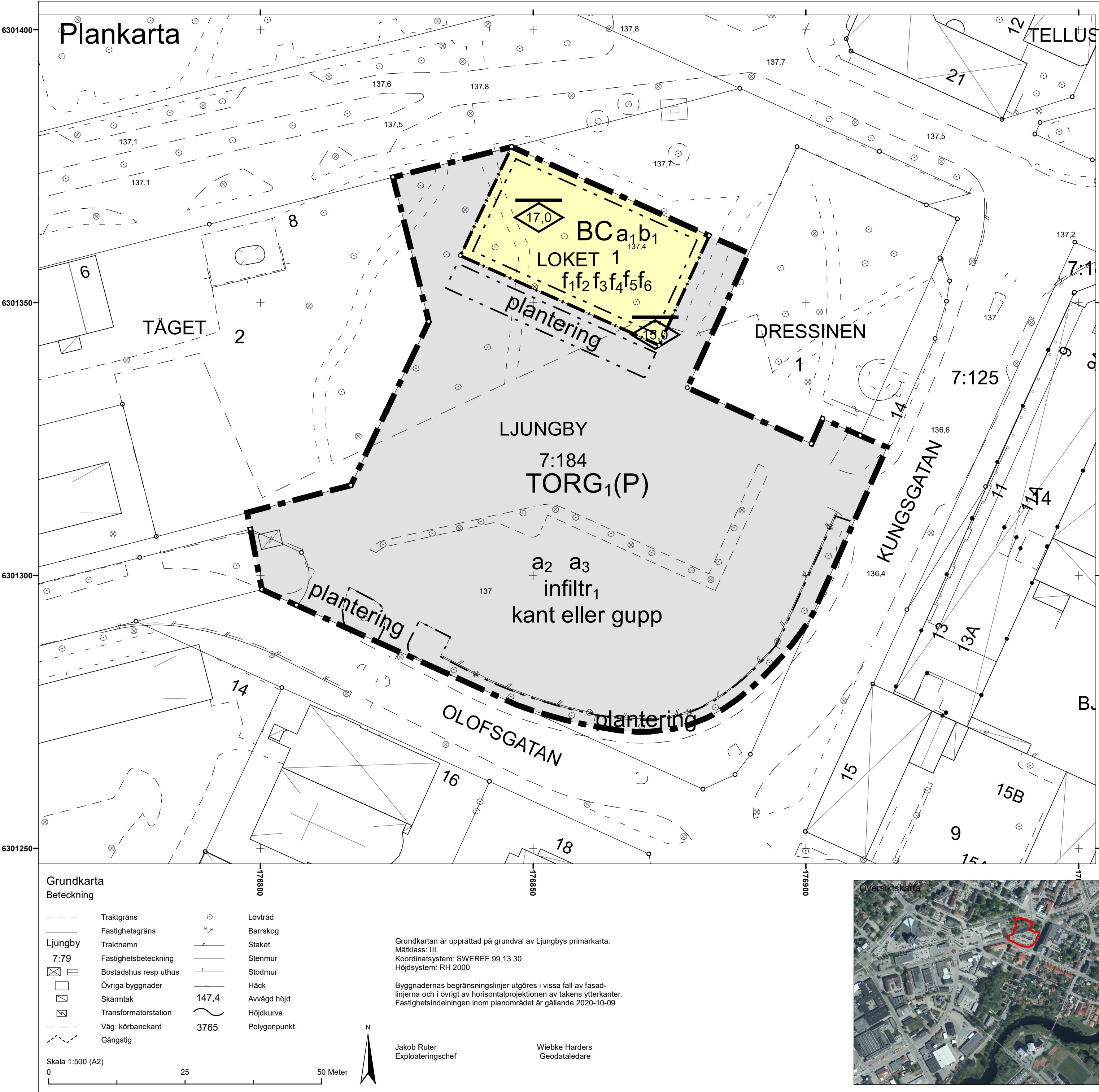




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

TORG₁ Salutorg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

BC Bostäder, centrumändamål, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

(P) Underjordisk parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- infiltr₁ Markytan inom TORG₁, Salutorget, får hårdgöras maximalt till en andel av 80,0 procent, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- plantering Marken ska hållas planterad. Infart till kvarteret Loket får anläggas., PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Skydd

kant eller gupp Garagenedfart ska förseas med skydd som hindrar ytligt rinnande vatten att ta sig ner i garaget., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utformning

