningsnätet ger uppströms och nedströms fram till reningsverket.

Dagvattennätet är idag ledningsmässigt möjligen något underdimensionerat men medräknat ytliga rinnvägar ner mot Laganån kan flöden ändå med lätthet hanteras. Med små medel kan fördröjande åtgärder tillskapas som är tillräckliga för regn upp till 10 års återkomsttid, även om man begränsar släppflöden mot anslutningspunkter hårdare än de är i dagsläget, exempelvis ner till 10 l/s*ha.

Utbyggnad av el och fiber

Förutsättningar

En transformatorstation som ska flyttas finns idag inom fastigheten Kvadraten 16.

Kvarteret Aspebacken är inte anslutet till fibernätet.

Förslag och konsekvenser

Det finns önskemål från Ljungby Energi att ny transformatorstation ska placeras inom planområdet. Förslaget är att en yta avsätts nära hörnet vid Fogdegatan - Strömgatan eftersom det är bästa platsen varifrån det går att nå samtliga elabonnenter som berörs av befintlig station samt kvarteren Vinkelhaken och Aspebacken. För att transformatorstationen ska smälta in i området tillsammans med ny bebyggelse har samma planbestämmelse satt inom E-området som inom övriga kvarter i planen; b₂, fasader får kläs med tegel, puts eller trä.

Inom E-området finns ett stort träd som står precis intill trottoarkanten. Trädet är inte skyddat men ska bara tas ner om det är nödvändigt. Transformatorstationen placeras lämpligen så att den inte skymmer sikten i korsningen Strömgatan - Fogdegatan. Ledningar

i området ska flyttas med risk att trädrötterna skadas och därför är det stor risk att trädet måste tas bort.

Närmaste skarvpunkt till fibernätet ligger i korsningen Strömgatan – Fogdegatan varifrån planområdet kan anslutas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Utgifter och intäkter

Vid genomförandet av detaljplanen kommer Ljungby kommun att ha utgifter inom allmän platsmark för nyanläggning av va-ledningar, utbyggnad av gata och vändplats, utbyggnad av gc-vägar, flytt av transformatorstation, plantering av träd och buskar.

Kostnader för exploatören

Exploatörer får kostnader för köp av mark samt kostnader inom kvartersmark för uppförande av bebyggelse, anläggande av gång- och cykelvägar, plantering av träd och buskar inom kvartersmark med mera. Om rivning av befintliga byggnader blir aktuellt tillkommer kostnader för det.

Planavgift och planavtal

Inget planavtal har upprättats. Planavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med bygglov.

Drift allmän plats

Kommunen ska stå för drift och underhåll av allmän platsmark.

Drift vatten och avlopp

Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av vatten och avlopp. Kunder som ansluts till det kommunala va-nätet betalar en avgift för att få utnyttja dessa tjänster.

Tekniska och ekonomiska konsekvenser

Fastighet/bolag	Tekniska	Ekonomiska
Aspebacken 24		Byte av mark med Aspebacken 25.
Aspebacken 25	Anläggande av gator, cykelvägar, planteringar med mera inom allmän platsmark.	Ljungby kommun <ol style="list-style-type: none">1. Bekostar de fastighetsrättsliga åtgärderna.2. Bekostar utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark samt flytt av transformatorstation.3. Bekostar utredningar i samband med planen.4. Byte av del av Aspebacken 25
Ljungby Energi		Betalar flytt av transformatorstation.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt skötsel och underhåll av gator, torg, parker och naturmark.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

Markanvisningsavtal

Marken kommer att markanvisas först när detaljplanen har vunnit lagakraft varför inget markanvisningsavtal upprättas under processen med att ta fram detaljplanen.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	kvartal 3 2023
Granskning av detaljplanen	kvartal 4 2023
Antagande av detaljplanen	kvartal 1 2024
Utbyggnad av infrastruktur	kvartal 2 2024

Detaljplanen vinner lagakraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte laga kraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverstolen) har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

Kulturvärden

Under rubriken "Kulturvärden" längre ner i texten beskrivs kulturvärdena närmare.

Rivningsförbud

Något rivningsförbud för byggnaderna inom planområdet har inte satts på plankartan.

Bevarandekrav

Något krav på varsamhet eller att bevara befintliga byggnader inom planområdet har inte ställts i detaljplanen.

Överväganden i detaljplanen

Vid arbetet med detaljplanen har en diskussion förts om rivningsförbud och bevarandekrav av byggnaderna inom Aspebacken 25. Det som avgjort har varit utredningar som visat att byggnaderna är i ett så dåligt skick att det är farligt att vistas i lokalerna samt att ett bevarande kostar så mycket att det för kommunen inte är ekonomiskt försvarbart med en upprusning av byggnaderna. Däremot finns alla möjligheter för en exploatör att ta hand om och bevara det som går om ekonomi och intresset finns, men något krav om bevarande och rivningsförbud har inte ställts i detaljplanen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Kvarteret Aspebacken ligger mellan Storgatan och Strömgatan strax väster om Lagaån.

Detaljplan

Följande detaljplaner gäller inom planområdet:

1. Detaljplan för kv Aspebacken mm (Stålgjuteriet mm) laga kraft den 20 april 2000. Aspebacken är avsedd för kontor och bostäder samt Aspebacken 25 för industri. En smal markremsa mellan Aspebacken 25 och Lagaån är angiven som park med avsikt att utgöra en passage från Storgatan till hembygdsparken. Dessutom ingår en liten del av Lagaån med planbestämmelsen vattenområde som får överbyggas.
2. Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Alen och Boken mm, fastställd den 15 juli 1971. Vattenområdet i planförslaget ingår i denna detaljplan samt en del av Storgatan.
3. Förslag till ändring av stadsplanen för kv Aspebacken och Åtomten, fastställd den 10 juni 1959. Denna plan gäller enbart för Ljungby 7:93, en liten triangel avsedd för allmän plats, park.
4. Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv Vinkelhaken, fastställd den 5 mars 1969. I planen ingår Storgatan, Fogdegatan samt en del av parken vid Lagaån.
5. Detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 13 med flera, laga kraft den 11 december 2019. I detaljplanen är kvartersmarken avsedd för bostäder; därutöver ingår en del av Storgatan och Fogdegatan i planen.

Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan finns en grundkarta som innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden.

Översiktsplan

För centrala Ljungby där kvarteret Aspebacken ingår, redovisar översiktsplanen följande: ”Området föreslås förtätas och omvandlas med bostäder, service, mötesplatser och icke störande verksamheter för att förstärka centrum- och stadskaraktären.”

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplanen för Ljungby centrum – Centrumplanen (2009)

Planområdet berörs av centrumplanen och där anges bland annat följande:

”Området är på sikt ett attraktivt område för bostäder med närhet till centrum och ån Lagan. Äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör bevaras vid en förnyelse av området. Det är en fördel om dessa byggnader kan inrymma verksamheter som utnyttjar den speciella arkitekturen. En målsättning blir också att göra hembygdsparken mer synlig och tillgänglig vid en förnyelse. Det ska ske genom en ny gång- och cykelväg längs med ån Lagan.”

Klimatanpassningsplanen

I klimatanpassningsplanen finns förslag på åtgärder för att bekämpa översvämningssproblematiken. Inom öppna gröna ytor föreslås att mer träd och buskar planteras.

Genom att uppmuntra privata fastighetsägare till att upprätta gröna tak och låta växtlighet i någon form få finnas på deras mark kan den viktiga grönskan etableras i kvartersbebyggelsen.

Lite bredare vägar både inom centrumbebyggelse och inom kvartersbebyggelse kan byggas om till att inkludera hållbara dagvattenlösningar. Trädalléer kan t.ex. fungera som avskiljare mellan olika fordonstyper samt ta upp vattenmängder och skapa en bättre atmosfär, sett till luftkvalitet.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I Ljungby kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2023 med mål för bostadsförsörjningen, finns ett antal punkter som direkt kan hänvisas till kvarteret Aspebacken

- Bostadsförsörjningen ska på ett hållbart sätt möta aktuella behov och efterfrågan av bostäder och möjliggöra för en utveckling i enlighet med översiktsplanen och kommunens vision.
- I kommunen ska det finnas ett varierat utbud av bostäder i fråga om bostadstyp, upplåtelseform och bostadsstorlek.
- Bostäder för olika målgrupper ska blandas och integreras.
- För att locka unga vuxna att bosätta sig i kommunen ska det i centralort och serviceorter finnas möjlighet att bosätta sig i attraktiva lägen och boendeformer.
- I kommunen ska möjlighet för byggnation i strandnära lägen utökas.
- I både nya och befintliga bostadsområden ska bostadsförsörjningen främja social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Utredningar

Arkeologi

Arkeologiskt yttrande Tim Schröder, 2021-10-21.

Buller

Aspebacken, Ljungby - bullerutredning till detaljplan, Tyréns 2020-03-31.

Byggnadsteknik

Byggnadsteknisk utredning Aspebacken 25, Systra, 2022-12-14.

Miljö- och materialinventering, C3S, 2022-11-02, rev. 2022-12-13.

