



Detaljplan för Loket 1 med flera i Ljungby, Ljungby kommun



SAMRÅDSTID: 29 juni 2020 – 10 augusti 2020

SAMRÅDSHANDLINGAR:

- Så här görs en detaljplan
- Planbeskrivning
- Undersökning
- Svarsblankett
- Plankarta



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMRÅDSTID: 29 juni 2020 – 10 augusti 2020	1
SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN - Standardförande	3
1. INLEDNING	4
Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	4
Plandata	4
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer och fördjupningar	5
Övriga planer, program och ställningstaganden	5
Detaljplaner	6
3. NULÄGE – PLANFÖRSLAG - KONSEKVENSER	8
Bebyggelse	8
Mark och topografi	13
Nuläge	13
Trafik	14
Teknisk försörjning	15
Sociala aspekter	17
4. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	17
Miljökonsekvenser	17
Miljökvalitetsnormer luft och vatten	17
Störningar	18
Förslag och konsekvenser	18
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Medverkande tjänstepersoner	20
6. UNDERSÖKNING	21



SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN - Standardförande

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 t.ex. markägare eller kommunen, beslutar miljö- och byggnämnden att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

HÄR ÄR VI NU!

Samråd

Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också i kommunhuset samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. 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 miljö- och byggnämnden besluta om granskning av planförslaget.

Granskning

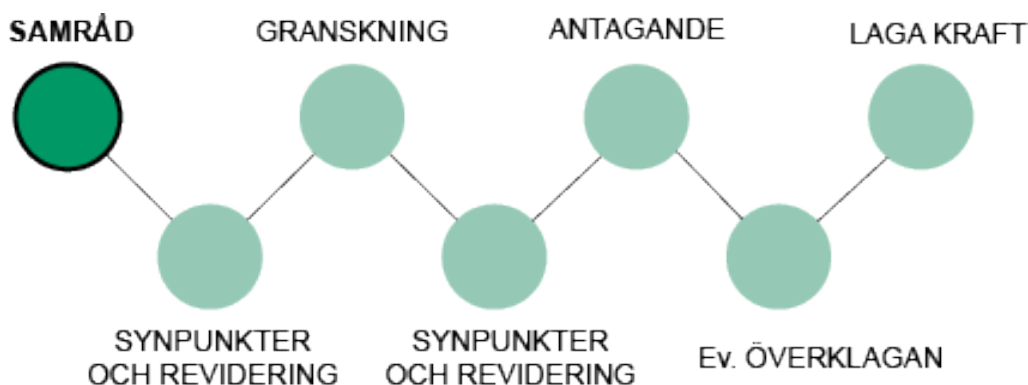
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns i kommunhuset, samt på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett **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

Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen. 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 miljö- och byggnämndens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.





PLANBESKRIVNING

1. INLEDNING

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Den här detaljplanen genomförs med standardförfarande, vilket innebär att endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

Standardförfarande kan användas om förslag till detaljplan:

- är av begränsad betydelse eller begränsat intresse för allmänheten
- överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Bakgrund

- Genomförandet av detaljplanen för järnvägsområdet, P 13/15, pågår. Inom planområdet har Salutorgets avgränsning ändrats mot gatorna i öster och söder. Flytt av ledningar inom Salutorget har nyligen genomförts.
- Planändringen som föreslås är en fortsättning i att genomföra gällande detaljplan. Det finns en intresserad köpare till fastigheten Loket 1 som vill uppföra en byggnad i fem våningar i stället för tre som den befintliga detaljplanen tillåter. Ett markanvisningsavtal är tecknat med exploatören och kommer att genomföras när detaljplanen vinner laga kraft. Miljö- och byggnämnden gav den 15 april 2020 § 55 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Detaljplanens syfte

- Syftet med detaljplanen är att pröva en högsta nockhöjd på 17 meter inom kvarteret Loket så att ett femvåningshus kan uppföras. Första våningen ska vara avsedd för centrumändamål samt för parkering för de boende inom fastigheten. Våning 2 – 5 ska vara avsedd för bostäder. Avsikten är att de gestaltungs- och utformningsprinciper som finns för gällande detaljplan ska följas. De finns återgivna på sid 11-12 i denna planbeskrivning.
- Ändra Salutorgets status från kvartersmark till allmän platsmark.
- Pröva om det är möjligt att anlägga ett parkeringsgarage under Salutorget och att då genomföra det med en 3D-fastighetsbildning.
- Förbättra dagvattensituationen inom Salutorget genom att minst 20 % av ytan ska vara genomsläpplig.

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet som är ca 7400 kvm är beläget i Ljungby centrum och ramar in av Stationsgatan – Kungsgatan – Olofsgatan på tre sidor samt av fastigheten Tåget 2 i väster. All mark inom planområdet ägs av Ljungby kommun.