0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁ Utskjutande byggnadsdelar får inte anordnas utanför byggrättens avgränsning. Gäller inom hela kvarteret Loket., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Loftgångar får inte uppföras mot fastighetsgräns. Gäller inom hela kvarteret Loket., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts. Gäller inom hela kvarteret Loket., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Utformning och färgsättning av byggnaden ska särskilt beaktas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen. Gäller inom hela kvarteret Loket., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Byggnaden ska i bottenplan placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Gäller inom hela kvarteret Loket., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Bottenplan får inte inredas med bostäder., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Lägsta golvhöjd i byggnaden ska vara 137,8 m.ö.h., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

Villkor för startbesked

- a₁ Startbesked får inte ges förrän förrän marken har undersökts och eventuellt sanerats. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- a₂ Startbesked får inte ges för förrän marken undersökts och eventuellt sanerats om parkeringsgarage ska anläggas under Salutorget .. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a₃ Marklov krävs även för hårdgöring av yta.. Allmän plats, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.



Detaljplan för
Loket 1 med flera
i Ljungby
Ljungby kommun

Planavdelningen den 30 september 2020
Reviderat den 24 november 2020

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av MoB 2020-12-15, §165
Laga kraft 2021-01-08

Dnr:
MB-2020-469

PLANAVGIFT

P 2021/1

Detaljplan för Loket 1 med flera i Ljungby, Ljungby kommun



HANDLINGAR

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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	7
3. NULÄGE – PLANFÖRSLAG - KONSEKVENSER	8
Bebyggelse	8
Naturmiljö	13
Mark och topografi	14
Nuläge	14
Trafik	15
Teknisk försörjning	18
Sociala aspekter	19
4. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	20
Miljökonsekvenser	20
Miljökvalitetsnormer luft och vatten	20
Förslag och konsekvenser	21
Störningar	21
Förslag och konsekvenser	21
5. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Medverkande tjänstepersoner	25
6. UNDERSÖKNING	26



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.

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.

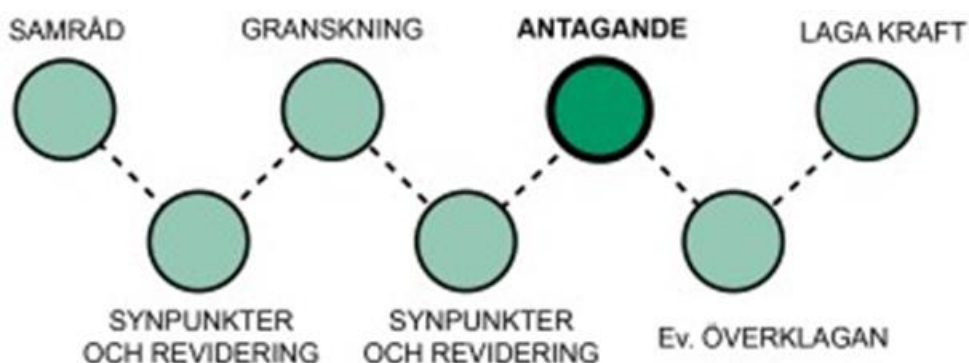
Antagande

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.

HÄR ÄR VI NU!

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. Kommunen har ingått ett markanvisningsavtal med en exploatör, där en ändring av detaljplanen från tre till fem våningar är en förutsättning för försäljning och byggnation. Första våningen ska i första hand vara avsedd för centrumändamål samt för parkering för de boende inom fastigheten. Våning 2 – 5 ska vara avsedd för bostäder. Avsikten är att de gestaltnings- och utformningsprinciper som finns för gällande detaljplan ska följas. 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 trafiktorg. 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.
- 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:

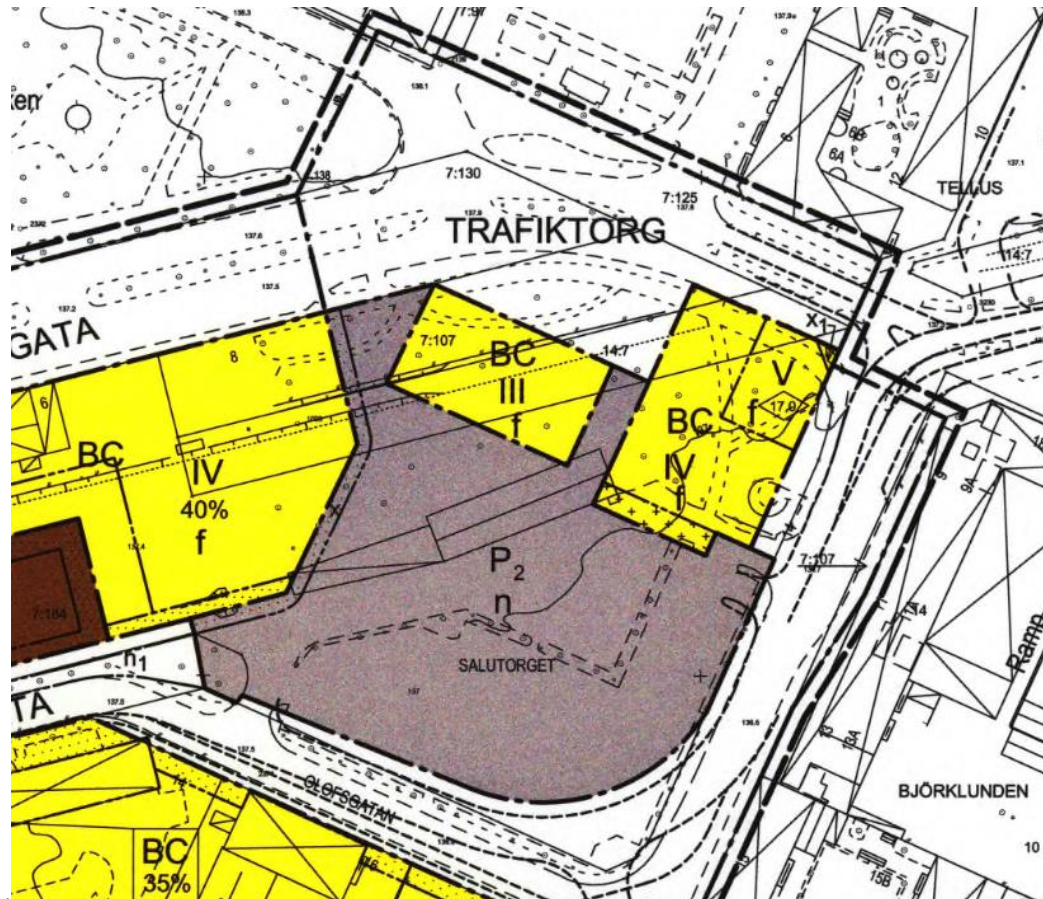
- Optimalt dagvattenomhändertagande i öppna dagvattenmagasin genom att testa nya lösningar anpassade till platsen.
- Fler grönytor i trafikmiljö, trädplantering på stora ytor t.ex. parkeringar och vändplatser.



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 som flyttats, det senaste stationshuset samt belyningsstolpar 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 färdig 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 där det numera finns en restaurang.

Mitt emot Tellushuset på andra sidan Stora Torget 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



Terrazahuset

tidstypisk representant för modernismens arkitektur och 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.

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 samt godsmagasinet, utgör idag de enda kvarvarande byggnaderna från det tidigare järnvägsområdet.

Godsmagasinet med tillhörande perrong och tak har tidigare flyttats från sitt ursprungliga läge.



G

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. Grand är byggt 1905, har ett bevarandevärde och ägs av Ljungby kommun. Grand renoveras till att bli ett kulturhus. Det kommer att bli en levande kulturell mötesplats i Ljungby centrum som rymmer plats för konserter, teaterföreställningar, föreläsningar, aktivitetsrum, café och utställning. Allt detta på två våningar och med en salong som har 350 sittplatser. Byggnaden är ombyggd under olika tidsepoker men har ändå ett stort värde i ett kulturhistoriskt perspektiv.

Byggnaden är klädd med gul stående träpanel och med röd plåt på taket.



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, Terraza eller Grand i utformning utan genom en vacker, välanpassad och modern stil bli den fjärde sidan i kvadraten vid Stora Torget.