Dagvatten och VA

Dagvatten- och VA-utredning Aspebacken, M3D Consulting AB 2023-05-02.

Förstudie

Förstudie ån Lagan i Ljungby centrum, 2020.

Geoteknik

PM Geoteknik - planeringsunderlag, C3S, 2023-01-27, rev. 2023-05-31.

Gestaltning

Gestaltningsprogram för hembygdsparken/Aspebacken, Afry oktober 2022.

Kulturhistoria

Kulturhistorisk utredning Ljungby stålgjuteri kv Aspebacken, Kulturparken Småland 2017.

Mark och miljö

Markmiljöundersökning på fastigheten Aspebacken 25, C3S, 2022-12-29.

Markteknisk undersökningsrapport, C3S, 2022-12-23, reviderad 2023-05-31.

Miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Aspebacken 25, Sweco 2017.

Miljöteknisk markundersökning Aspebacken 25, Cowi, 2020-09-29.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering, Calluna 2022-06-01.

Riskutredning

Risikanalys för anläggande av badplats vid Lagan i Ljungby 2022-10-26.

Samtliga utredningar finns som bilagor till planbeskrivningen.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Inom Aspebacken 25 har det tidigare funnits ett stort komplex med industribyggnader som uppförts under olika tidsepoker från och med slutet av 1800-talet. De äldsta delarna närmast Lagaån finns kvar tillsammans med två byggnader närmast hembygdsparken. Se mer under rubriken kulturmiljö nedan.

Inom Aspebacken 24 närmast Strömgatan, som är en privatägd fastighet, finns ett trevånings bostadshus beklätt med en fasad av rött tegel.

Förslag och konsekvenser

För marken inom kvarteret Aspebacken föreslås en användningsbestämmelse BC som avser bostäder och centrum. Det kan t.ex. vara café, restaurang, gym med mera som är allmänt tillgängligt i botten av byggnaderna och eventuellt bostäder i våningarna ovanför. Det kan också vara kontor eller samlingslokaler som kan uppföras. Det här beror helt på vad en framtida exploatör har för intentioner.

Däremot har planbestämmelser om höjd på byggnaderna och begränsningar över var och hur man får bygga redovisats i plankartan.

Byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 18 meter vilket kan inrymma fyra våningar samt inredd vind. Byggnaderna ska ha sadeltak med en minsta takvinkel på 30 grader och får beklädas med tegel, puts eller trä.

Den befintliga bebyggelsen inom Aspebacken 25 som var stålgiuteriets äldsta byggnader, kan vara kvar, renoveras och användas till lämpligt ändamål inom ändamålen B, bostäder och C, Centrum, beroende på vad en framtida köpare har för planer.

Bullervärdena för bebyggelse utmed Storgatan överstiger värdena enligt bullerreglerna, men kan accepteras genom vissa avvikelser. Följande planbestämmelser på plankartan reglerar bullerkraven: s₁”- ”För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.”

Utmed Storgatan finns också en fem meter bred prickmarkerad zon. Där får ingen bebyggelse uppföras och marken ska vara planterad. Dock får infart till räddningsväg anläggas. Detta regleras genom planbestämmelsen n₁.

En del föroreningar finns fortfarande kvar inom området vilket innebär att undersökningar och eventuella saneringar ska genomföras innan startbesked ges. Det regleras genom planbestämmelsen a₄.

Eftersom området ligger strax intill Lagaån träder strandskyddet in igen. Förslaget är att strandskyddet upphävs för kvartersmarken genom dispens och att skäl nr 1 anges med planbestämmelsen a₃ enligt följande: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Storgatan är relativt hårt trafikerad och därför är det inte lämpligt med fler utfarter mot gatan. Det regleras på plankartan med planbestämmelsen j₁ som betyder "utfartsförbud". För att möjliggöra för räddningsfordon att komma åt det södra kvarteret anges i samma planbestämmelse att en räddningsväg får finnas.

Natur och grönstruktur



Skogseken i hembygdsparken (maj 2023)

Nuläge

Konsulten Calluna har under 2022 tagit fram en naturvärdesinventering över planområdet och beskriver området så här:

”Aspebacken i Ljungby bildar en heterogen miljö av äldre industriområde och frodig hembygdspark längs Lagans norra strand. Stålgjuteriets område karaktäriseras av skräpiga ytor med första stadiet till intressant flora kopplad till grus och sand, men ännu har inga högre naturvärden hunnit utvecklas. Hembygdsparken är traditionellt skött och faller inte ut som naturvärdesobjekt men här finns vitala almar och ett jätteträd i form av en skogsek.”

Förslag och konsekvenser

Skogseken är klassad som ett värdeelement - särskilt skyddsvärt träd med följande rekommendation:

”När verksamhet ska bedrivas eller åtgärder utföras som väsentligt skulle påverka särskilt skyddsvärda träd bör Länsstyrelsens handläggare rådfrågas om en anmälan om samråd ska framställas. En väsentlig påverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen eller två meter utanför kronans dropplinje.”

Två olika planbestämmelser har satts på kartan för att skydda skogseken: träd₁ - ”Trädet får endast fälla som det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.” samt a₁ - ”Marklov får inte ges för fällning av trädet förrän det utgör en säkerhetsrisk”.

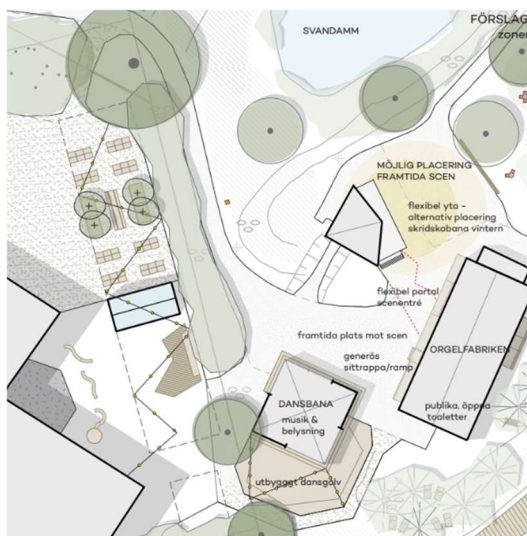
Gestaltningssprogram

Konsulten Afry har under 2022 tagit fram ett gestaltningssprogram för i första hand hembygdsparken genom att låta olika grupper, däribland unga vuxna, vara med och ge förslag till utformning utifrån vad som anses vara viktigt att erbjuda i en hembygdspark. Utifrån idéerna har sedan programmet formats med fokus på spontankultur för unga.

Området har delats in i fyra zoner med olika teman: Lek och häng, Kultur, Mötas/kultur, Naturnära/ekozoner.

Lek och häng

Zonen närmast hembygdsparkens huvudentré föreslås omformas och öppna upp lekplatsen mot övriga parkytor. Genom att integrera leken med parken i övrigt skapas en öppnare, trevligare, tryggare och mer tillåtande miljö för lek. Småbarnsleken rustas upp i form av en ny temalek. Till de små barnens lek tillfogas ett aktivitetslager för äldre – platser för häng och indirekt lek.



Kultur

Kulturzonen är rum som förhåller sig till byggnader formade för kulturutövning på olika sätt. Här finns plats för en eventuell ny scen, den ombyggda dansbanan samt en ny, intim scenmiljö med plats för spontana uppträdanden och utebio.

Mötas/kultur

Aspebackens befintliga industribyggnader har potential att rymma ett kluster av aktiviteter. Och kulturutövare. Byggnadernas användning spiller ut och manifesterar sig även utomhus - med samlande rum för mindre mötesplatser, långbord, EPA-meck och Aspebackens community container garden.