2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och fördjupningar

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer i stort sett med kommunens översiktsplan antagen 2006. Det pågår ett arbete med en ny översiktsplan där förändringarna enligt gällande plan kommer att finnas med.

Centrumplan

Området ingår i Centrumplanen – fördjupning av översiktsplanen för Ljungby centrum, antagen av kommunfullmäktige den 1 september 2009. Gällande detaljplan för området stämmer inte med Centrumplanen i just detta området. Skillnaden är att Skånegatan skulle gå norr om Salutorget och ansluta till posthörnan. Posthörnan skulle ingå i ett större allmänt område bort till järnvägsparken som var tänkt att fungera som trafikorg. 2013 gjordes en ny detaljplan för området och utifrån den bildades bland annat kvarteret Loket.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet från 2019 finns riktlinjer för framtida utveckling som gäller för Ljungby centrum enligt följande:

- Den huvudsakliga planstrukturen utgående från köpingsplanen bibehålls och axeln mellan kyrkan och Lagaån i form av gatusträckningen bevaras. Köpingsplanens kvartersindelning och gatustruktur bevaras.
- Nyttillkommande bebyggelse anpassas till den befintliga planstrukturen. Bebyggelsens skala, volym och gestaltning tar hänsyn till övrig bebyggelse inom kvarteret.

Planområdet ligger inom utpekat kulturmiljöområde och före detta stationsområde, men det finns inte kvar några lämningar efter järnvägen i området. Utanför planområdet finns det senare stationshuset, belysningsstolpar och godsmagasinet med perrong från järnvägsepoken.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2017. Planläggning av kvarteret Loket är ett led i att klara den planerade utbyggnaden av bostäder i Ljungby. Följande text beskriver avsikten med programmet:

”Bostadsförsörjningsprogrammet är ett underlagsdokument för kommande planering.

Det fokuserar på bostadsbehovet utifrån kommunens demografiska förutsättningar idag och i framtiden. Planberedskapen för bostäder ska ses över varje år.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ge information till marknaden och allmänheten om hur den aktuella bostadsmarknaden ser ut samt hur framtidens behov ter sig.

För att kommunen ska klara av att försörja den prognostiserade befolkningen med bostäder till 2035, behövs:

- ca 175 bostäder/år, främst bostäder i flerbostadshus.
- ca 60 platser i särskilda boendeformer för äldre fram till 2035.
- bostäder för ca 150 personer år 2018 som riktar sig till personer som av sociala skäl är i behov av bostad. Vidare behövs det ungefär lika många år 2019.
- beredskap för minst 20 lediga studentlägenheter/år i Ljungby stad.



Enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen till största del öka i Ljungby stad varför planberedskapen behöver vara störst i centralorten.”

Klimatanpassningsplan

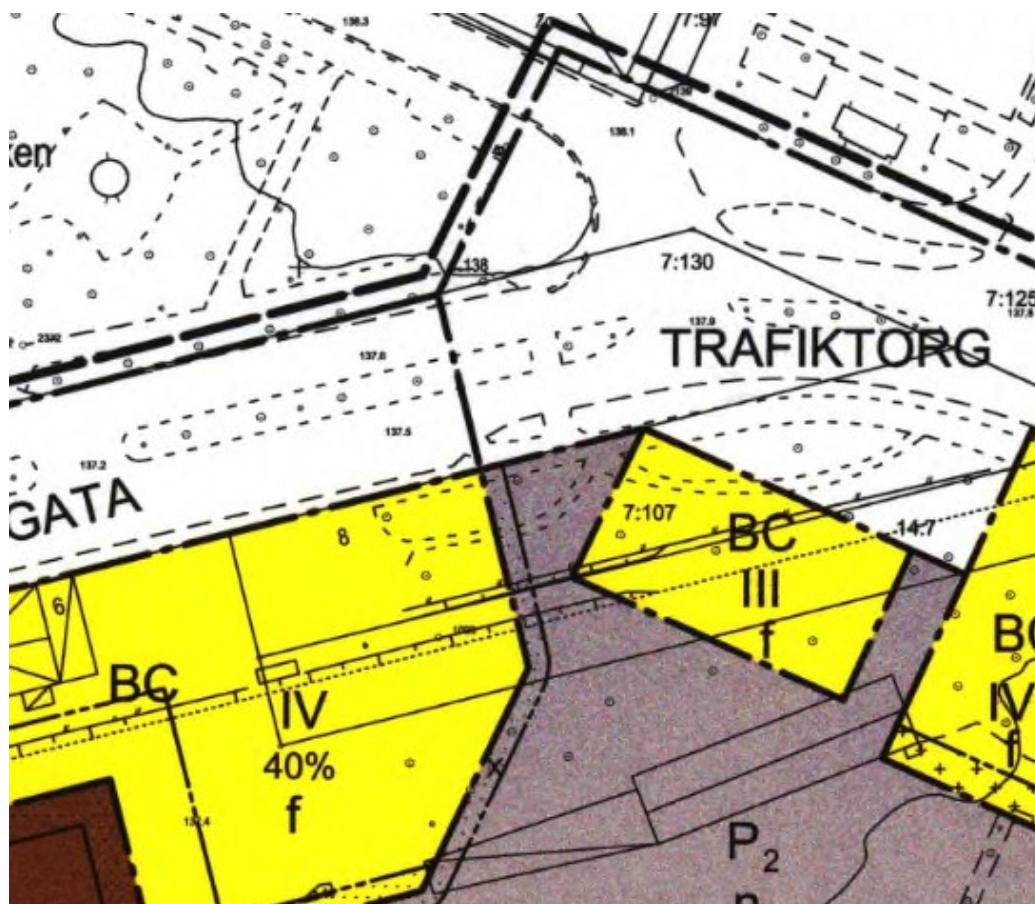
Klimatanpassningsplanen antogs av kommunfullmäktige 2017. Till verksamhetsplanen finns en handlingsplan med 27 punkter som ska genomföras. Två av dessa är relevanta för detaljplanen för kvarteret Loket och Salutorget:

- Optimalt dagvattenomhändertagande i öppna dagvattenmagasin genom att testa nya lösningar anpassade till platsen.
- Fler grönytor i trafikmiljö, trädplantering på stora ytor t.ex. parkeringar och vändplatser.

Detaljplaner

Inom och invid planområdet gäller följande detaljplan:

P 13/15, Del av Ljungby 7:184 med flera, östra delen av järnvägsområdet, laga kraft 17 oktober 2013.



Utdrag ur gällande detaljplan P 13/15.



Planbestämmelserna i gällande plan betyder följande:

Kvarteret Loket:

BC – Bostäder och Centrum.

III – Max tre våningar får uppföras.

f – Byggnader ska placeras utefter förgårdsmark eller kvartersgräns. Nya entréer ska vara vända mot gatan. Bebyggelsen är av allmänt intresse, stor hänsyn ska tas till dess arkitektur. (Se gestaltungs- och utformningsprinciper).

Salutorget:

P2 – Parkering, salutorg (kvartersmark).

n – Trädplantering utmed gatan och Salutorget.

x – Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg.



3. NULÄGE – PLANFÖRSLAG - KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse, men kvarteret Loket är planlagt för bostäder och centrumändamål i tre våningar. Planområdet ligger mitt i centrum och omges av Stora Torget och Järnvägsparken förutom byggnader från olika epoker.

Byggnadskultur och gestaltning

De äldsta byggnaderna i närområdet är Tellushuset och Teaterbiografen Grand som byggdes 1905–1906. Båda byggnaderna har ett stort värde för Ljungby stad och visar på den byggnadsstil som var aktuellt då, trots att de är väldigt olika. Tellushuset är uppfört i tegel och puts, Grand är byggt i trä. Järnvägen genom Ljungby lades ner på 1990-talet och från den tiden finns Godsmagasinet med perrong, det senaste stationshuset samt belysningsstolpar kvar.

Tellushuset som ligger nordöst om kvarteret Loket, är en tre våningar hög bostads- och butiksbyggnad och är en av de få kvarvarande byggnaderna från Ljungbys köpingstid. Den stod färdigt 1906 efter att den förra träbyggnaden med en skofabrik brunnit ner 1904. Huset är byggt i murtegel från ett av Ljungbys tegelbruk, klädd i rosa puts med en bas och dekorationer i brunrött murtegel, det pryds av ett grönärgat koppartak med lökkupol och samma ärggröna färg runt fönsterna. Tellushuset är en av de få centrala byggnader som inte förstördes i branden 1953. Den ursprungliga stadskärna som fanns före branden var byggd i denna stil.



Tellushuset

Byggnaden utsågs 2017 till Smålands vackraste byggnad och finns sedan dess med bland TV3:s identitetsbilder som visas i samband med reklamavbrott.

Statyn Astrad och Götrad som tidigare stod på Stortorget har flyttats i samband med att centrum byggdes om och har nu placerats söder om Storgatan. Statyn kommer att få kvarteret Loket precis bakom sig.



Axellshuset avgränsar den norra delen av Stora Torget. Byggnaden uppfördes i slutet av 1950-talet och är beklädd med fasadplattor av betong. De översta vångarna i trevångshuset består av lägenheter och i botten av byggnaden har det funnits affärslokaler och under senare tid en restaurang.