Följande planbestämmelser, f1 – f6, gäller inom kvarteret Loket och reglerar utformningen av den nya byggnaden:

1. Utskjutande byggnadsdelar får inte anordnas utanför byggrättens avgränsning.
2. Loftgångar får inte uppföras ut mot fastighetsgräns.
3. Fasader ska utföras i trä, tegel eller puts.
4. Utformning och färgsättning av byggnader ska särskilt beaktas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen.
5. Byggnaden ska i bottenplan placeras i fastighetsgräns mot allmän plats.
6. Bottenplan får inte inredas med bostäder.

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 kan utgöra ett indraget våningsplan så att byggnaden inte uppfattas så hög och kompakt.

Befintliga byggnader runt Stora Torget har olika byggnadshöjder och är byggda under olika epoker. Det fjärde sidan av torget är inte bebyggd men med den planerade byggnaden i fem våningar kommer torget att vara komplett. Höjden är lägre satt än Terrazahuset men i samma höjd som Tellushuset. Byggnaderna kommer inte att stå nära varandra vilket gör att det finns luft och rymd emellan så att ingen byggnad ska ta överhand över någon annan. Utformningen av nybyggnationen kan inte regleras i detalj i planen utan vid bygglovets avgörande det slutliga utseendet. En byggnation på Loket i enlighet med planens bestämmelser skapar förutsättningen för en god helhetsverkan där utformning, materialval och färgsättning tar hänsyn till befintliga kulturmiljövärden och stadskärnans bebyggelseskaraktär. Detta förutsätter dock att byggnadsnämnden vid prövning av bygglov följer intentionen i planen.

Gestaltning

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



”Volym och skala

Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga bebyggelsen. Nockhöjd 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.

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 baksidokaraktern 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 glansas 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.

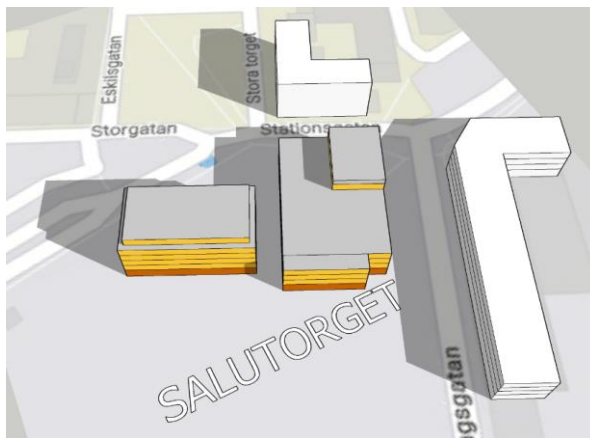
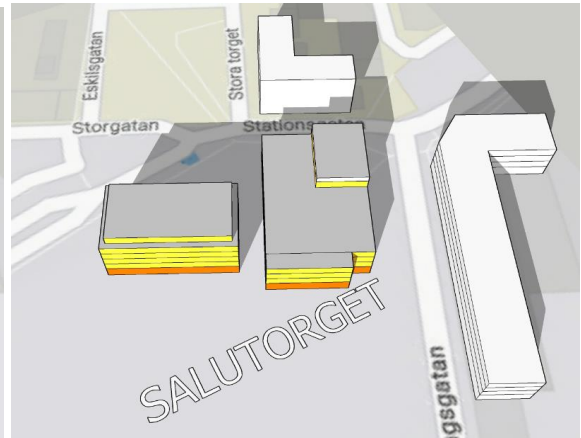
Material, färgsättning och belysning

Det huvudsakliga fasadmaterialet bör vara puts, tegel eller trä, (innefattat trä i bärande stommar). Belysning ska bidra till en trygg miljö där människor vistas och följer i huvudsak stadsmiljöprogrammet.”

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 inom kvarteret Dressinen.

Naturmiljö

Nuläge

Mark och vegetation

I södra delen av planområdet där Salutorget ligger är marken till största delen hårdgjord förutom vissa mindre planteringar som är insprängda mellan parkeringsplatserna. Planteringen utmed Skånegatan – Kungsgatan är också en s.k. raingarden som förutom att vara en plantering också är anlagd för att ta hand om dagvatten.

I norra delen av området där kvarteret Loket ligger finns några större träd och en del anlagda gräsytor. I ett mikroklimat har växtligheten ett stort värde både som temperatursänkande och för att ta hand om dagvatten.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns i Brunnsparken drygt 400 meter norrut.

Ekosystemtjänster

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.