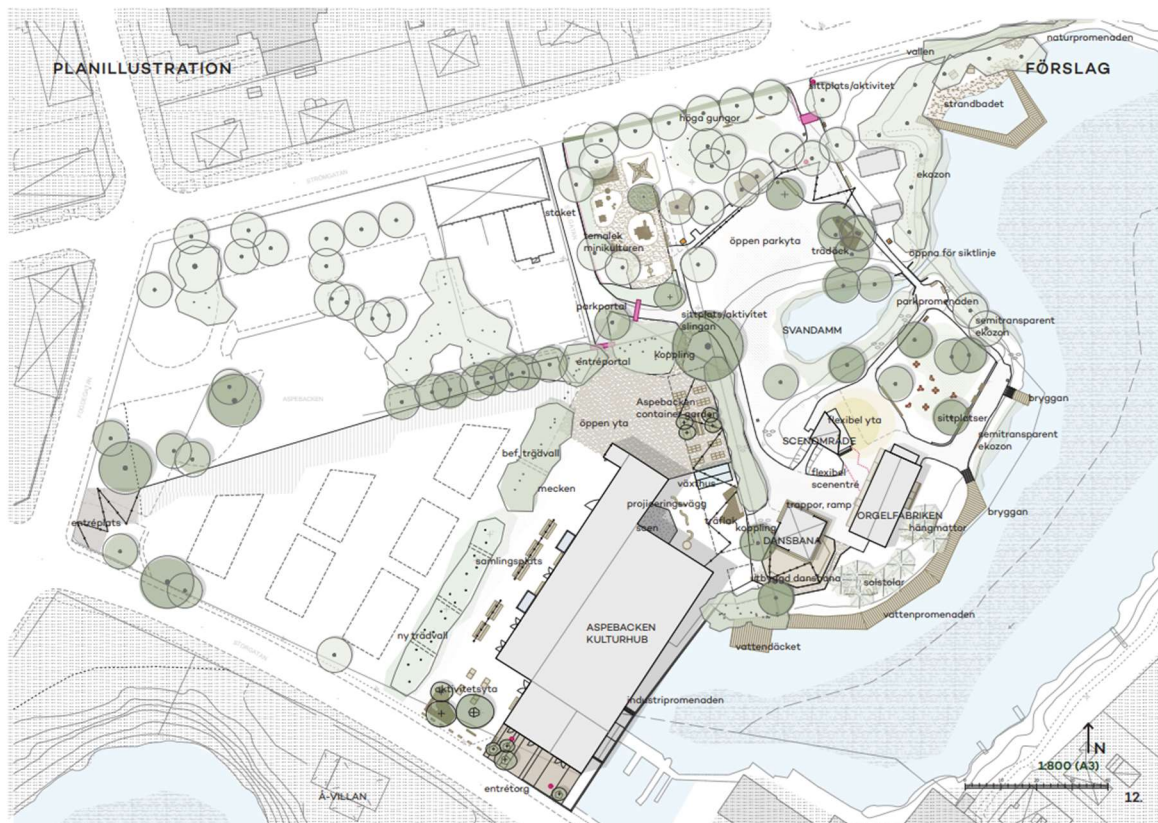


Naturnära/ekozoner

Vattenkontakten föreslås stärkas genom en rad olika grepp. Ekozoner för främjandet av den biologiska mångfalden bevaras och i nordost föreslås en mindre badplats anläggas i den naturliga viken. Platser mot vattnet förstärks med fokus på lugn och rekreation.



Gestaltningssprogrammet ska ses som en idébank som kommunen kan ösa ur för att få inspiration till förändringar i hembygdsparken. Tanken är att förnyelse ska ske etappvis när det finns ekonomiska medel avsatta.



Afrys hela förslag till utformning av hembygdsparken samt kvarteret Aspebacken

Ekosystemtjänster

Nuläge

Allt det vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. De kan delas in i fyra olika typer: försörjande t.ex. mat, medicin, dricksvatten. Reglerande: vattenrening, skydd mot naturkatastrofer, pollinering. Kulturella: hälsa, ekoturism, friluftsliv. Stödjande: produktion av näringsrik jord, fotosyntes, vattnets kretslopp.

Inom kvarteret Aspebacken finns stora grusade eller asfalterade ytor som lämningar efter industribyggnaderna som rivits. För övrigt står de äldsta byggnaderna kvar. Inom dessa ytor finns inte något som kan hänvisas till ekosystemtjänsterna. Däremot står det flera stora träd inom området som med sin existens bidrar till näringsrik jord, reglerar luft och temperatur och bidrar till fågellivet.

Förslag och konsekvenser

När kvarteret Aspebacken utformas enligt föreslagen detaljplan kommer nya kvarter att bebyggas med bostäder och annan verksamhet med möjlighet till lek och rekreation inom gårdarna. En hel del träd kommer att tas ner men också ersättas med nya. Det större parkstråket mellan kvarteren ska anläggas med gräsytor, träd, sittplatser samt gång- och cykelvägar. Sammantaget kommer nya ekosystemtjänster att utvecklas med tiden och bidra till en stor förbättring av området.

Strandskydd

Nuläge

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet 100 meter på båda sidor om strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Vid upphävande av strandskyddet finns det krav på en fri passage längs med strandkanten för att kunna tillgodose strandskyddets syften.

Vid Lagaån i Ljungby stad är strandskyddet upphävt enligt äldre detaljplaner. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet

1. är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
3. behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
6. behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Parkmark

I den östra delen av kvarteret Aspebacken finns två äldre byggnader, en gul putsad byggnad som varit modellförråd samt en mindre tegelbeklädd kontorsbyggnad. Båda står tomma sedan ca 10 år tillbaka och används inte alls. Utmed Lagaån går ett smalt område som till viss del ligger inom kvarteret Aspebacken och en del tillhör Ljungby 7:182 och Ljungby 7:125.

Förslag och konsekvenser

Avsikten är att denna mark ska övergå till parkmark och därmed utöka hembygdsparken. Marken är alltså redan ianspråktagen, inga särskilda växter eller djur finns inom området. Vid beslut om att upphäva strandskydd finns krav på att säkerställa en fri passage närmast strandkanten för att trygga allmänhetens tillgång samt goda livsvillkor för växt- och djurlivet. En gång- och cykelväg utmed Lagaån som förbinder Storgatan med Strömgatan via hembygdsparken ska därför anläggas. Denna passage finns i gällande detaljplan men har aldrig blivit utbyggd. Nu är avsikten att tillgängliggöra marken närmast ån för allmänheten. För att få dispens från strandskyddet anges skäl nr 1 ”Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Kvarteret Aspebacken

Kvarteret Aspebacken har varit bebyggt sedan mer än 100 år tillbaka. Då låg kvarteret Aspebacken i utkanten av Ljungby även om det endast är 500 meter till centrum. Området har varit ianspråktaget för industri och varit helt stängt för allmänheten. Efter en hel del rivningar är det fortfarande omgärdat med stängsel så att allmänheten inte ska ta sig in där eftersom bebyggelsen som är kvar inte är tillförlitlig utan det finns risk för nedfallande byggnadsdelar. Dessutom finns det föroreningar både i marken och i byggnaderna.

Förslag och konsekvenser

För att få ett sammanhang mellan bebyggelsen på den östra och västra sidan om Lagaån och att förstärka centrum- och stadskaraktären är det väldigt viktigt att ny bebyggelse tillkommer på den stora ytan inom kvarteret Aspebacken. Att uppföra ny industri så nära centrum vilket gällande detaljplan tillåter är absolut inte vad Ljungby kommuns befolkning önskar, men är det enda som är möjligt om det inte går att upphäva strandskyddet.

Avsikten är att uppföra bebyggelse med ändamålen bostäder och centrumändamål inom kvartersmarken där strandskyddet avses upphävas. Samtidigt skapas ett grönt stråk med en gång- och cykelväg genom kvarteret Aspebacken och kopplas ihop med Hembygdsparken vilket gör att området blir tillgängligt för allmänheten på ett helt annat sätt än tidigare.

Passagen mellan ån och kvarteret Aspebacken är smal men kan utvidgas om den kvarvarande byggnaden rivs. Då ska ett område av kvartersmarken som ska vara minst fem meter brett avsättas för allmän gång- och cykelväg, markerat x på plankartan.



Även söderifrån går strandskyddet in i kvarteret Aspebacken. Härifrån är kvartersmarken väl avskild från vattenområdet genom parkområdet närmast ån som är minst 25 meter brett.

Parkområdet är som sig bör, tillgängligt för allmänheten. Mellan parkområdet och kvarteret Aspebacken går också Storgatan vilket är en av de mest trafikerade gatorna i Ljungby. Se kartan ovan.

Förslag till upphävande av strandskyddet inom kvarteret Aspebacken hänvisas till skäl nr 1 angående dispens från strandskyddet: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Lagaån

I viken strax öster om hembygdsparken är vattnet relativt grunt och där är inga starka strömmar i vattnet. Det gör att platsen kan vara lämplig för en badplats. I ett medborgarförslag har önskemål inkommit att en badplats ska anläggas som är tillgänglig i första hand för dem som bor i Ljungby och som har svårt att ta sig till någon av de andra kommunala badplatserna i kommunen.

Förslag och konsekvenser

För att utreda om det är möjligt att anlägga en badplats i viken vid hembygdsparken har en riskanalys tagits fram av en konsult med syfte att göra en bedömning utifrån flödesförhållanden. Tre åtgärdsförslag har lämnats som redovisas nedan.

"Att anlägga en flytbrygga för att hägna in området där badande bör vara för att undvika större flöden är ett förslag på åtgärd. Detta skulle dels begränsa området visuellt, dels fungera som stöd åt badande då den är robust och stabil. Det negativa med flytbrygga är att det finns risk för att flödena utanför flytbryggan kan öka om det blir en smalare passage vilket ökar risken för de som struntar i avgränsningen och simmar utanför flytbryggan.