Mitt emot Tellushuset på andra sidan Stortorget ligger kvarteret Minerva. Mot torget ligger Hotell Terraza, en hotellbyggnad med affärer i botten som uppfördes under 1960-talet. Hotelldelen som är uppförd i sju våningar är klädd med ljus carraramarmor och horisontella fönsterband som löper längs med fasaderna. Byggnaden får betecknas som en mycket



tidstypisk representant för modernismens arkitektur som dessutom är exteriört välbevarad. Den västra delen närmast Storgatan som vid nybyggnad uppfördes i fyra våningar har under 2018-2019 byggts på med ytterligare en våning med lite större lägenheter. Där består fasadbeklädnaden av färgade fasadskivor.

Terrazahuset

Järnvägen drogs genom Ljungby på 1870–1890-talet. Med linjerna KVBJ (Karlshamn - Vislanda – Bolmens Järnväg) en smalspårig järnväg som sträckte sig mellan Halmstad och Karlshamn samt SSJ (Skåne – Smålands Järnväg) blev Ljungby en järnvägsknut. Under 1900-talets andra hälft utkonkurrerades järnvägen av motortrafiken och de båda linjerna lades successivt ner.

Persontrafiken upphörde på 1960-talet och godstrafiken på 1990-talet. Det senaste stationshuset och godsmagasinet, utgör idag de enda kvar-varande byggnaderna tillhörande det tidigare järnvägsområdet. Till godsmagasinet hör en perrong med tak.



Godsmagasinet

Byggnaden har liggande panel målad i ljus oljefärg med portomfattningar och knutbräder i en mörkröd kulör. Utformningen med liggande panel är tidstypisk för ett nära förhållande till järnvägsdragningen. Fönster utgörs endast av så kallade överljus vilket förstärker intrycket av



dess funktion som magasin. Godsmagasinet används idag till olika aktiviteter som anordnas av kultur- och fritidsförvaltningen.

Söder om Salutorget ligger Teaterbiografen Grand. Byggnaden uppfördes omkring 1905 av Godtemplarordern. Teatern renoverades på 1930-talet och fick då namnet Teaterbiografen Grand. Byggnaden är klädd med gul stående träpanel och med röd plåt på taket. Just nu pågår återigen en renovering av byggnaden, i första hand invändigt.



Teaterbiografen Grand

Salutorget

Salutorget används idag främst som parkeringsplats men även till torgförsäljning på lördagar och som marknadsplats några gånger om året. Vid andra evenemang till exempel Lions loppmarknad används torget som nöjesfält.

Den gällande detaljplanen för Salutorget och marken runt omkring är inte ännu helt genomförd, men arbetet pågår. Ledningar har flyttats men det återstår fortfarande en del som ska anläggas, t.ex. nya planteringar utmed gatan.

Offentlig och kommersiell service

Eftersom planområdet ligger i centrum är det nära till nästan alla offentliga och kommersiella verksamheter samt till busstationen som ligger ca 100 meter bort.

Förslag och konsekvenser

Bostäder

Avsikten är att uppföra en byggnadskropp inom kvarteret Loket avsedd i första hand för bostäder, men också med möjlighet att inreda butikslokaler i bottenplan.

Nya byggnader vid Stora Torget ska ha en utformning i färg och form som kan anpassas till de befintliga byggnaderna men i modern stil. Därför är det väldigt viktigt att göra rätt



materialval och att det noga utreds vad som är lämpligt så att byggnaden får en estetiskt tilltalande utformning. Byggnaden ska inte konkurrera med Tellushuset i utformning utan genom en vacker, välanpassad och modern stil bli den fjärde sidan i kvadraten vid Stora Torget.

Byggrätten för kvarteret Loket är placerad så att byggnaden inte kommer att skymma Tellushuset sett från Stationsgatan. Den kommer att ligga ca 10 meter från gatan och med ett närmsta avstånd till Tellushuset på drygt 40 meter. Nockhöjden på Tellushuset har mätts upp till 16,7 meter. Därför föreslås två olikanockhöjder för den nya byggnaden så att den inte kommer att dominera över Tellushuset. För ett område på 1,7 meter i ytterkanterna gäller 15 metersnockhöjd och i mitten av byggrätten, 17 meter. Inom den lägre delen ryms fyra våningar och inom den högre delen fem våningar. Den översta våningen kommer att utgöra ett indraget våningsplan som ska göra att byggnaden inte uppfattas så hög och kompakt.



Fotomontage med utblick från Stationsgatan som visar hur den nya byggnaden placeras i förhållande till Tellushuset. Utseendet på fasaden är bara ett förslag. Vid bygglov beslutas hur den slutgiltiga utformningen kommer att bli på byggnaden.