Förslag och konsekvenser

Ekosystemtjänsterna t.ex. de reglerande som pollinering, vattenrening mm som de stora träden och gräsmattorna står för, försvinner när kvarteret Loket bebyggs. En plantering söder om kvarteret Loket ska till viss del kompensera de ytor som hårdgörs vid nybyggnation. Detta området har fått planbestämmelsen ”plantering”.



Salutorget ska byggas om vilket också medför att det måste finnas ytor för omhändertagande av dagvatten. Raingardens och armerat gräs/grus kan anläggas inom parkeringsytorna. Exakt vilka ytor som ska vara genomsläppliga anges inte i planen men det ska vara minst 20 % av torgets yta.

Den absoluta närheten till Järnvägsparken är väldigt viktig i sammanhanget. Parken är en grön lunga mitt i centrum och fungerar som rekreationsområde för många, social mötesplats med sin paviljong och många sittplatser, svalkande ö på sommaren. Träden är också väldigt viktiga för insekter och fåglar.

Någon ny lekplats kommer inte att anläggas i närheten av centrum. Lekplatsen i Brunnsplanen är nyanlagd med lekredskap anpassade för barn i alla åldrar. Dessutom finns några aktivitetsredskap på Lilla Torg i centrum.

Mark och topografi

Nuläge

Geotekniska förhållanden

I den geotekniska undersökningen som genomförts av WSP i augusti 2020, framkom att marken består av grus, sand och silt samt fyllnadsmaterial som generellt består av stenigt sandigt grus. Bedömningen av områdets topografi och jordprofil ger att det inte finns risk för totalstabilitetsproblem, men ingen stabilitetsberäkning har utförts. I dokumentet som bifogas planbeskrivningen finns geotekniska rekommendationer vid byggnation för grundläggning, sättningar, radon, schakt och grundvattensänkning.

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 miljöteknisk markundersökning har genomförts av WSP i augusti 2020 med syfte att utreda om det förekommer föroreningar som överskrider gällande riktvärden. Enligt utredningen finns föroreningar av PAH i den ytliga jorden ner till ca 1 meter framför allt i fyllnadsmaterial. Även halter av metall och PAH-föroreningar överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats i tidigare provtagningar.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Markradonundersökningar har genomförts för området och de uppmätta värdena varierar mellan 13 och 31 kBq. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark. Radongashalt rekommenderas att mätas på nytt när befintliga massor skiftats ur och ersatts. Om byggherre



eller entreprenör väljer att inte utföra nya mätningar för radongashalt bör nybyggnationen byggas radonskyddande eftersom uppmätta värden visar normalradonmark.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet. Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap. 11 §) krävs inte, men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Förslag och konsekvenser

Infiltration och avledning av grundvatten bör ske med stor försiktighet för att inte resultera i spridning av föroreningen och vid exploatering bör marken saneras för att inte resultera i miljö- och hälsoproblem för boende i området. En planbestämmelse "a1", på plankartan reglerar att marken inom kvarteret Loket ska undersökas och eventuellt saneras innan startbesked lämnas.

Grundvattennivåer har uppmätts den 24 juni 2020 i samband med markundersökning. I de två rören har nivån mätts till 4,1 och 4,95 meter under marknivån. Grundvattenytor bör provtas vidare vid behov. Om bortledning av grundvatten krävs är det en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken som ska anmälas till Länsstyrelsen.

I detaljplanen föreslås att ett parkeringsgarage ska anläggas under Salutorget. För att undvika grundvattensänkning vid garaget rekommenderas i dagvattenutredningen, en vattensäker konstruktion. Om arbeten kommer att ske på ett djup som innebär att man får pumpa grundvatten vid byggnation kan detta innebära risk för spridning av eventuella föroreningar. Det finns också kända föroreningar strax väster om planområdet som i sammanhanget kan behöva utredas. En planbestämmelse, "a2" reglerar att startesked inte får ges förrän marken undersökts och eventuellt sanerats om parkeringsgarage ska anläggas under Salutorget.

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, 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. Befintliga in- och utfarter till torget är avsedda att finnas kvar.

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.

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. Infart till garaget får anläggas genom planteringen söder om kvarteret Loket.

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. Nedfarten till parkeringsgaraget utformas så att dagvatten inte kan rinna ner dit vid kraftiga regn. Det regleras genom planbestämmelsen markerad ”skydd” och texten ”Garagenedfarter ska förses med någon form av skydd som hindrar ytligt rinnande vatten att ta sig ner i garaget t.ex. kant eller gupp.”