Förslag på åtgärd genom anläggande av flytbrygga

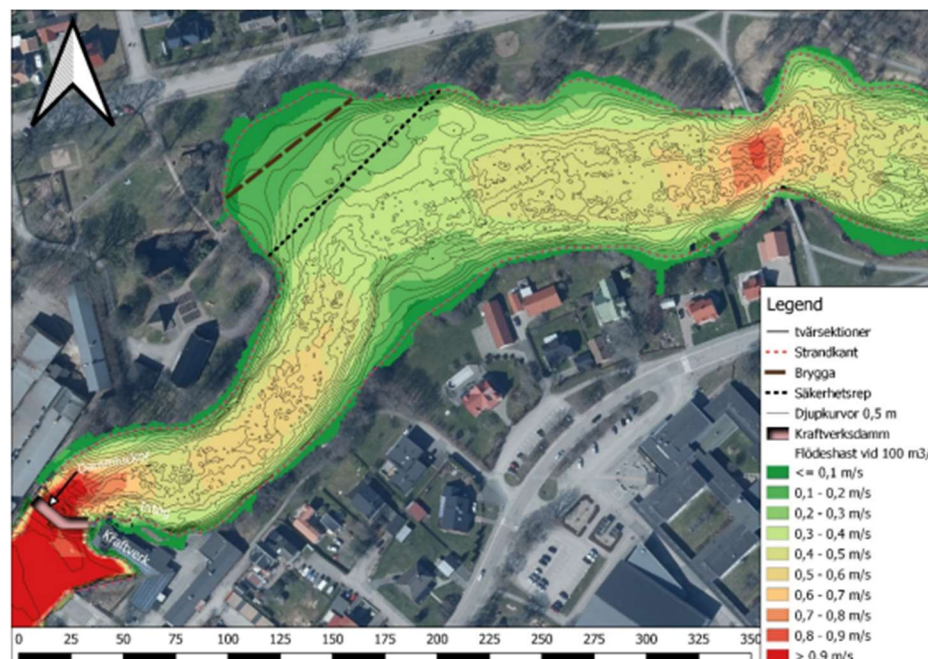
Ett andra alternativ är att etablera en väl synlig avgränsningslina som flyter ovanpå vattenytan och visuellt avgränsar för badande. Det skulle inte påverka flödet utanför avgränsningen men är å andra sidan inte lika robust och det är lättare att råka passera linan med eller utan avsikt.



Förslag på åtgärd genom anläggande av avgränsningslina

Ett tredje alternativ skulle kunna vara att etablera både en flytbrygga och en avgränsningslina. Att man etablerar flytbryggan närmare land och sedan en bit ut har man ytterligare en avgränsning i form av avgränsningslina. Detta för att först avgränsa för mindre barn som har svårare att passera flytbryggan och sedan avgränsa visuellt med linan för den zon där det blir mer strömt utanför linan.”

I bilden nedan visas flödes hastighetszoner för högflöden vid $100 \text{ m}^3/\text{s}$. $0 - 0,1 \text{ m/s}$ bedöms säkert även för mindre barn med flytanordningar. $0,1 - 0,4 \text{ m/s}$ bedöms som ett lågriskområde för simkunniga utan flytanordningar innanför säkerhetslinan. Området över $0,4 \text{ m/s}$ bedöms som ett högriskområde där man bör ha god simkunnighet för att kunna simma säkert.



Flödes hastighetszoner för högflöden vid $100 \text{ m}^3/\text{s}$ samt förslag till placering av skyddsåtgärder som flytbrygga och avgränsningslina.

För att möjliggöra bryggor i Lagaån måste strandskyddet upphävas. Ett mindre område i viken har i plankartan angetts för badbryggor. Eftersom bryggor måste ligga vid eller i vattnet hänvisas till särskilt skäl nr 3 till dispens från strandskyddet enligt miljöbalkens strandskyddsregler: "Dispensen avser ett område som behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området".

Om en badplats ska anläggas krävs tillstånd från länsstyrelsen för vattenverksamhet, vilket ska sökas när det blir aktuellt. Ett landområde krävs också för att det ska bli en badplats. Markområdet vid viken är i detaljplan utpekad som park och inom parkområde finns möjlighet att anlägga badplats.

Kulturmiljö

Nuläge

Enligt Ljungby kommuns kulturmiljöprogram är de äldsta delarna av stålgljuteriets byggnader samt byggnaden inom Aspebacken 24 vid Strömgatan kulturhistoriskt värdefulla byggnader. "Byggnaderna uttrycker sin tids ideal och villkor. De bidrar, genom sin karaktär och sina fysiska egenskaper, väl till helhetsmiljön och till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som format dagens miljö."

I programmet rekommenderas för kulturhistoriskt värdefulla byggnader att de värdebärande egenskaperna hanteras varsamt. Material och byggnadsdelar kan bytas ut vid behov, men byggnader ska hanteras på ett sådant vis att dess karaktär bevaras och vårdas.

Kulturparken Småland har i en kulturhistorisk utredning av Ljungby stålgljuteri från 2017 redogjort för hur stålgljuteriet byggts upp från början av 1900-talet till att läggas ner 2014. En kort sammanfattning angående de tre äldsta skeppen beskrivs nedan:

"De byggnadskroppar som härstammar från 1914 fram till 1947 består av en murad stomme. Fasaderna av rött handslaget tegel är murade i kryssförband, äldsta delarna fogades med rundfog. Innerväggarna är täckta med ett tjockt lager puts. Fönstren är uppbyggda med fasta järnbågar med ett stort antal rutor. Längsidans fönster utmed Lagan innehåller vardera 24 rutor. Norra gaveln på skepp III domineras fullständigt av två höga ljusinsläpp vilka närmast skapar en sakral stämning i lokalen. Skepp I har ett flackt sadeltak med svall av trä. Takkonstruktionen består av smäckra sparrar av trä stagade med dragband av järn. I innertaket hänger bl.a. orangefärgade armaturer samt gasolvärmare. Skepp II och III har pulpettak vilket tillsammans med skepp I bildar ett industriklassiskt s.k. sågtandstak. Den höga skorstenen vilken dominerat närområdet sedan slutet av 1800-talet är murad i kryssförband med rött tegel. Kronan har en enkel profilering.

Det byggnadstekniskhistoriska värdet koncentreras främst till takkonstruktionerna i de tre skeppen där HB-balkar från 1947 och de smäckra bärverken i 1914 års konstruktion tydliggör hur man på olika sätt löst frågan om last/drag-verkan i en stor industrilokal. Den gamla och eleganta skorstenen utgör ett blickfång i stadsrummet och symboliserar platsens långa industrihistoria. Försvinner den förloras en betydande identitetsskapare. Gjuteriet har kvar sin patina vilket vid eventuella bevarandeinsatser är viktigt att tillvarata."

I utredningen har ett förslag till bevarandeariktning tagits fram. De tre skeppen som är kvar föreslås bevaras med följande motiv:

- Platsen för Ljungbys äldsta tillverkningsföretag med stor betydelse för ortens fortsatta industriutveckling.
- Årsringar från 1914–1962 samt vissa modernare tillägg.
- Välhållna och arkitektoniskt sammanhållna byggnadskroppar.
- Äldre skorsten som utgjort naturligt riktmärke och inslag i stadsrummet sedan slutet av 1800-talet.
- Spännande interiör där även utrustning till viss del bevarats, bl.a. smältugnen och sandtransportörer.
- Intressanta byggtekniska inslag såsom olika takkonstruktioner.
- Höga stadsmiljövärden i form av fasader utmed Storgatan och Lagan samt kopplingen till det monumentala elverket.



Stålgjuteriet 1949



Stålgjuteriet 2014

Förslag och konsekvenser

Något rivningsförbud eller någon form av krav på bevarande sätts inte på kvarvarande byggnader. Det har gått fem år sedan Kulturparken Smålands kulturhistoriska utlåtande togs fram och sedan dess har byggnaderna inom kvarteret Aspebacken 25 förfallit väldigt fort. Byggnaderna har under många år lidit brist på underhåll vilket medfört att förfallet gått alltför långt för att det ska vara försvarbart att kräva en renovering. Det är farligt att vistas inne byggnaderna eftersom det finns risk för ras av byggnadsdelar.

Med resultat från ett antal olika utredningar konstateras att ett bevarande av byggnaderna inom Aspebacken 25 är väldigt komplicerat och kostar stora summor. Mycket av byggnadsmaterialet är i så dåligt skick att det behöver bytas ut. Fönster, dörrar, takmaterial, fasadmateriäl, invändig puts med mera är illa skadat. Om ett bevarande ska genomföras med samma material som originalet kan det bli problematiskt eftersom det är svårt att hitta sammansättningen av ämnen för att framställa de olika delarna.

Byggnaderna innehåller också stora mängder farligt avfall av olika slag t.ex. elektriska detaljer och PCB-haltig olja med mera, som vid en sanering måste hanteras varsamt för att undvika personskador. Vid en samlad bedömning av statusen på byggnaderna inom Aspebacken 25 konstateras att de är i så dåligt skick att de bör rivras.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). När det gäller luftkvaliteten i Ljungby kommun är förutsättningar relativt goda. De största problemen är grova partiklar (PM 10) under enskilda dygn.

Nuläge

Inom kvarteret Aspebacken pågår ingen verksamhet och de flesta av byggnaderna som tidigare funnits där har rivits. I den närmaste omgivningen finns inte heller någon påverkan från industrier eller något liknande som ger luftföroreningar.

Förslag och konsekvenser

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av att det inte finns några trånga gator eller andra utrymmen inom planområdet. Inga genomfartsgator kommer att anläggas varifrån det kan uppstå luftföroreningar. Hembygdsparken bistår med välväxt grönska som kan ta emot eventuella partiklar och vid Lagaån finns öppna vyer där vinden kan få fritt spelrum.

Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljöstatus.

Nuläge

De recipienter som berörs av planförslaget är ån Lagan (Bolmen - Skälån) och grundvattenförekomsten Bergaåsen.

Ån Lagan har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status 2039 och god kemisk status. Det finns risk att god ekologisk status inte uppnås 2027 på grund av morfologisk påverkan.

Bergaåsen har god kemisk och kvantitativ status och miljökvalitetsnormen är god kemisk och kvantitativa status.

Förslag och konsekvenser

En planbestämmelse, att minst 30 % av kvartersmarkens yta ska vara genomsläpplig, har satts på plankartan. Det utökar möjligheterna till att låta marken beläggas med gräs, grus eller annat genomsläppligt material. Gröna zoner för Naturmark mellan kvarteren ska fungera

som gångstråk men också områden där dagvattnet kan översilas och till viss del fördröjas innan det rinner ut i Lagaån.

Bedömningen är att vid åtgärder enligt ovan för hantering av dagvattnet kommer inte miljö kvalitetsnormerna för vatten att försämrats i samband med genomförandet av detaljplanen.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

Allt dagvatten i området avleds idag ytligt eller i kommunala ledningar åt sydost. Lagaån är recipient för ytvatten och ingen fördröjning sker.

Då elverksdämnet reglerar vattennivån i Lagaån uppströms varierar nivåer norr om kraftverket inte så mycket som på oreglerade delar av Lagaån. Normalvattenstånd ligger här på +133,80, 100-årsvattenstånd ligger på +133,97 och för 200-år ligger siffran på +134,16. Beräknat högsta flöde är +135,50. Dessa siffror är endast relevanta för översvämning och inte för dämningnivåer i dagvattennätet då släpppunkter för dagvatten t.ex. ligger nedanför elverksdammen. Närmast ån ovan elverksdämnet återfinns markhöjder på +135,3 inom Aspebacken 25 och här är något mer låglänt än högsta flödesnivå men klarar 200-årsflöden med marginal.



Ledningar för dagvatten markerade med grön färg. (Karta från dagvattenutredningen)

Möjligheten till infiltration finns men närheten till Lagaån och täta jordlager som silt, gör att den effektiva fördröjningen kommer att bli begränsad.

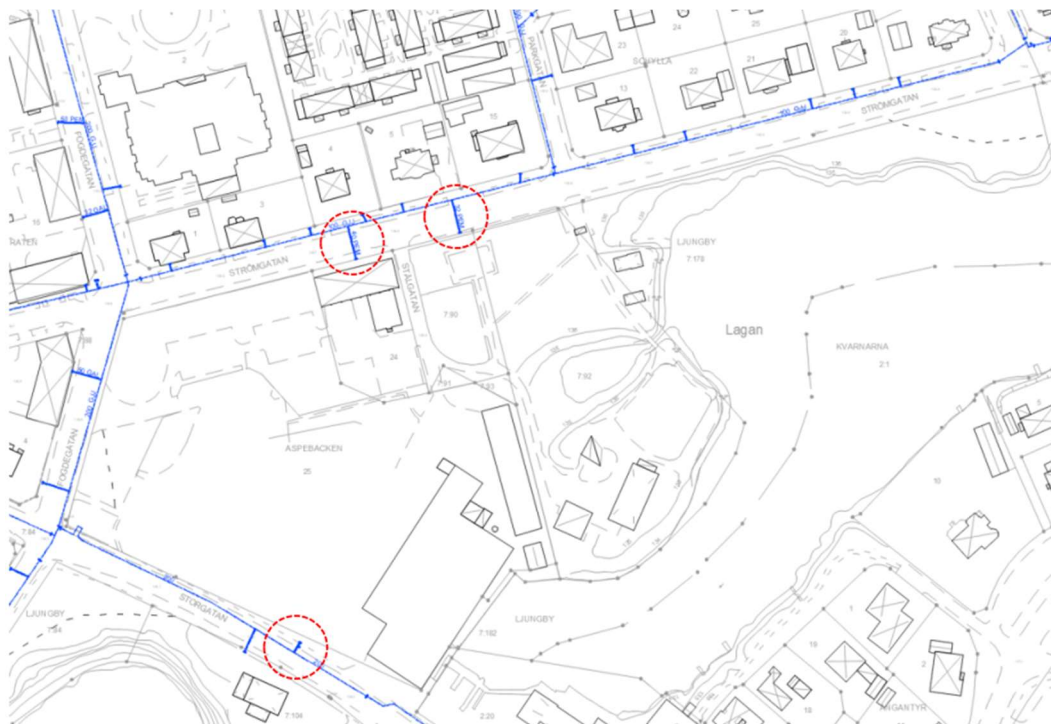
Förslag och konsekvenser

I dagvattenutredningen föreslås följande åtgärder: ”Då hela planområdet inom Aspebacken 25 och möjligen även utemiljön inom Aspebacken 24 är föremål för byggnation finns goda möjligheter att i detaljgestaltningen utforma bromsningsmöjligheter för dagvattenflöden och därigenom avlasta det mottagande dagvattensystemet.

Med relativt små medel uppnår man en förbättring från nuläget och med ytterligare åtgärder kan man komma ner i vidare förbättrande nivåer. Primärt bör man då förlita sig på åtgärder som bromsar och fördröjer ytligt snarare än infiltrerar då det är täta jordar på platsen. Dock är de nuvarande serviserna för dagvatten något underdimensionerade för ett 10-årsregn och åtgärder för fördröjning hade varit välgörande. De enklare åtgärderna kan inkludera att byta ut asfalt mot plattor/hålsten på uppställningsplatser och att anlägga ytliga regnbäddar i refuger på de hårdgjorda ytorna.

Sammanfattningsvis är VA-nätet för området utbyggt i dagsläget. Såväl spill- som dricksvattennätet bör dimensionsmässigt kunna hantera den nya bebyggelsen men kapacitetsmässigt bör effekter av exploatering utredas vidare. Utredningen ska svara på vilka konsekvenser en ökad belastning på ledningsnätet ger uppströms och nedströms fram till reningsverket.

Dagvattennätet är idag ledningsmässigt möjligen något underdimensionerat men medräknat ytliga rinnvägar ner mot Lagaån kan flöden ändå med lätthet hanteras. Med små medel kan fördröjande åtgärder tillskapas som är tillräckliga för regn upp till 10 års återkomsttid, även om man begränsar släppflöden mot anslutningspunkter hårdare än de är i dagsläget, exempelvis ner till 10 l/s-ha.”



Ledningar för dricksvatten markerade i blå färg. (Karta från dagvattenutredningen)

Dricksvatten

Nuläge

Distributionsnätet för dricksvatten kring området utgörs av gjutjärnsrör av lite äldre modell. Idag finns en servisavsättning in till Aspebacken 25 från Storgatan och till Aspebacken 24 och Hembygdsparken från Strömgatan.

Förslag och konsekvenser

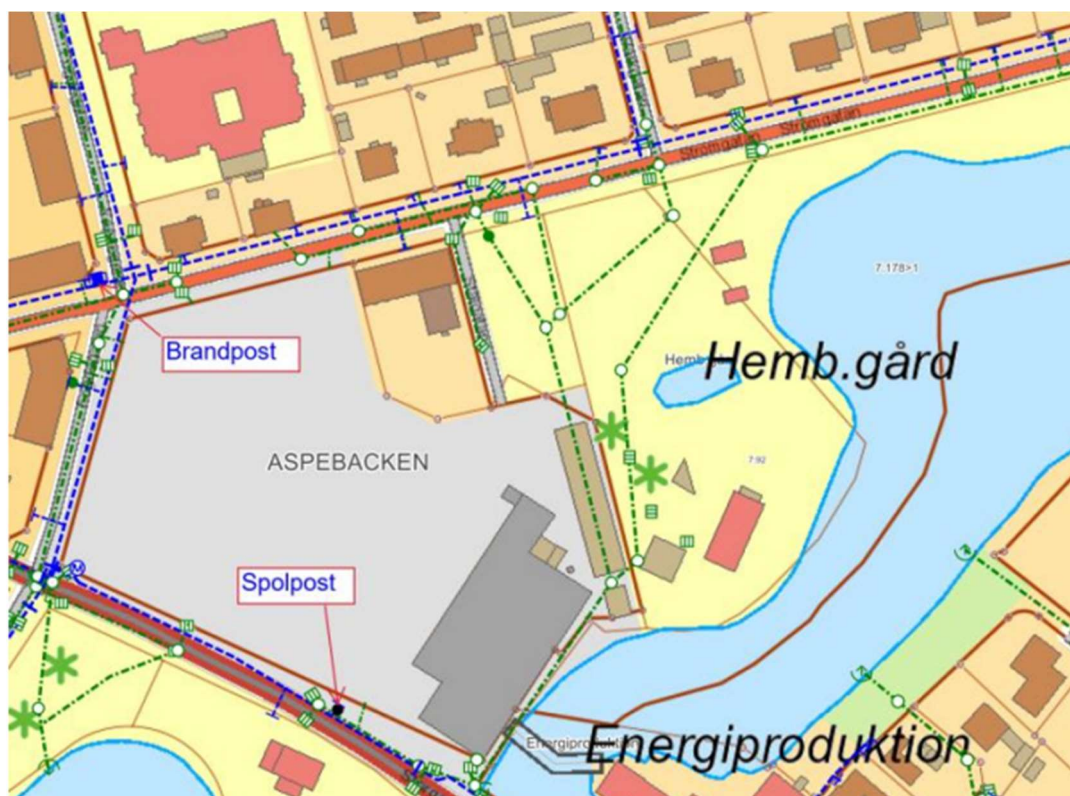
Huvudledningar i kringliggande gator är av gjutjärn. Utan att veta tryckförhållanden, ledningslängd och höjder kan man inte helt säkert ange kapaciteten men nya servisanslutningar på huvudledningen behövs med all säkerhet anläggas. Ny anslutning av området bör utföras från Storgatan eller Fogdegatan.