Gestaltning

Uppförandet av den nya bebyggelsen ska följa de gestaltungs- och utformningsprinciper som finns för gällande detaljplan enligt följande:

”Volym och skala

Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga bebyggelsen. Antalet våningar i planen följer i stort sett den omkringliggande bebyggelsen. Med tanke på att en stadskärna präglas av en variation i volym, material- och färgval ska även utformningen av den nya bebyggelsen ske utifrån dessa principer. Byggnadskroppar ska ligga i liv med allmän platsmark såsom gator och torg för att bygga vidare på kvartersstrukturen. Det vill säga tydliga gaturum och halvprivata gårdsmiljöer.



Entréer

Det är av stor betydelse att entréer till trapphus, butiker med mera görs tydliga och lokaliseras mot gator och torg. Stadsmiljön vinner även på om entréer synliggörs och om möjligt fångar upp den tradition av färgrika fasader som finns i Ljungby centrum. Likaledes ska baksidor undvikas genom att placera fönster, entréer och belysning på så sätt att baksidokarakteren reduceras.

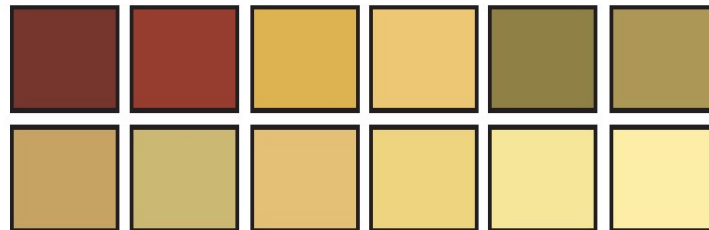
Fönster, balkonger och burspråk

Fönsterutformning i sockelvåning ska mycket tydligt skilja sig från fönster i ovanliggande våningar, i såväl höjd som bredd. Vid fasad till bostad i bottenvåning placeras fönstrens underkant så att insyn från gatan hindras.

Balkonger bör lokaliseras mot bullerskyddad sida och innegård och kan med hänsyn till bullersituationen behöva glasas in. Det är viktigt att balkonger, oavsett om de är inglasade eller inte, blir en integrerad del av byggnaden. Fronter och räcken ska ges en enhetlig utformning och samverka med husets fasad. Mot gata kan till exempel loggia vara ett alternativ som blir något mellan uteplats och rum. Burspråk ska på samma sätt som balkonger samspela med byggnadens exteriöra utformning.

Material, färgsättning och belysning

Det huvudsakliga fasadmaterialet bör vara puts, tegel eller trä, (innefattat trä i bärande stommar). Färgsättningen bör i huvudsak utgöras av jordfärger såsom ockra och roströda färger. I det här sammanhanget är det inte tillverkningsmetoden som avses utan färgens utseendemässiga egenskaper. Belysning ska bidra till en trygg miljö där människor vistas och följer i huvudsak stadsmiljöprogrammet.”

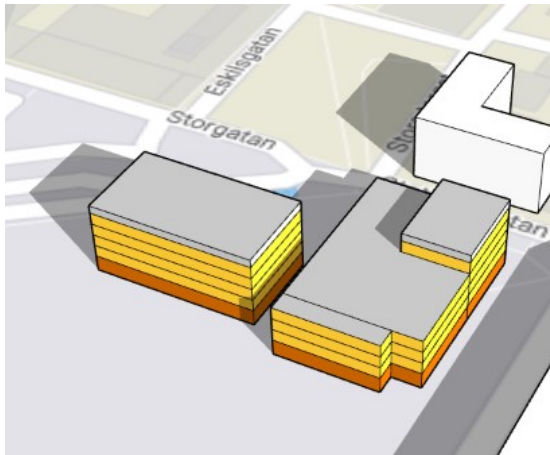


Exempel på jordfärger.

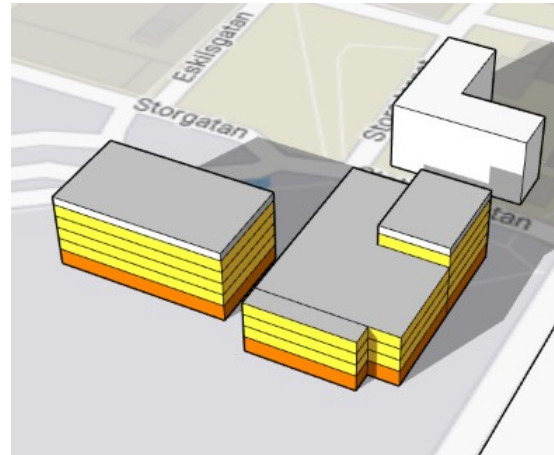
Offentlig och kommersiell service

Möjlighet finns att inom kvarteret Loket inreda bottenvåningen för butikslokaler.