Anordningar för ventilation och trappa/hisschakt från parkeringsgaraget ska kunna anläggas på Salutorget.

Möjlighet ska finnas att genom 3D-fastighetsbildning göra parkeringsgaraget till en egen fastighet. Garaget, betecknat (P) på plankartan, ska vara kvartersmark så att kommunen har möjlighet att sälja alternativt hyra ut parkeringsplatser.



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

De beige/gröna ytorna visar förslag på var genomsläppliga ytor kan anläggas på vissa av parkeringsytorna, med t.ex. armerat gräs/grus, raingardens eller andra lösningar. Se bilder sid 18.



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

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. El-ledningar finns dessutom inom Salutorget och om ett parkeringsgarage ska anläggas under mark är det viktigt att ledningsdragningen beaktas i ett tidigt skede. Ljungby Energi bör kontaktas innan projektering påbörjas.

Förslag och konsekvenser

En dagvattenutredning som bifogas planhandlingarna har tagits fram av Sweco i september 2020 för planområdet. I den konstaterar man att planbestämmelsen att max 80 % av torgytan får hårdgöras är fullt tillräcklig för att klara av de mängder dagvatten som beräknas komma på ytan. Det innebär att 20 % av torget ska beläggas med genomsläppliga ytor t.ex. den plantering söder om kvarteret Loket som är markerad på plankartan. Olika typer av regnbäddar kan anläggas eftersom det är en platseffektiv lösning som passar bra när fördröjningsbehovet inte är så stort. Möjlighet finns också att använda annan beläggning än asfalt på parkeringsytorna t.ex. armerat gräs/grus eller plattor med öppna fogar, se bilder nästa sida. Befintliga parkeringsytor vid Salutorget renas idag i en befintlig regnbädd utmed gatan.

Bygglov ska sökas för utformningen av Salutorget. I det skedet 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.

Marken ska luta bort från byggnader och mot närmsta gata eller hårdgjord yta, som agerar yttlig flödesväg vid skyfall. Detta regleras med en planbestämmelse om en lägsta golvhöjd i den nya byggnaden.



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.



*Förslag till beläggning på parkeringsytorna som ska vara genomsläppliga.
Armerat gräs, bild till vänster och plattor med öppna fogar, bild till höger.*

Sociala aspekter

Trygghet

Vid nybyggnation är det väldigt viktigt att fasader utformas så att skymda vrår 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 ger en 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. Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom området för andra anläggningar än byggnader, BFS 2011:5, ALM 2 ska följas.

Barn

Närmaste lekplats är vid Brunnsparken. För övrigt finns några aktivitetsredskap på Lilla Torget. Någon bra lekmiljö finns inte i den exakta närheten av planområdet och någon möjlighet att anordna det finns inte heller eftersom kvarteret Loket är omgivet av gator och torg. Vid ett val av bostad mitt i centrum kan förväntan inte vara att det ska finnas lekplats eller stora grönområden i den absoluta närheten. Trots det har Ljungby fördelen att Järnvägsparken ligger i centrum som en grön lunga och även om den inte har någon lekplats är det ett område som delvis kan nyttjas som lekområde.

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 Kronobergs 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 miljökvalitetsnormen för luft i det aktuella planområdet sannolikt inte överskrids.

Vattenkvalitet

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 miljökvalitet. För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent. Aktuellt planområde är till viss del beläget på



grundvattenförekomsten Bergaåsen som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Grundvattenförekomsten har beslutade miljökvalitetsnormer som inte får påverkas. Med de planbestämmelser som satts på plankartan bedömer planavdelningen att vattenkvaliteten i Bergaåsen enligt miljökvalitetsnormerna inte försämras.

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. Med de planbestämmelser som satts på plankartan bedömer planavdelningen att vattenkvaliteten i Lagaån enligt miljökvalitetsnormerna inte försämras.

Förslag och konsekvenser

Vatten

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 försämras jämfört med vad det är idag. Enligt dagvattenutredningen som genomförts i september 2020 konstateras att den planerade exploateringen inte innebär någon ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet, tvärtom en minskning vilket är positivt för recipienten Lagan och dess miljökvalitetsnormer. Befintliga parkeringsytor inom Loket renas i en befintlig regnbädd. Vissa delar av den befintliga parkeringen föreslås dessutom förses med genomsläpplig beläggning i samband med att parkeringsgaraget byggs och parkeringen behöver göras om.

I dagvattenutredningen konstateras att ”den planerade exploateringen innebär ingen ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet, tvärtom en minskning vilket är positivt för recipienten Lagan och dess miljökvalitetsnormer.” Planavdelningen bedömer att detsamma gäller för Bergaåsens grundvattenförekomst.

Störningar

Buller

Kvarteret Loket ligger precis intill trafiktorget där trafik av alla slag möts, och där 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/var dagsmedeldygn.

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 vilket betyder att trafiken inte får 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.

Vid en beräkning av bullret från Kungsgatan med förutsättningen att kvarteret Dressinen inte är bebyggt, beräknas bullervärdet vid husfasad till kvarteret Loket bli ca 54 dBA. Då har Trafikverkets trafikräkning använts som visar att det kör drygt 6000 fordon/dygn på Kungsgatan med en högsta tillåtna hastighet på 50 km/h. Mellan kvarteret Loket och Kungsgatans mittpunkt är det 55 meter.

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

Dova ljud och vibrationer från bussar kan i viss mån vara störande för boende inom kvarteret Loket. Det är inte någon busstrafik på Stationsgatan utan bussarna kör på Skånegatan – Kungsgatan, med ett avstånd på minst 50 meter till kvarteret Loket.



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	oktober 2020
Beslut om antagande	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 bygg rätt.

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, undertecknat i mars 2020. I avtalet regleras vilka åtaganden som gäller för respektive part. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

En sammanfattning av vad avtalet innebär:

Ny detaljplan ska tas fram med avsikten att kvarteret Loket planeras för bostads- och centrumändamål i fem våningar.



Kommunen ansvarar för och bekostar framtagande av detaljplanen. Kommunen står också för de eventuella utrednings-, undersöknings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanen ska vinna laga kraft.

Markanvisningsområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Kommunen ansvarar för att området kan anslutas till vatten- spill- och dagvattennätet.

Innan byggnation på området ska exploatören utföra och bekosta nödvändiga arbeten beträffande undersökning och efterbehandling av eventuella föroreningar i marken.

Exploatören ansvarar för att ombesörja parkeringsplatser enligt P-norm för Ljungby kommun. Samtliga parkeringsplatser ska anläggas inom markanvisningsområdet. Om inte detta kan uppfyllas erfordras annan lämplig överenskommelse.

Kommunen bekostar och utför ombyggnation av gång- och cykelvägar, gata, parkeringar och parkmark inom den allmänna platsmarken samt mark för parkering.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen möjliggör en tredimensionell (3D) fastighetsbildning eller fastighetsreglering från Ljungby 7:184. Ytan på marknivå har möjlighet att förbli i befintlig fastighet.

Tekniska frågor

Geoteknik

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som bland annat visar hur dagvattenfrågorna kan lösas inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

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
2020-09-30

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

REVIDERING

Revideringen innebär följande:

På plankartan har nya planbestämmelser lagts till som reglerar villkor för startbesked samt ändrad lovplikt betecknade a1, a2 och a3.

Befintliga regnbäddar skyddas med planbestämmelsen ”plantering”.

Det underjordiska parkeringsgaraget ändras från allmän platsmark till kvartersmark under Salutorget, men planbestämmelsen (P).

Planbeskrivningen har kompletterats med text som stämmer överens med ändringarna på plankartan samt med text angående el under rubriken ”Fjärrvärme, el”.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2020-11-24

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 15 december 2020, § 165.

Laga kraftvunnen den 8 januari 2021.



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 Kommentarer:				
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		Enligt miljöteknisk markundersökning förekommer det låga halter av föroreningar som överskrider gällande riktvärden. Marken ska saneras så att den är lämplig för känslig markanvändning som t.ex. bostäder. Genomsläppliga ytor inom parkeringsplatsen samt mindre grönytor är avsedda för omhändertagandet av dagvatten. Dessa ytor ska utgöra minst 20 % av Salutorget. De dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen som t.ex. regnbäddar innebär en hög rening av dagvatten. Nya dagvattenledning 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 avgöras.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen			x	
2.6. Riksintressen	x	x		Ljungby ingår i Kulturmiljöprogram för Kronobergs län. 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 miljölagerstiftning			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: 2020-09-30

Reviderat 2020-11-24