Släckvatten

Vid en eventuell brand bör släckvatten kunna tas upp så att det inte rinner ut i dagvattenbrunnarna. Vid projektering av anordningar för uppsamling av släckvatten ska räddningstjänsten kontaktas för samråd kring utformning.

Brand- och spolvatten

Brand- och spolposter på kallvattennätet finns i korsningen Strömgatan/Fogdegatan samt utmed Storgatan. Större delen av den planerade bebyggelsen ligger inom 150 m från dessa. Dock har räddningstjänsten önskemål om att kunna göra om spolposten vid Storgatan till brandpost samt tillskapa ytterligare en inom området.



Kartan visar var spolpost och brandpost finns intill kvarteret Aspebacken.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller från verksamheter och trafik

För bostäder ska 60 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafik klaras utanför alla fasader. Om inte alla fasader klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00 och 06.00. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Nuläge

Enligt en trafikräkning kör det 5100 fordon/dygn på Vislandavägen/Storgatan. Med en hastighet på 50 km/h och ett avstånd på 20 meter från mittlinjen på gatan är bullervärdet ca 62 dBA ekvivalent ljudnivå vid detta 20-metersavstånd enligt beräkningar utifrån skriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" Vid övriga omkringliggande gator är trafikintensiteten ungefär 500 fordon/dygn. Det antalet fordon ger så låga bullervärden att det understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Förslag och konsekvenser

Enligt en uppräknig av trafiken beräknas att 6300 fordon kommer att köra på Storgatan förbi kvarteret Aspebacken år 2040. En bullerutredning har tagits fram av Tyréns 2020 som visar att bullervärdena därmed ökar ytterligare 2 dBA mot Storgatan vilket blir ca 64 dBA ekvivalent ljudnivå. För att det ska bli möjligt att bebygga mot Storgatan regleras det genom en planbestämmelse på kartan med beteckningen s_1 med betydelsen att "För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida".

Risk för olyckor

Nuläge

Kvarteret Aspebacken ligger intill Storgatan som är relativt hårt trafikerad. Ca 5 100 fordon passerar på gatan varje dygn.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget ska Storgatan byggas om så att gatan blir 16 meter bred, innefattande körbana, trädplantering samt gång- och cykelväg mot kvarteret Aspebacken. En 5 meter bred zon som inte får bebyggas inom kvartersmarken avgränsar mot Vislandavägen. Detta tillsammans med en högsta tillåtna hastighet på 50 km/h anses vara tillräckligt för att skydda mot svåra olyckor från gatan.

Risk för översvämning

Nuläge

Risken för översvämning inom planområdet anses inte vara överhängande eftersom vattennivån regleras vid kraftverket. Det är endast om vattennivåerna blir så höga att dammluckorna måste stå helt öppna och vattennivån ändå stiger.

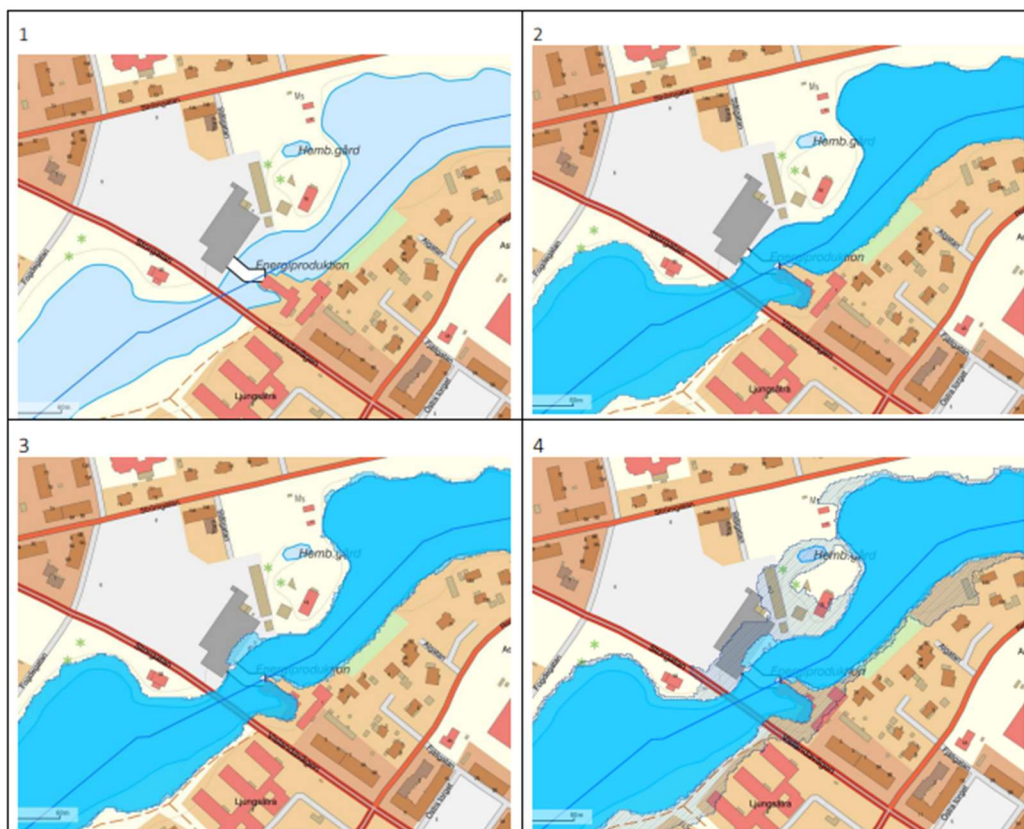


Bild 1 visar ån Lagan. Bild 2 visar områden som sätts under vatten vid en översvämning som statistiskt sett inträffar 1 gång på 100 år. Bild 3 visar områden som sätts under vatten vid en översvämning som statistiskt sett inträffar 1 gång på 200 år. Bild 4 visar områden som sätts under vatten vid en översvämning som motsvarar ett tänkbart värsta scenario som kan inträffa pga. naturliga faktorer. (Ur konsulten C3S utredning)

Förslag och konsekvenser

Inom området närmast Lagaån ska en gång- och cykelväg anläggas och om de kvarvarande byggnaderna inom Aspebacken 25 rivs, får inga nya uppföras inom minst 15 meter från Lagaån vilket är den lägst liggande marken inom kvarteret. En planbestämmelse som reglerar att lägsta golvhöjd i bottenplan inte får understiga en nivå av 135,5 meter har lagts in på plankartan, för att klara risk för översvämning i byggnaderna.

Förorenade områden

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Cowi 2020. En sammanfattning av utredning följer.

”Historisk verksamhet som pågått inom kvarteret Aspebacken är främst ett gjuteri. Verksamheten har innefattat användandet av petroleumrelaterade produkter i form av fotogen, uppvärmning med oljepanna, transformatorstationer samt kemiska komponenter kopplade till gjuteriet.

Mot bakgrund av nuvarande och historiskt underlag finns en risk för förhöjda halter av föroreningar som petroleumrelaterade ämnen som BTEX, alifater, aromater, PAH men även PCB, tungmetaller och klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel har påvisats inom den nordvästra delen av fastigheten som bedöms härröra från närliggande fastighet Herkules 2.

Nuvarande bedömning utifrån kända förutsättningar:

Undersökningen har påvisat föroreningar i jord, porgas och trädved, dock i halter där miljö- och hälsoriskerna bedöms vara mycket låga vid en oförändrad markanvändning. Exponering till människa och miljö bedöms vara minimal.

Avseende klorerade alifater så visar denna och tidigare utförda markundersökningar att en föroreningsspridning i mark från f.d. kemptvätt på Herkules 2 in på Aspebacken 25 har skett. Uppmätta halter underskrider dock riktvärden och en exponering för människor och miljö föreligger inte.

Förslag och konsekvenser

Vid en förändrad markanvändning med exempelvis exploatering för bostäder:

Konsulten rekommenderar att platsspecifika riktvärde tas fram avseende metaller och petroleumprodukter för att användas vid bedömning av nyetablering av bostäder.

Avseende PCB vid transformatorstationen bedöms att en sanering behöver ske i samband med byggnation. Den bedöms kunna göras effektivast före i samband med planerad byggnations genomförande.