Volym/skuggstudie



Kl. 10:00



Kl. 15:00

Skuggstudie som visar hur skuggorna faller den 20 mars och 20 oktober. Kv Loket är den färgade byggnaden till vänster, den färgade högra byggnaden visar hur stor byggnad gällande plan tillåter.

Mark och topografi

Nuläge

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) anges marken som glacial grovsilt – finsand. En geoteknisk undersökning ska tas fram innan detaljplanen skickas ut för granskning.

Förorenad mark

I samband med schaktning för ledningsgravar på Salutorget, i mars 2020, har en miljökontroll med provtagning genomförts av konsultfirman Cowi. Syftet var att kontrollera att marken där ledningsgravarna korsar tidigare järnvägsspår inte är förorenad. I slutrapporten gällande efterbehandlingsåtgärder för Salutorget, konstateras att massorna inte innehåller så stora mängder miljöfarliga ämnen att de överskrider riktvärdena för känslig markanvändning, förutom på en plats och det är där parkeringsplatser ska finnas.

En kompletterande markundersökning ska göras inom kvarteret Loket eftersom det finns indikationer på att det kan finnas föroreningar där. Undersökningen ska vara klar till granskningsskedet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 40 Bq/kg i marken inom planområdet. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50



kBq/m³ Högradonmark. Om ingen radonmätning utförs på den exakta platsen bör byggnaderna uppföras radonskyddande eftersom kartorna visar på normalradonmark.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet.

Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Trafik

Nuläge

Trafiknätet är väl utbyggt runt planområdet. Eftersom en ombyggnad av gatorna precis genomförts är det enkelt att nå både gator samt gång- och cykelvägar.

Till busstationen är det ca 100 meter från planområdet. Från busstationen går det via kollektivtrafiken att nå hela kommunen med i första hand direktbussar mot Värnamo, Växjö, Älmhult, Markaryd och Halmstad. För övrigt finns många fler bussturer med olika destinationer, men som inte går lika frekvent som direktbussarna. Utöver det finns en tjänst där man kan boka hämtning via kollektivtrafiken från sin hemadress samt retur med förbehåll att bokning ska ske dagen före resan.

Parkering, varumottaning, utfarter

Parkeringsmöjligheterna är goda på Salutorget. På lördagar är det torghandel på Salutorget som gör att ett mindre antal av parkeringsplatserna inte är möjliga att använda.

Förslag och konsekvenser

Avsikten är att Salutorget som idag är kvartersmark avsedd för parkering, ska ändras till allmän platsmark så att parkeringen kan användas av alla. Infart till kvarteret Loket ska ske från Kungsgatan via infart till Salutorget.

Parkering avsedd för de boende inom kvarteret Loket ska anläggas inom den egna fastigheten. Avsikten är att använda halva första våningsplanet till parkeringsgarage, inom den del som är vänd mot Salutorget. Ut- och infart till garaget går över Salutorget.

Det ska också finnas möjlighet att anlägga ett underjordiskt garage under Salutorget. Nerfart till garaget placeras lämpligen intill infarten från Kungsgatan så att nerfarten kan användas gemensamt med ett eventuellt garage under kvarteret Dressinen och Loket. Utbredningen av parkeringsgaraget är markerat med användningsgräns och planbestämmelsen (P). Anordningar för ventilation och trappa/hisschakt från parkeringsgaraget ska kunna anläggas på Salutorget.



Illustrationen visar placeringen av det underjordiska garaget och ett förslag på hur det kan utformas invändigt. Infarten till garaget ska ske från Kungsgatan och vara gemensam med en eventuell infart till garage under kvarteret Dressinen.

Teknisk försörjning

Nuläge

Vatten och spillvatten

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till planområdet. Nyligen har ledningarna flyttats och samtidigt förnyats.

Dagvatten

Den norra delen av planområdet består idag mestadels av genomsläppligt material såsom gräs och grus som kan ta hand om dagvatten. Dessa ytor är i gällande detaljplan till stor del avsedda för bebyggelse och det finns inga begränsningar för hur stora ytor som får hårdgöras vilket innebär att all mark i princip skulle kunna bebyggas eller asfalteras. (Se gällande plan på sidan 6 ovan).

Dagvattenledningar finns i Olofsgatan och Kungsgatan. Hela Salutorget är hårdgjort och belagt med asfalt.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.



Fjärrvärme, el, tele och bredband

Fjärrvärmeledning finns framdraget i Kungsgatan vilket kvarteret Loket kan anslutas till. Fiber finns i Storgatan norr om planområdet. El kan hämtas till kvarteret Loket från transformatorstationen vid Skånegatan.

Förslag och konsekvenser

Dagvattenhanteringen blir en utmaning när stora delar av planområdet antingen bebyggs eller anläggs som parkeringsplats. En planbestämmelse som säger att max 80 % av ytan inom Salutorget får hårdgöras reglerar förutsättningarna. Marken utmed Kungsgatan och Olofsgatan ska hållas planterad vilket kommer att vara ytor som blir genomsläppliga. För övrigt kan markbeläggning användas som är mer eller mindre genomsläppliga för att ta hand om dagvattnet. Så kallade raingardens kan anläggas. Raingarden kan beskrivas som en grund försänkning i landskapet under vilket det finns ett dränerande system och ett preparerat filtermaterial som är täckt med vegetation. Möjlighet finns också att använda annan beläggning än asfalt på parkeringsytorna t.ex. armerat gräs eller plattor med öppna fogar, se bilder nedan.



Armerat gräs, bild till vänster och plattor med öppna fogar, bild till höger.

Bygglov ska sökas för utformningen av Salutorget. I det skedet ska det redovisas hur marken ska anläggas och vilka material som ska användas så att 20 % av markytan hålls genomsläpplig. När Salutorget byggs om ska dagvattenledningar läggas om och kompletteras.

Inom allmänna parkeringsplatser för mer än 50 bilar bör någon form av rening för dagvattnet installeras t.ex. oljeavskiljare eller motsvarande så att vattnet inte släpps ut förorenat på kommunalt ledningsnät. Om en sådan anläggning genomförs ska anmälan till kommunens miljöavdelning göras innan uppförande.

Med en planbestämmelse att max 80 % av Salutorget får hårdbeläggas samt att bygglov krävs för utformningen av torget, anses att dagvattenhanteringen är tillfredsställande. Detta tillsammans med installation av någon form av rening av det förorenade vattnet, förbättras förhållandena betydligt jämfört med idag.



Sociala aspekter

Trygghet

Vid nybyggnation är det väldigt viktigt att fasader utformas så att skynda vår inte skapas som kan bli otrygga platser där det går att gömma sig. Detsamma gäller för Salutorget. Växtlighet med stamträd och lågväxande häckar samt gräsytor är att föredra. När Salutorget byggs om finns möjlighet att byta ut belysningen så att det blir bättre överblick över torget liknande det som gjorts vid busstationen. En upplevd trygghet höjer kvaliteten i våra livsmiljöer.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till hela området är god eftersom marken i stort sett är plan. Möjligheten för rörelsehindrade att ta sig fram är därför tillfredsställande.

4. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. Miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En översiktlig undersökning av eventuell miljöpåverkan finns som en bilaga till detaljplanen. Bedömningen visar att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan eller uppenbara negativa miljökonsekvenser.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007–2017 står det: ”Såväl mätningar som tidigare utförda beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljökvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM_{2,5}) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljökvalitetsmålet Frisk Luft som är ambitionsnivån. Det vi har mest problem med är förhöjda halter av ”grova partiklar”, PM₁₀, under enskilda dygn. Situationen i Kronoberg län ser ut att ha förbättrats



och visar färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med den första femårsperioden 2008–2012.”

Planområdet innefattar en byggrätt på ca 800 kvm där hela ytan förmodligen kommer att bebyggas. Inom övrig mark får inga byggnader uppföras vilket innebär att det även fortsättningsvis kommer att vara stora öppna ytor där luften får fritt spelrum.

Miljöavdelningen bedömer därför att miljö kvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vattenkvalitet

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnivå. Aktuellt planområde är till viss del beläget på grundvattenförekomsten Bergaåsen som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Grundvattenförekomsten har beslutade miljö kvalitetsnormer som inte får påverkas.

Lagaån är recipient för dagvatten. Vattenförekomsten har sämre än god ekologisk status till viss del på grund av fysisk påverkan som orsakats av människan t.ex. dammar och andra hinder kan hindra fiskar och andra vattenlevande djur att vandra i vattensystemet. Förekomsten riskerar att inte uppnå god status för miljögifter. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Genom planbestämmelser som reglerar att max 80 % av Salutorget får hårdgöras samt att marklov krävs för anläggande av Salutorget så att kontroll att planbestämmelsen följs, anser miljö- och byggförvaltningen att läget för omhändertagande av dagvatten inte försämrats jämfört med vad det är idag.

Störningar

Buller

Kvarteret Loket ligger precis intill trafiktorget där trafik av alla slag möts, och marken har status som gångfartsområde. Hastigheten är därmed väldigt begränsad, ca 6 km/h. En trafikräkning genomfördes i november 2018 och då uppmättes ca 3000 fordon/ vardagsmedeldygn.

Förslag och konsekvenser

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (svensk författningssamling 2015:216).

Bostadsändamål

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.

Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Någon bullerutredning har inte genomförts. Däremot har ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”, ett dokument som tagits fram av Boverket och Sveriges kommuner och landsting, använts för att räkna på hur höga bullernivåerna beräknas bli. Det är svårt att få fram några exakta siffror eftersom det är gångfartsområde intill kvarteret Loket och då ska trafiken inte gå fortare än att en gående kan ta sig fram tillsammans med övrig trafik.

Om man trots det räknar högt och utgår från 10 km/h och 3000 fordon/dygn med ett avstånd på 12 meter från kvarteret Loket och till mitten av Stationsgatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån ligga mellan 50 - 55 dBA vid fasaden mot Stationsgatan.

De lägenheter som har balkonger mot Stationsgatan ska också ha tillgänglighet till uteplats placerade på insidan av kvarteret där bullernivåerna är betydligt lägre. Sammantaget beräknas att bullerkraven klaras utan problem.

5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med exploateringsavdelningen på tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Preliminär tidplan

Uppdrag	april 2020
Beslut om samråd	juni 2020
Beslut om granskning	september - oktober 2020
Beslut om antagande	november – december 2020

Beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från miljö- och byggnämndens sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla om beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har



fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter 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.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av Salutorget som är en del av Ljungby 7:184. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Ljungby kommun och Stora Torgets Fastigheter i Ljungby AB och är undertecknat i mars 2020. I avtalet regleras vilka åtaganden som gäller för respektive part. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Möjlighet ska finnas att genomföra en tredimensionell (3D) fastighetsreglering för del av Ljungby 7:184 där underjordisk mark bildar en fastighet och ytan på marknivå bildar en fastighet.

Tekniska frågor

Geoteknik

En geoteknisk undersökning ska genomföras på Salutorget samt inom kvarteret Loket där den nya byggnaden ska uppföras.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov/bygganmälan.

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och vatten- och avloppsnät i området.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Ulla Gunnarsson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med stadsarkitekt Trond Strangstadstuen och exploateringschef Jakob Ruter.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2020-06-01

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt



6. UNDERSÖKNING

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad undersökning. Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: MB-2020-469

					Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.							
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?						x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?						x	
					Positiv	Negativ	Neutral /Berörs ej
2. Platsen							
2.1. Markanvändning	x				I gällande detaljplan är marken avsedd för bostäder inom kvarteret Loket och för torg inom Salutorget. Torget föreslås i planförslaget även få användningen parkering.		
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser			x		Markföroreningar kan förekomma, men undersökning ska genomföras och eventuell sanering om det krävs innan detaljplanen antas. Dagvattenhanteringen är problematisk att lösa. Avsikten är att läget inte ska försämrats jämfört med utgångsläget. Genomsläppliga ytor inom parkeringsplatsen samt mindre grönytor är avsedda för omhändertagandet av dagvatten. Dessa ytor ska utgöra minst 20 % av Salutorget. Nya dagvattenledningar ska anläggas i anslutning till området.		
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer för vatten			x		Det är viktigt att tillräckligt stora genomsläppliga ytor för dagvattenhanteringen anläggs så att miljökvalitetsnormerna för vatten uppfylls.		
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	x		x		En ny byggnad i en kulturhistorisk miljö kan vara problematiskt att utforma. Detta kan uppfattas både positivt och negativt. Genom diskussioner med olika kompetenser i bygglovskedet samt vid beslut i miljö- och byggnämnden ska en lämplig utformning kunna hittas.		
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen				x			
2.6. Riksintressen	x		x		Marken ingår inom riksintresse för kulturmiljö. Se ovan.		



3. Planen				
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder			x	
3.2. Andra planers miljöpåverkan			x	
3.3. Miljöintegration-hållbar utveckling och miljömål			x	
3.4. Miljöproblem			x	
3.5 EU:s miljölagstiftning			x	
4. Påverkan				
4.1. Storlek och fysisk omfattning		x		Vid byggnation kommer normalt alstrande av byggavfall att uppstå, likaså buller och transporter. När byggnationen är klar upphör detta. Ett mindre extra uttag av dricksvatten blir en följd av att fler bostäder byggs i centrum.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer			x	
4.3. Risker för människors hälsa och miljön		x		Möjligen en begränsad ökning av trafiken över Salutorget som ska till kvarteret Loket.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	x	x		Möjligen en ökad gång- och cykeltrafik över trafiktorget som medför att trafiken och hastigheten på torget minskar. I det fallet är det sannolikt att trafiken på Kungsgatan kommer att öka.
Ja Nej Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:				
5. Kommunens sammanvägda bedömning				
5.1. Finns risk för betydande miljöpåverkan?			x	De negativa konsekvenserna som uppstår när detaljplanen genomförs beräknas vara av mindre dignitet vilket betyder att det inte finns risk för betydande miljöpåverkan.
5.2. Behövs miljökonsekvensbeskrivning?			x	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?			x	

Handläggare: Planarkitekt Ulla Gunnarsson
Datum: 2020-06-01