Avseende klorerade alifater bedöms att de låga halterna som uppmäts inte motiverar total sanering, särskilt inte då det sannolikaste källområdet, den f.d. kemptvätten, inte åtgärdas samtidigt och varvid en återkontamineringsrisk i så fall föreligger. I stället rekommenderas därför en säkerhetsmarginal för de byggnader som planeras att uppföras samt att saneringskontrollprogram tas fram inom vilket en oberoende miljökontrollant är tillgänglig för att kunna provta, dokumentera och rådgiva under eventuell schaktning. Sanering kan därmed genomföras i samband med byggnation/schaktning och följaktligen bedöms i nuläget ytterligare undersökning ej nödvändig.

En planbestämmelse har satts på kartan a₄ = Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening sanerats.

Byggnadsteknisk utredning

Nuläge

En byggnadsteknisk utredning för de äldsta byggnaderna närmast Lagaån har tagits fram av en konsult, daterad 14 december 2022, och sammanfattas nedan. Syftet har varit att svara på om det är ekonomiskt försvarbart att restaurera gjuteriet i sin helhet eller delvis. En okulär besiktning har utförts vilket innebär att dolda inbyggda fel och brister inte har kunnat undersökas.

”På fasaderna är underhållet eftersatt på samtliga ytor. Putsen har på flera partier fallit ned. Fogningen på tegelfasaden har betydande brister över stora områden och flertalet fönster har slagits sönder. Fasaden kräver en totalrenovering. Omfogning av fasaden och även en del utbyte av fasadsten. Utbyte av samtliga fönster och dörrar.

Befintligt tak har synliga rostskador som måste åtgärdas. Vattenskadorna har uppkommit på grund av att vatten har trängt in vid nederbörd. Avvattningen fungerar ej tillfredsställande, vilket leder till vatteninträning i konstruktionen. Plåttak samt övrig annan plåt och underlagspapp byts ut i sin helhet. Hinder på taket där ingen funktion finns rivs ner under befintlig takkonstruktion. Takavvattning, plåtningar byts ut i sin helhet. Skorstenen omfogas och de trasiga tegelstenarna byts ut.

Källaren har under längre tid varit översvämmad p.g.a. den höga vattengången i Lagan. Kommunen pumpar inte längre bort vattnet. Omfattande utredning av de geotekniska förhållandena krävs. Åtgärder som tätspont och dylikt, är dyra och förändrar de geologiska förutsättningarna i området.

För huvudbyggnaden ser det invändigt ut så här:

De synliga HB-balkarna och den bärande TRP-plåten upplevs vid besiktningen vara i gott skick. HB-balkarnas konstruktiva förmåga att bära taket måste ses över. Alternativa möjligheter, såsom att avväxla TRP-plåten med stålbalkar och endast ha HB-balkarna som utsmyckning finns.

Invändig puts, främst under fönsterbröstning, är till viss del skadad. Klimatskalet måste återupprättas på sådant sätt att byggnadens invändiga delar skyddas från väder, vind och vatten.

Mötet mellan några HB-balkar och ytterväggen uppvisar stora skador i form av skadad puts, p.g.a. den defekta takavvattningen. Ytterväggen i östlig riktning är extremt skadad. Tegelutsprängningen är omfattande på stora delar. Områden med tegelutsprängning måste helt rivas och återuppbyggas. Takavvattningen måste bytas i sin helhet. Vidare utredning av omfattningen av skadorna vid mötet med HB-balkar och yttervägg måste genomföras.

Stora mängder duvspillning på golven. Duvspillningen måste saneras innan någon vistas i byggnaden. Den dammande spillningen kan innehålla farliga svampar, Cryptococcus neoformans, som kan leda till en dödlig nervsjukdom.

Vid en miljöinventering som genomfördes 2 november 2022, påträffades stora mängder med diverse farligt avfall. Inventeringen är ytterst sparsamt gjord och proverna är tagna på synligt material. Rivning av maskiner, utrustning och övriga inventarier från gjuteriet bör ske med stor försiktighet då man inte inventerat materielens beskaffenhet. Troligtvis finns även här stora mängder farligt avfall i form av PCB-haltig olja och liknande. Omfattande utredning och provtagning krävs för att säkerställa nivån på saneringen. Oavsett vad vidare utredning visar, krävs omfattande sanering av byggnaden.”

Förslag och konsekvenser

I den byggnadstekniska utredningen fastslås att om avsikten är att bevara de delar som föreslås i den kulturhistoriska utredningen blir det en komplicerad restaurering. I byggnaden finns flertalet material och komponenter som är omöjliga att återskapa som t.ex. material till omfogning samt dåtidens tegel med speciell bränning och utseende.

Om man räknar på byggnadens BTA (bruttoarea) och jämför med nyckeltal i intervallet 20 000 kr/m² - 30 000 kr m² så landar prislappen enligt utredningen på 44, 4 miljoner - 66,6 miljoner kr för renovering av hela byggnaden. Vid en renovering av enbart skepp 1 beräknas kostnaderna uppgå till mellan 14 miljoner och 22 miljoner kronor.

Med hänvisning till ovanstående krävs omfattande vidare utredning för att precisera förväntad kostnad av en eventuell renovering.

Radon

Nuläge

Enligt SGU:s uppmätta gammastrålningsvärden ligger radonvärdena lågt; mellan 6 kBq/m³ och 43 kBq/m³ vilket innebär lågradonvärden - normalradonvärden. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: mindre än 10 kBq/m³ är lågradonmark, 10-50 kBq/m³ är Normalradonmark, mer än 50 kBq/m³ är Högradonmark.

Förslag och konsekvenser

Radongashalt skall mätas när detaljplanen har tagits fram, alternativt vid detaljprojektering. Ny bebyggelse ska uppföras radonskyddat vilket kontrolleras i bygglovskedet.

Sårbara yt- och grundvatten

Nuläge

Planområdet ligger på mark med hög sårbarhet med betydande grundvattenmagasin under lera. Det innebär att marken består av finkorniga jordlager, silt och lera, med låg eller obetydlig genomsläpplighet som påtagligt begränsar grundvattenbildningen och vattenflödet ner till underliggande grundvattenmagasin.

Förslag och konsekvenser

Före byggnation kan ytterligare geotekniska undersökningar krävas, särskilt på de exakta platserna där byggnaderna ska ligga. Utredningen bör redovisa hur grundläggning ska utföras på lämpligaste sätt både för stabilitet och för att inte påverka underliggande grundvattenmagasin. Krav på oljeavskiljare kan ställas på parkeringsgarage och större hårdgjorda parkeringsytor.

Geotekniska förhållanden

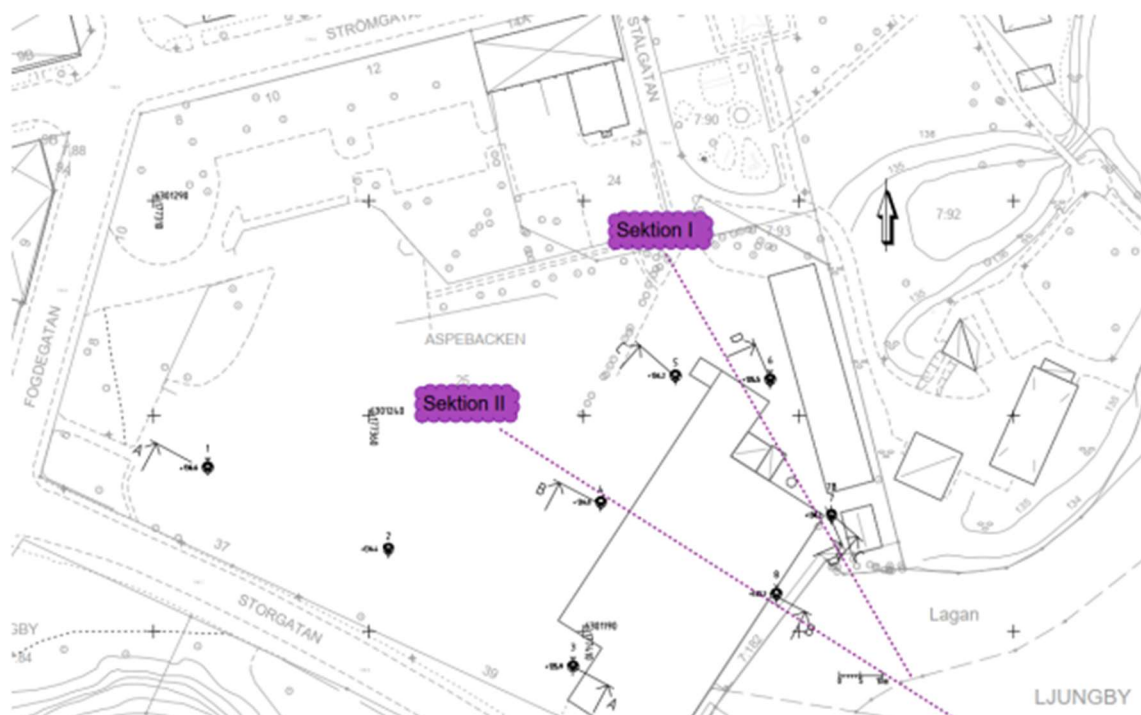
Risk för erosion, ras och skred

Nuläge

En markteknisk undersökningsrapport har tagits fram i december 2022 av en konsult. I åtta borrhål har marken undersökts lite noggrannare. Tre punkter utmed Storgatan visar att marken består av i första hand silt men också en varvad blandning av sand, silt och lera ner till 8 - 9 meters djup. Väster om den befintliga byggnaden visar borrhövrerna att marken består av sand ner till 4,5 meter. Vid det nordöstra hörnet av befintlig byggnad består de översta 5 metrarna av följande: överst 1,5 meter sand, sedan ca 2 meter silt, ca 1 meter lera och längst ner 0,6 meter gyttja. Mellan muren vid Lagaån och byggnaden är marken varvad av sand och silt.

Förslag och konsekvenser

Stabilitetsberäkningar har utförts av konsulten i Sektion I och Sektion II se nedan. Sammanfattningsvis sägs följande i utredningen: "Syftet har varit att undersöka befintlig stabilitet samt om rivning kan orsaka stabilitetsproblem. Detta med hänsyn till Lagan och till befintliga geotekniska och geologiska förhållanden.



Sektioner för stabilitetskontroll

Marknivå väster om befintlig byggnad har höjden +136. Marknivå öster om befintlig byggnad har höjden +134. Fyra grundvattenrör har installerats i nu utförd undersökning. Vid stabilitetskontroll och för de mest ogynnsamma förhållandena väljs hög grundvattenyta i jorden om ca 0,5 m under markytan (maximivärde med återkomsttiden 50 år) och låg

vattenyta i Lagan. Erhållen nivå på lägsta lågvatten är på +133,34. Vid nu utförda stabilitetsberäkningar har vattennivån i Lagan satts till +132, varvid lägre nivå vid släntfot ger mest ogynnsamma förhållanden.

Ur miljöteknisk synpunkt skall förutsättningar, och hänsyn inför eventuell rivning, tas till befintligt material och om dessa bedömts behövas omhändertas eller saneras. Vid olyckor under rivning och beblandning av dessa material kan stora kostnader tillkomma. En noggrann hållfasthetsberäkning, samt framtagning av tillåtna laster på exempelvis bjälklag som kan användas som tillfälliga upplag för containrar mm, rekommenderas att utföras innan eventuell rivning. Eftersom befintlig byggnad (de tre skeppen) delvis ligger under mark, bör hänsyn tas till intilliggande anläggningar (Storgatan), då det finns risk för sättningar vid rivning av källarplan.

Vid rivningsarbeten uppstår vibrationer. Silt förekommer i jorden och är ett material som är känsligt för kraftig nederbörd eller vibrationer. Lämplig rivningsmetod samt särskilda skydds- och stabilitetsåtgärder bör studeras och väljas utifrån befintliga förhållanden i de olika rivningsskedena.

Vid eventuell rivning av befintlig byggnad (tre skeppen) och beroende på rivningsmetodiken kan kompletterande geotekniska undersökningar komma att krävas. Konsultation med geotekniker rekommenderas.”

I den geotekniska utredningen ges följande rekommendationer angående åtgärder.

” Ur geoteknisk synpunkt bedöms nybyggnation kunna grundläggas med platta på mark samt med källargarage.

Vid fastställande av detaljplan och vidare projekteringsarbeten där laster och grundläggningsnivåer tas fram, skall en sättnings- och bärighetsberäkning utföras av sakkunnig.

Då jordlagren innehåller silt, som är mycket eroderkänsligt och flytbenäget i vattenmättat tillstånd, kan arbetstekniska problem uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Schaktarbeten skall utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred vid djupa schakter och skall följa Arbetsmiljöverkets handbok ”Schakta säkert”.

Eftersom grundvattennivåer varierar med årstid och nederbörd, kan grundvattenytan påträffas på mindre djup än nu observerade. Inför detaljprojektering bör hänsyn tas till rådande förhållanden, varvid en grundvattensänkning kan komma att bli nödvändig, vid byggnation av källargarage.”

En mer detaljerad geoteknisk undersökning kan krävas där ny bebyggelse ska uppföras.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

Eftersom Aspebacken 25 under väldigt lång tid varit inhägnad och avstängd för allmänheten till förmån för industrin har det aldrig varit aktuellt att tänka på barnkonsekvenser inom området. Efter rivning av stora delar av bebyggelsen är området fortfarande avstängt och med tanke på skicket på den kvarvarande byggnaden måste inhägnaden finnas kvar.

Förslag och konsekvenser

Den föreslagna ändringen där kvarterensmarken övergår till bostads- och centrumändamål öppnar upp området för andra möjligheter. En minimal tillströmning av biltrafik kommer att tillåtas, via en kortare gata som ska anläggas så att det går att komma åt samtliga kvarter. Ett i stort sett bilfritt område är positivt ur ett barnperspektiv. Mellan kvarteren ska det finnas parkområden med gång- och cykelvägar som är väl upplysta. Parkmarken kan möbleras med soffor, stolar och bord och utsmyckning med planteringar och träd är viktiga för upplevelsen.

Service

Nuläge

Kvarteret Aspebacken ligger ca 500 meter från Ljungby centrum där den mesta service finns som butiker, caféer, restauranger, kommunens huvudkontor med mera. Inom en km ligger också lasarettet. En matbutik inom Kvarnarna är knappt 300 meter bort.

Förslag och konsekvenser

I denna detaljplan föreslås att kvarterensmarken ska upplåtas för bland annat centrumändamål. Då finns alla möjligheter för olika butiker och företag att etablera nya serviceinrättningar liknande dem som finns i centrum.

Trafik

Motortrafik

Nuläge

Storgatan som går söder om planområdet är en av de större gatorna i Ljungby och är relativt väl trafikerad; beräknat ca 5000 fordon/dygn. Norr om planområdet finns Strömgatan och i väster Fogdegatan med lite mindre trafikintensitet. Stålgatan öster om Aspebacken 24 är enda bilinfart till kvarteret Aspebacken och hembygdsparken.

Förslag och konsekvenser

In i kvarteret Aspebacken föreslås att Stålgatan flyttas västerut, till andra sidan om befintligt hyreshus på Aspebacken 24, så att samtliga alla nya kvarter går att komma åt med bil. Stålgatan kommer att vara den enda gatan i området. En infart från Fogdegatan ska också möjliggöras. Nuvarande infart till hembygdsparken ska även fortsättningsvis vara möjlig att använda som transportväg av leveranser till parken, trots att den ska övergå till gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Gång- och cykeltrafik sker i första hand utmed gatorna intill planområdet. Stålgatan ansluter till hembygdsparken.

Förslag och konsekvenser

Vid Storgatan, närmast kvarteret Aspebacken, ska en ny gång- och cykelväg anläggas. Avsikten är också att en plantering med träd ska skärma av mellan gatan och gång- och cykelvägen.

Från Storgatan utmed Lagaån är avsikten att öppna upp och anlägga en gång- och cykelväg för allmänheten så att det går att nå hembygdsparken även söderifrån. Stålgatans nuvarande läge byggs om till gång- och cykelväg och kopplas ihop med gc-vägen från Storgatan.

Inom parkområdet mellan kvarteren är tanken att gång- och cykelvägar ska anläggas tillsammans med parkbänkar och planteringar för att skapa gemytliga platser och stråk som är öppna för allmänheten och som mynnar i hembygdsparken.

Kollektivtrafik

Nuläge

Inom 700 meter ligger Ljungbys busstation med anslutningar till i första hand de större orterna, Halmstad, Värnamo, Växjö, Älmhult och Markaryd med ett antal bussturer varje dag. För övrigt finns bussar med anslutning till övriga orter inom kommunen men med betydligt färre anslutningar.

Förslag och konsekvenser

Om stadstrafik med bussar kommer till stånd kan det bli möjligt med en busshållplats i närheten av kvarteret Aspebacken.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning är genomförd se bilaga "Undersökning".

Enligt undersökningen anses inte planen medföra betydande miljöpåverkan. Sett till påverkans totaleffekt anses att en övergång till bostäder och centrumändamål från industriändamål är enbart positivt ur ett samhällsperspektiv. Området ligger nära centrum och är därför mer lämpat för boende och service i stället för tung tillverkningsindustri.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Ulla Gunnarsson, planarkitekt samhällsbyggnadsavdelningen, kommunledningsförvaltningen.

Medverkande i detaljplaneprocessen:

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen

Elin Neckén, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen

Trond Strangstadstuen, samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt kommunledningsförvaltningen

Emelie Olsson, kulturstrateg, kultur- och fritidsförvaltningen

Matilda Svensson, miljöinspektör, miljö- och byggförvaltningen

Johan Mansfeld, projektledare, tekniska förvaltningen

Maritha Davidsson, projekteringsledare, tekniska förvaltningen

Isabel Richter, projekteringsingenjör, tekniska förvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

2023-08-15

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt