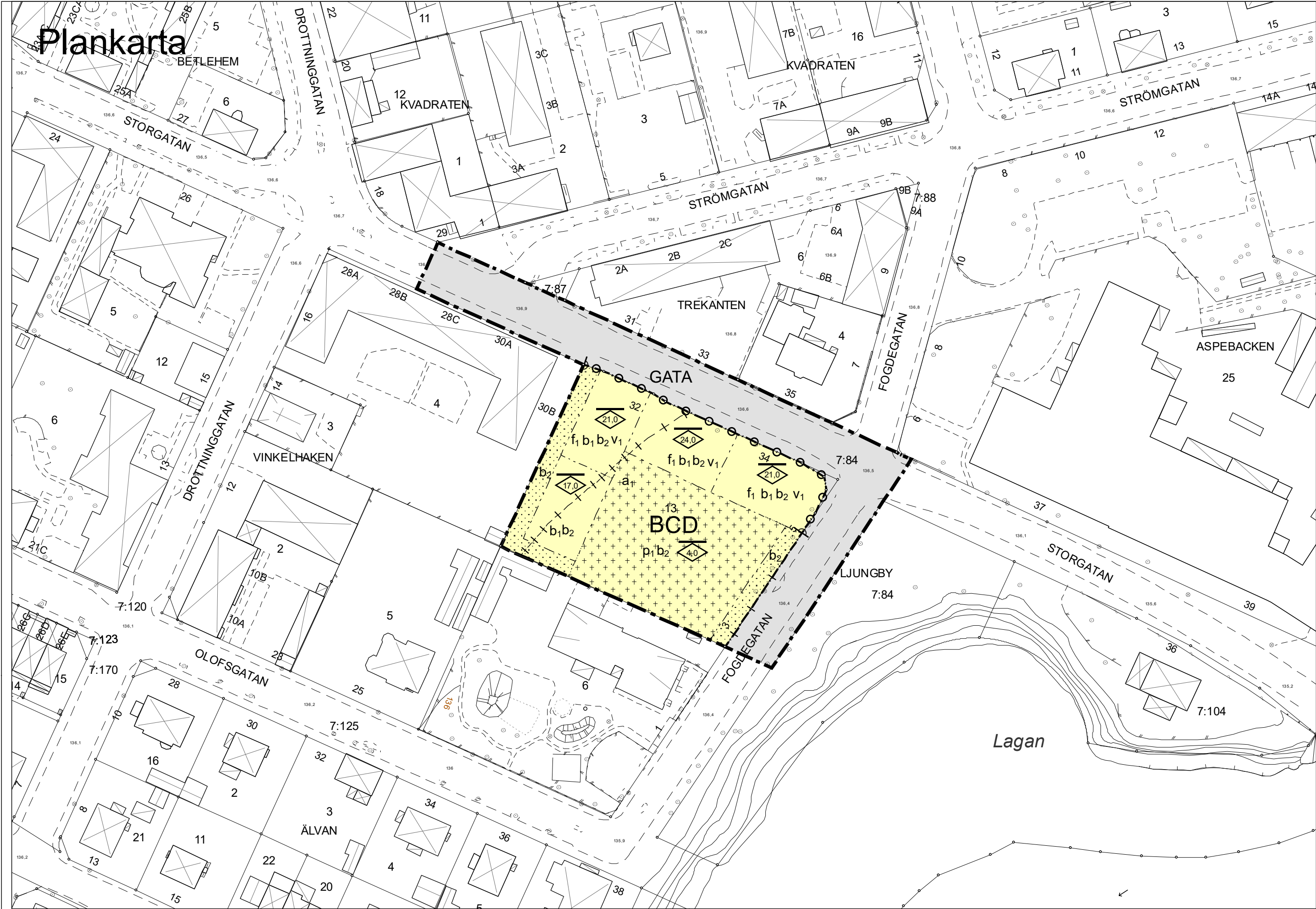




PLANBESTÄMMELSER

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

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

BCD Bostäder, Centrum, Vård, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Marken får inte förse med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

På marken får endast förråd eller liknande placeras och parkering., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utformning

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Grundläggning ska vara endast pålning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b1

Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b2

Enkelsidiga lägenheter mot Storgatan ska vara mindre än 35 kvm., PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Lägenhetsfördelning

V1 Enkelsidiga lägenheter mot Storgatan ska vara mindre än 35 kvm., PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Strandskydd

a1 Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark., PBL 4 kap. 17 §

Huvudmannaskap

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

Grundkarta

Beteckning

- | | |
|-----------------------|--------------|
| Traktgräns | Lövträd |
| Fastighetsgräns | Barrskog |
| Ljungby | Staket |
| 7:79 | Stenmur |
| Bostadshus resp uthus | Stödmur |
| Övriga byggnader | Häck |
| Skärmtak | Avvägd höjd |
| Transformatorstation | Höjdkurva |
| Väg, körbanekant | Polygonpunkt |
| Gångstig | |

Grundkartan är upprättad på grundval av Ljungbys primärkarta.
Måtklass: III.
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasadlinjerna och i övrigt av horisontalprojektionerna av takens ytterkanter.
Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2019-03-14

Per-Olov Almqvist
Exploateringschef

Wiebke Harders
Geodataledare

Skala 1:1000 (A2)

0 50 100 Meter



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

Plan- och byggavdelningen den 6 maj 2019

Therese Lindström
Plan- och byggchef

Sanna Johansson
Planarkitekt

Antagen av MoB 28 maj 2019 § 76
Laga kraft 11 december 2019

Dnr:
2016/1046

PLANAVTAL

P 2019/12



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

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av två stycken bostadsvolymer i olika höjder, vilka kan inrymma vård- och centrumverksamheter. Planområdet består i dagsläget av en tom rivningstomt där det tidigare har funnits kontor, planområdet är planlagt som kontorsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad i korsningen Storgatan/Fogdegatan och är cirka 7 700 m² stort.

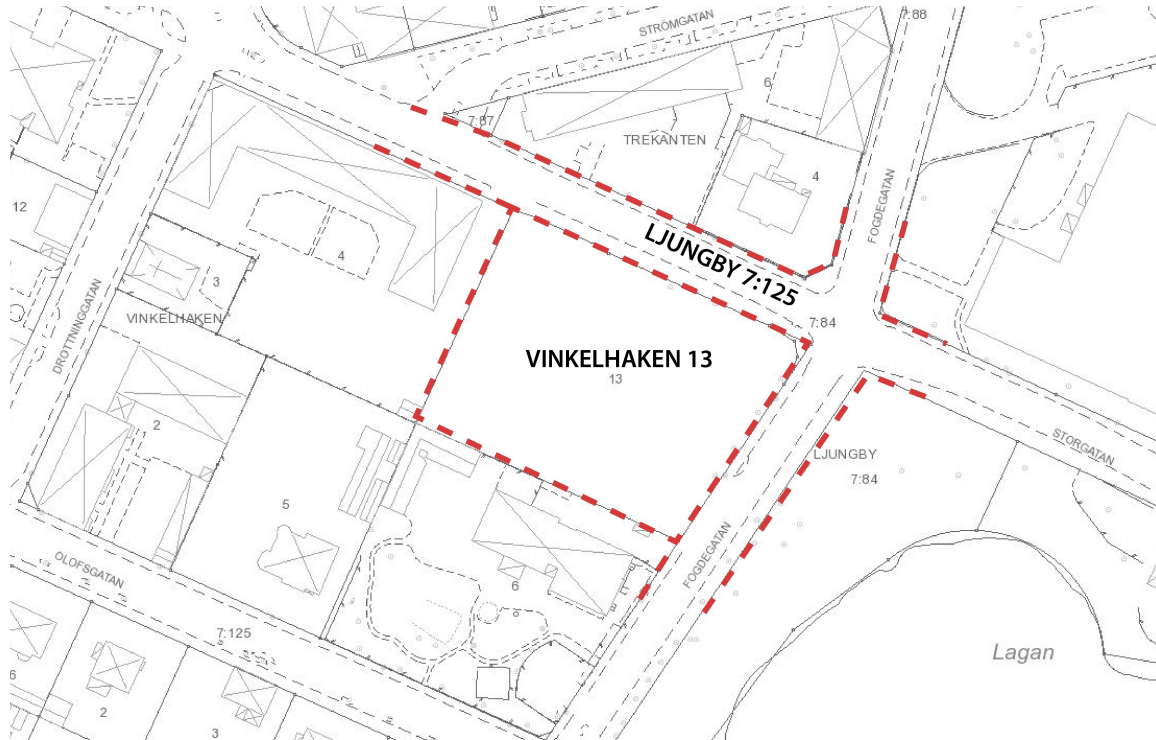


Planområdets läge.



Markägoförhållanden

Fastigheten Vinkelhaken 13 ägs av Fastighets AB Vinkelhaken i Ljungby och fastigheterna Ljungby 7:125 och Ljungby 7:84 ägs av Ljungby kommun.



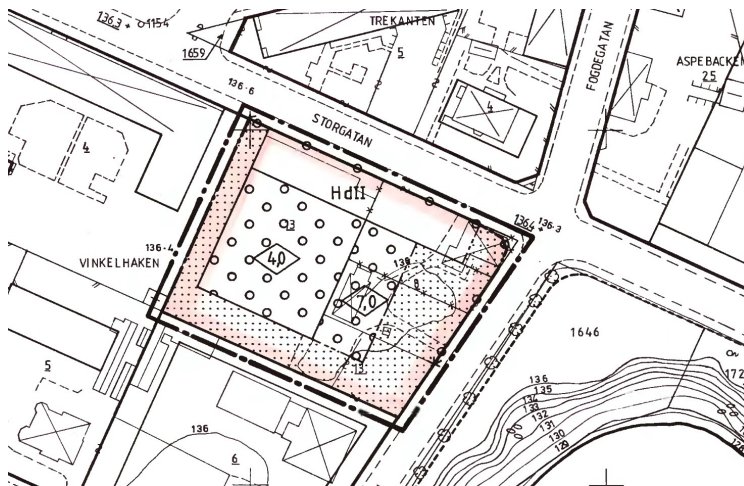
Fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- P 81/13; Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv. Vinkelhaken, fastställd 29 september 1981. Enligt detaljplanen får det uppföras kontor i max två våningar.
- E 202; Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Vinkelhaken mm, fastställd 3 mars 1969. Den delen av detaljplanen som berörs i den nya detaljplanen är gatumarken.



Utklipp från gällande detaljplan för Vinkelhaken 13, P 81/13.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- E 105; Förslag till jämkning av stadsplanen för kv. Vinkelhaken, fastställd 8 februari 1960.
- P 00/14; Detaljplan för del av kv. Vinkelhaken, fastställd 28 juni 2000.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 31 augusti 2016 § 126 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

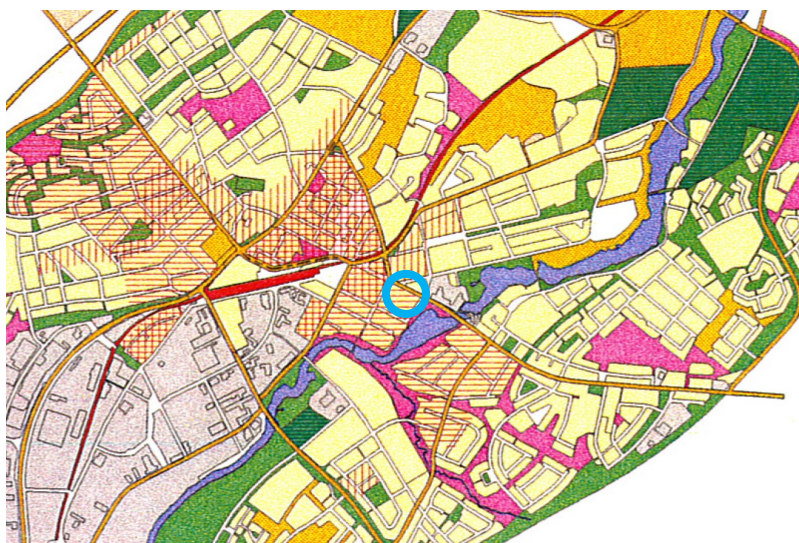
Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad antagen 27 oktober 2000 angränsar planområdet till ”park med mycket stor betydelse. Behöver upprustning”. Utöver det så behövs det mer grönska i området, det är en för liten andel park per invånare.



Utklipp från grönstrukturplanen, planområdet är inringat i blått.



Centrumplanen

I centrumplanen antagen av kommunfullmäktige den 1 september 2009 ingår planområdet (se bild nedan). Centrumplanen visar hur kommunen ska utvecklas i framtiden.

Det står inget specifikt om planområdet i centrumplanen, men om bostäder skrivs följande; ”Fler bostäder i centrum gör att underlaget för handel och service stärks. Ett centrum med en blandning av funktioner gör det tryggare och det används under större del av dygnet”.

Vidare under bebyggelsestruktur står bland annat följande; ” Utformning, stil och höjd på nya byggnader och kvarter kan variera, eftersom den befintliga bebyggelsestrukturen är väldigt skiftande. Även fasadmaterialet skiftar väsentligt med trä, puts, tegel, betongelement och plåt”.



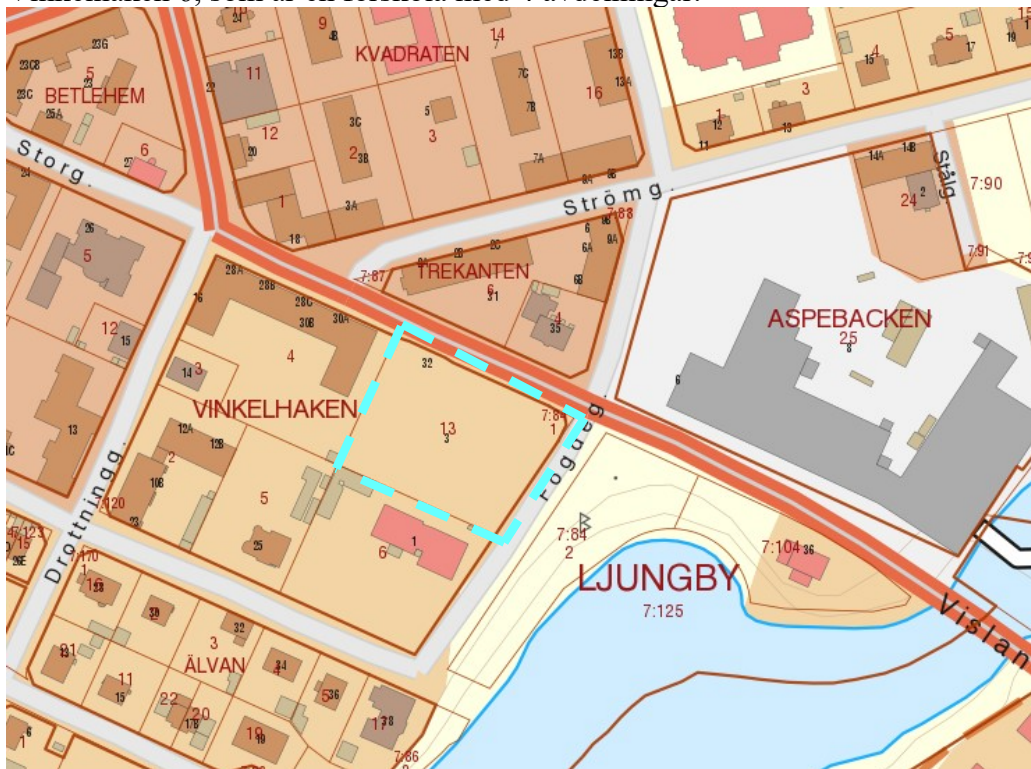
Den geografiska avgränsningen av centrumplanen. Planområdet är inringat i rött.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Vinkelhaken består till störst del av bostäder, både flerbostadshus och en friliggande villa. Utöver det så är Fogdeskolan belägen på Vinkelhaken 6, som är en förskola med 4 avdelningar.



Bebyggelse runt fastigheten Vinkelhaken 13 (inringat i blått).



Fogdeskolan, Vinkelhaken 6.



Bostäder

Utmed Storgatan ligger ett flerbostadshus i tre våningar med en upphöjd källare och sadeltak. Även på andra sidan Storgatan i kvarteret Trekanten ligger flerbostadshus i tre våningar. Fasadmaterialet på de båda husen är rött tegel.



Flerbostadshus utmed Storgatan.

Offentlig/kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad och har närhet till både offentlig och kommersiell service.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten Trekanten 4, precis norr om planområdet, är ett tvåvåningshus från 1921 beläget. Från början var detta ett bostadshus men idag huserar IF Metall Kronoberg i fastigheten. Huset är välbevarat och har en ljusgrå putsfasad med rusticerande pilastrar med kapital.



IF Metall Kronoberg, på fastigheten Trekanten 4.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en grusbelagd yta med enstaka träd utmed Storgatan.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning (se bilaga 1) har tagits fram för planområdet.

Förorenad mark

Tidigare inom fastigheten Vinkelhaken 13 fanns ett tryckeri, en så kallad grafisk industri och då hade fastigheten riskklass 3. I december 2013 gjordes en miljöhistorisk utredning och miljöteknisk markundersökning enligt Naturvårdsverkets mifo fas 2 på fastigheten Vinkelhaken 13. Resultatet visade att föroreningsnivån av oljeämnen och metaller i mark och grundvatten var låg medan att föroreningsnivån i byggnaden var måttlig. Samtliga tre jordprover underskred Naturvårdsverkets riktvärde för KM (Känslig Markanvändning). Porgasmätning visade att det kunde finnas alifater under delar av byggnaden. Efter att byggnaden rivits har därför ytterligare undersökning gjorts för att undersöka om oljekolväten (alifater, aromater, BTEX och PAH) kan ha trängt igenom betongplattan. Analysresultaten visade inte någon påverkan av dessa ämnen.

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.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga lekplatser. Närmaste allmänna lekplats ligger vid hembygdsparken, ca 250 meter från fastigheten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet är placerat i centrala Ljungby stad med utbyggda gator och gång- och cykelvägar till och från området.

Kollektivtrafik

Ljungby bussterminal ligger på gångavstånd från planområdet, ca 600 meter.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer 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.

Luft

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”.

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

Vatten

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

Eftersom planområdet är beläget nära Lagan, ca 50-100 meter, blir det viktigt att inte hårdgöra hela fastigheten. Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detaljplanens påverkan på Lagaån är begränsad, med anledning att det mellan planområdet och Lagan finns ett parkstråk, dessutom förs det in planbestämmelser om genomsläpplighet på kvartersmarken.

Planområdet ligger också inom Bergaåsens grundvattenmagasin som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter.

Den kemiska statusen för Bergaåsen är god. För att behålla den goda statusen är det viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt inom planområdet så att påverkan på dricksvattentäkten blir så liten som möjligt. Miljö- och byggförvaltningen bedömer att planbestämmelsen om begränsning av hårdgjorda ytor uppfyller kommunens ansvar att skydda vattentäkten.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller och därför har det tagits fram en bullerutredning och den redovisas under planförslaget. Trafikmängden på Storgatan är ca 5 600 fordon/dygn (mätår 2015).

Teknisk försörjning

Det finns ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och el till planområdet. Ledningarna ligger i gatan, både i Storgatan och i Fogdegatan. Fjärrvärme finns också utbyggt i området.

Strandskydd

I de gällande planerna finns det inget strandskydd. Strandskyddet återinträder med anledning av att en ny detaljplan upprättas. Strandskyddet omfattar land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlighet. Planområdet berörs av strandskydd från Lagan, därför måste detta upphävas i samband med detaljplanen.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen medger att planområdet används för bostadsändamål (B), samt att området kan inrymma vård- (D) och centrumverksamheter (C). Vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler och centrum innefattar exempelvis butiker, kontor och service.

Förslag på bebyggelse

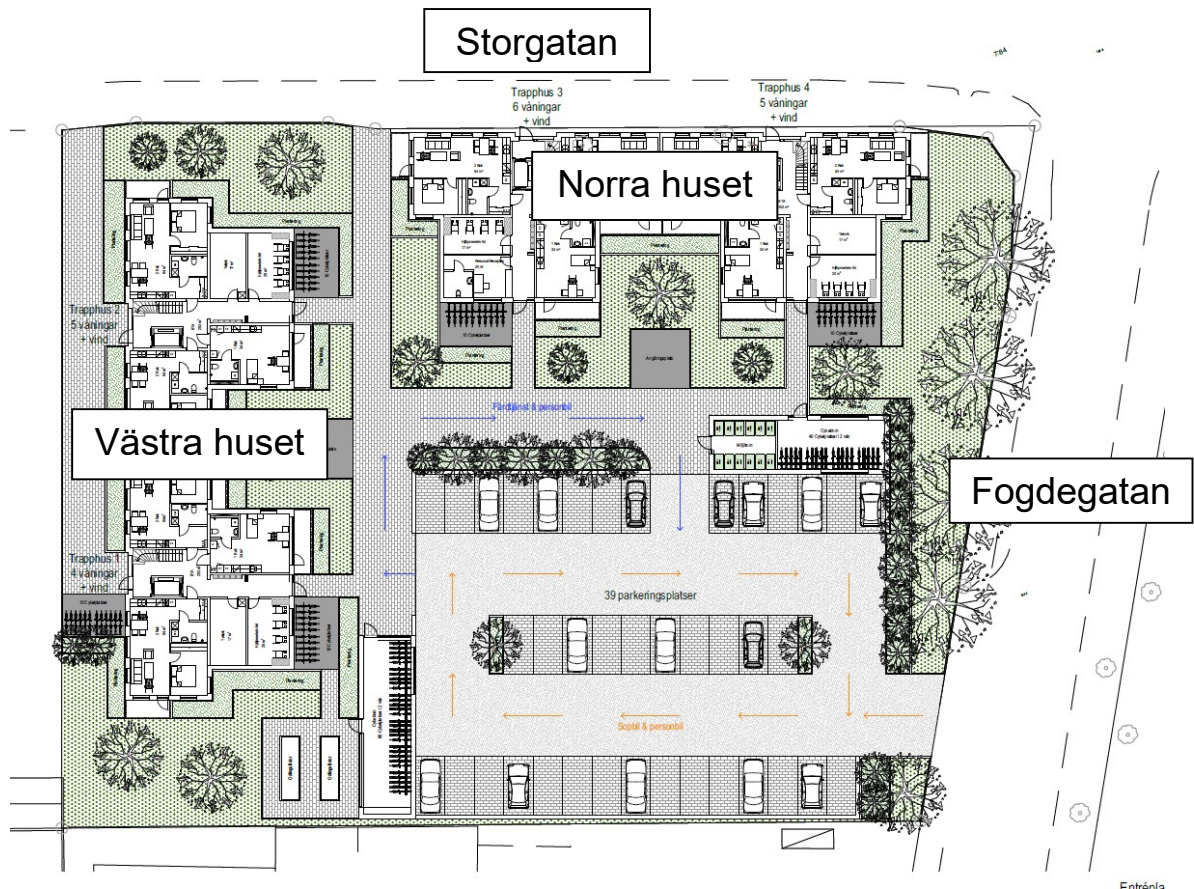
På uppdrag av fastighetsägaren har Arkitekthuset presenterat ett förslag på hur platsen kan bebyggas vilket redovisas nedan.



Förslag på bebyggelse inom planområdet, Arkitekthuset.

Planförslaget från Arkitekthuset innebär att planområdet kan bebyggas med totalt 76 lägenheter, från 1 ROK till 2 ROK. Förslaget består av att bebygga fastigheten Vinkelhaken 13 med två olika bostadsvolymer, kallade det västra och norra huset. Utöver det så byggs en parkering på innergården, med infart från Fogdegatan. De två husvolymererna har en bruttoarea på ca 6 000 m². Fasaderna föreslås vara putsade eller murade mot gatorna och mot innergården.

Den nya bebyggelsen kommer bli ett tillskott till stadsbilden, framför allt när man kommer från Vislandavägen och bron över Lagan, då kommer den nya bebyggelsen markera att nu börja centrala Ljungby stad. Dessutom bidrar den nya högre bebyggelsen till att det blir ett mer omväxlande stadsrum.



Situationsplan över planområdet, Arkitekthuset.

Utformning och gestaltning

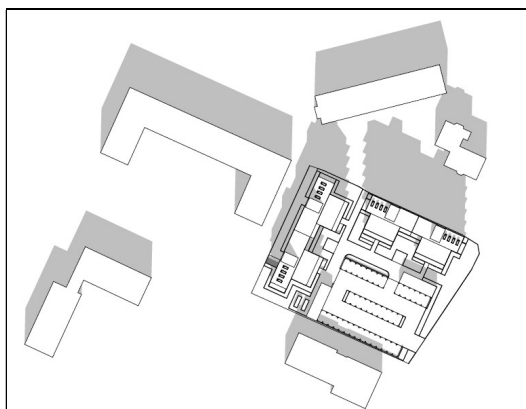
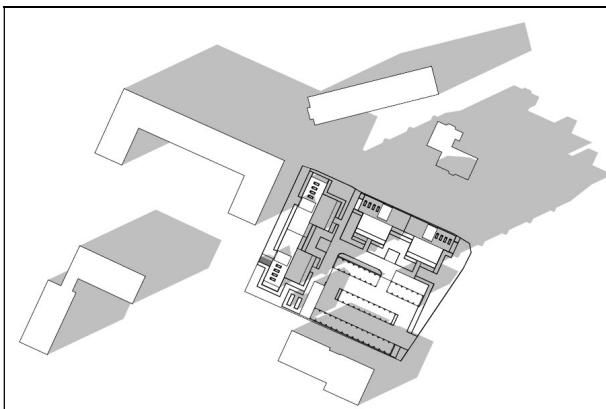
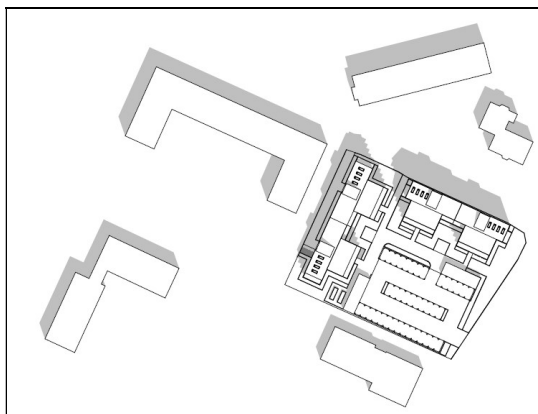
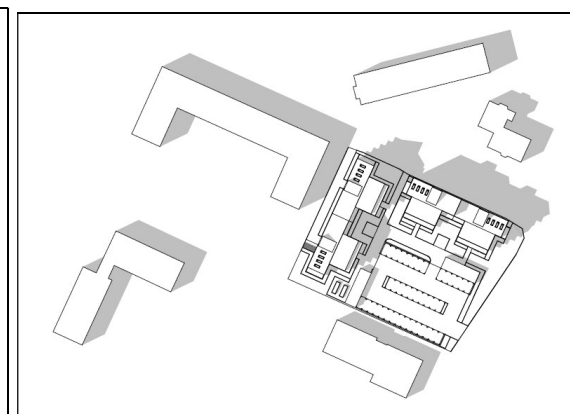
Detaljplanen medger en varierad höjd av bebyggelsen inom fastigheten Vinkelhaken 13. I planförslaget är bebyggelsen utmed Storgatan (norra huset) 6 – 7 våningar och det andra lamellhuset (västra huset) 4 – 6 våningar. Höjden bestäms av "högsta nockhöjd i meter" på plankartan, det finns olika höjder från 17 till 24 meter.



Sektion från väst till öst, Arkitekthuset.

Solstudie

Arkitekthuset har tagit fram en solstudie för olika årstider och olika klockslag. Solstudien baseras på den föreslagna bebyggelsen från Arkitekthuset. Studien visar att en viss påverkan på grannfastigheterna förekommer, men att det kan anses rimligt i en stadskärna. Under vinterhalvåret står solen så pass lågt att de flesta fastigheterna är påverkade av skugga.

**12.00***Solstudie 20 mars/23 september, Arkitekthuset.***16.00****12.00***Solstudie 21 juni, Arkitekthuset.***16.00**

Natur

Geotekniska förhållanden

För planområdet har det tagits fram en geoteknisk undersökning (bilaga 1). Följande står det i undersökningen under grundläggning av byggnad;

"Mot bakgrund av låg relativ fasthet i jordensikt med mäktigheter på 6 a 9 meter i kombination med tunga byggnader och stora laster bedöms pågrundläggning lämpligast i detta fall. En kombinerad grundläggning med lättare byggnadsdelar på mark och tyngre delar på pålar bedöms svårt att utföra då risken finns att få olika stora sättningar mellan de olika byggnadsdelarna.

Grundläggning med betongpålar bedöms mest kostnadseffektivt. Vid grundläggning på pålar bestäms lastkapaciteten på pålarna genom att stötvågsmätning enligt typgodkänd metod utförs på ett antal provpålar i samband med att arbetet startas eller ev. i förväg. Vid dimensioneringen av pålarna ska eventuella påhängslaster medräknas.



Hårda jordskikt har påträffats ungefär 17 meter under markytan. Enligt SGU's brunnssarkiv är det runt 22 meter ner till berg vid en brunn som ligger ca 100 meter sydväst om undersökningen. Vid en brunn ca 200 meter nordost om undersökningen är det 10 meter till berg.

Om någon byggnadsdel eventuellt bedöms möjlig att grundlägga på mark bör en mer detaljerad undersökning utföras med bl. a ostörd jordprovtagning och laboratorieanalyser.”

På grund av de ovanstående läggs det in en planbestämmelse; b₁ – Grundläggning endast pålning.

Friytor

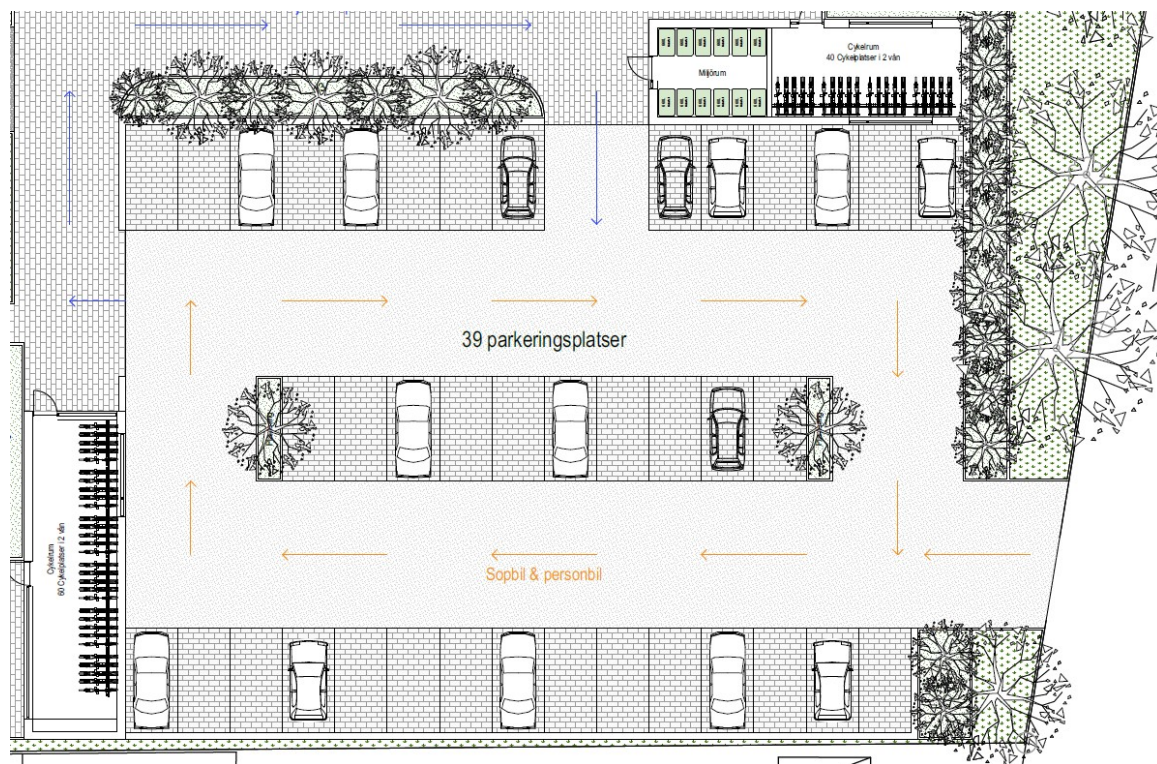
Lek och rekreation

På innegården skapas en friyta med möjlighet för odling och plats för rekreation. Innegården ska fungera som ett komplement till lägenheternas balkonger/uteplatser. Innegården har fått korsmark – På marken får endast förråd placeras och parkering. För att undvika att fastigheten blir helt hårdgjord så läggs det in en planbestämmelse om mark och vegetation; n₁ – Minst 40 % av fastigheten ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

Gator och trafik

Gatunät, parkering och infarter

Till och från planområdet finns det redan ett välutbyggt gatunät i form av Storgatan och Fogdegatan. Bilkparkering ska ske inom planområdet genom en parkeringslösning ovan mark med infart från Fogdegatan. Infart till planområdet ska ske via Fogdegatan, därför läggs det in utfartsförbud mot Storgatan och i korsningen Storgatan/Fogdegatan.



Parkering på innegården, med infart från Fogdegatan, Arkitektuset.



Störningar

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

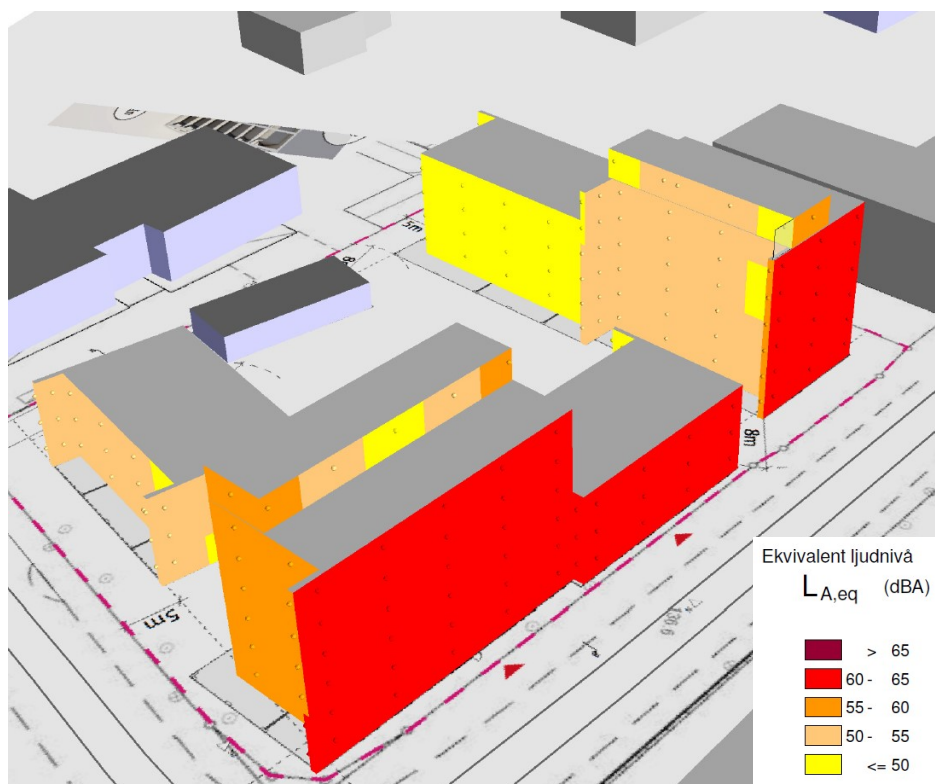
Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en skyddad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

En bullerutredning har genomförts för planområdet av Soundcon AB, 2017-07-03, (se bilaga 2) och den visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder på Vinkelhaken 13. Beräkningarna visar att man med aktuellt byggnadsförslag överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader riktade mot Storgatan. Övriga fasader samt fasader mot innergård erhåller ekvivalenta ljudnivåer inom intervallet 60 - 50 dBA.

På plankartan, inom byggrätten mot Storgatan, läggs en planbestämmelse in om buller f_1 ; ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. För att möjliggöra enkelsidiga lägenheter på max 35 m² finns planbestämmelsen, ” v_1 - Enkelsidiga lägenheter mot Storgatan ska vara mindre än 35 m²”.

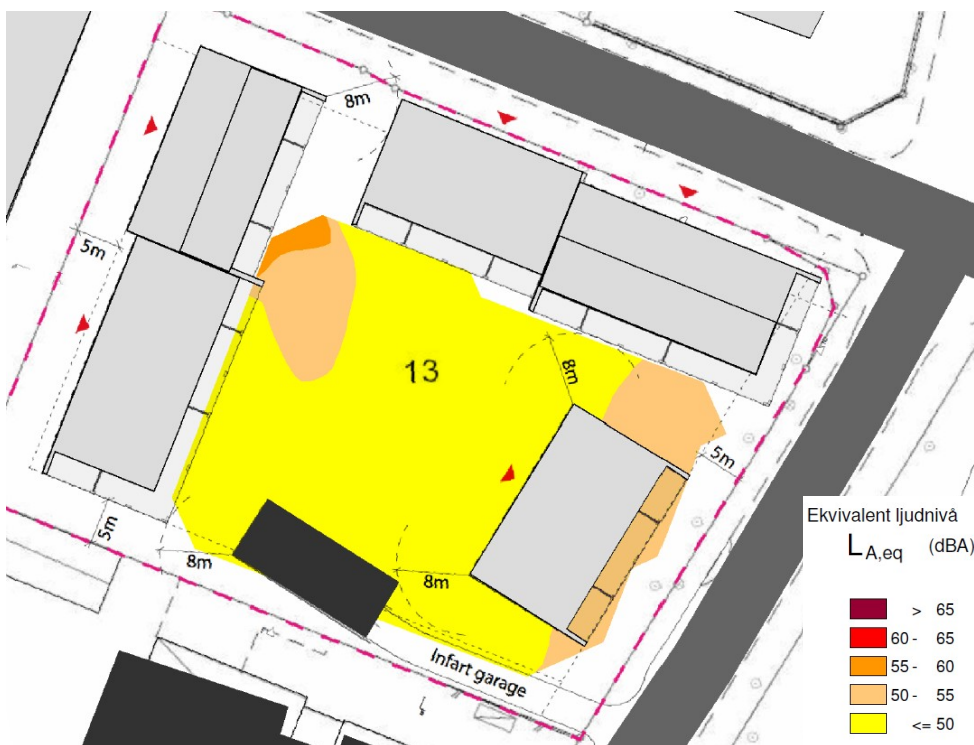
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör i de flesta fall kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.



Trafikprognos år 2040, dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, Ljudutbredning är 1,5 meter över mark på innegårdarna, Soundcon AB.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i både Storgatan och Fogdegatan, framdraget till planområdet.



Värme och el

Planområdet kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar och elledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Upphävande av strandskydd

Vid Lagan i Ljungby stad är strandskyddet upphävt enligt äldre detaljplaner. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Eftersom strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny föreslås att strandskyddet upphävs för kvartersmarken inom planområdet.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2015.

Beskrivning

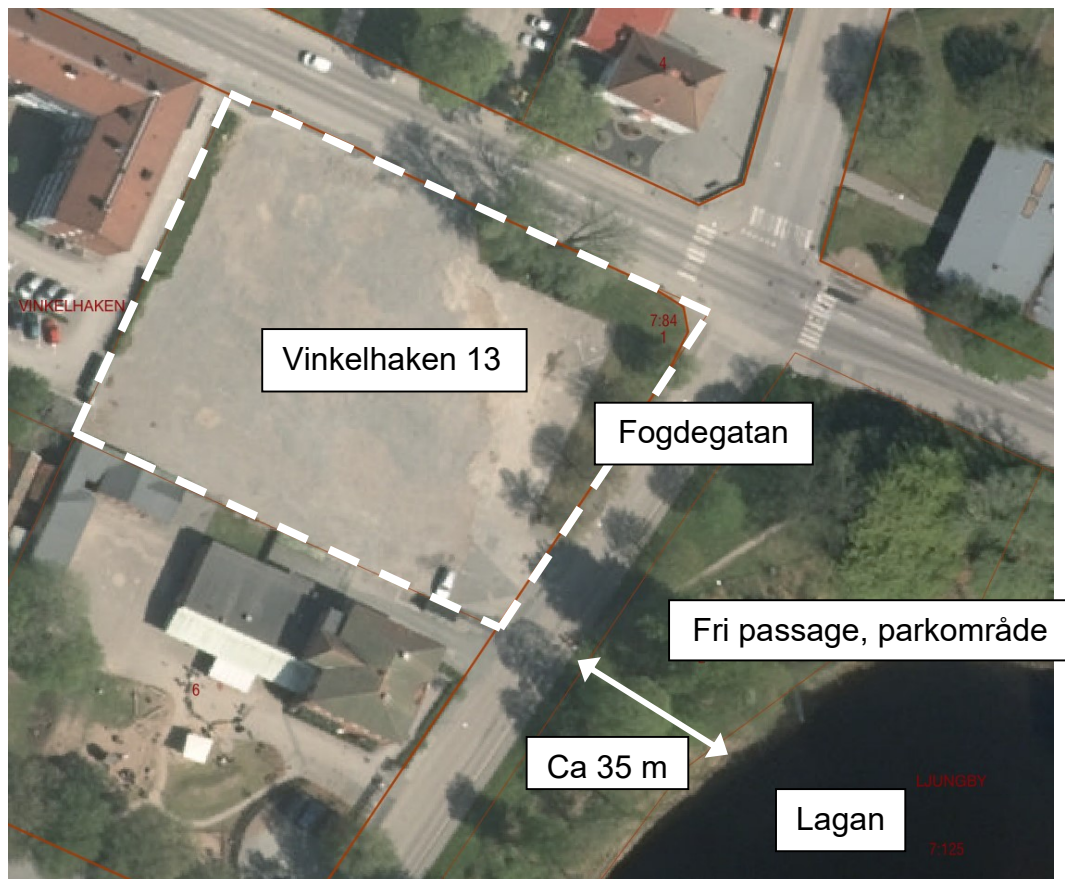
På ortofotot här ovanför ser man att fastigheten Vinkelhaken 13 har varit bebyggd tidigare, vilket gör att fastigheten har varit ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Det var under 2016 som bebyggelsen revs och i dagsläget är det en tom gruslagd yta, se ortofoto nedan.

Ett av skälen till att upphäva strandskyddet för att uppföra bostäder, är att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen och utöver det finns det en fri passage finns mellan Fogdegatan och Lagan.



Särskilt skäl

Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, MB 7 kap. §18c pkt 1.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2017.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske mellan mars och april 2018, granskning mars/april 2019 och antagande av miljö- och byggnämnden maj/juni 2019 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Vinkelhaken 13 överensstämmer med detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren ansvarar för övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Ägaren av Vinkelhaken 13 bekostar ett eventuellt återställande av Storgatan och Fogdegatan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplanen genom planavtal.

Inkomster

Bygglovavgiften kommer att ge kommunen inkomst.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.



Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder samt centrumverksamheter och vårdverksamheter i ett centralt läge. Planförslaget innebär ökad byggrätt i ett attraktivt centralt läge vilket är bra ur ekonomisk synvinkel.

Genom att förtäta kvarteret kommer fler människor att få möjlighet att bosätta sig i de centrala delarna av Ljungby vilket kan anses positivt då det finns tillgänglighet till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service.

Planförslaget innebär en ökad befolkningstäthet i området vilket i sin tur medför mer liv och rörelse. Detta kan ha en positiv inverkan på känslan av trygghet i området samt stärka kundunderlaget i närområdet.

Vid byggnation kan framkomligheten bli begränsad då Fogdegatan och eventuellt Storgatan måste användas för uppställning av arbetsfordon och byggutrustning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Vinkelhaken 13	Bekostar detaljplanen.		Beställa och leverera geoteknisk undersökning, bullerutredning och solstudie.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Ljungby kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark, a₁.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren till Vinkelhaken 13 har beställt och bekostat en geoteknisk undersökning (se bilaga 1) och en bullerutredning (se bilaga 2).



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Sanna Johansson på Planavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist.

PLANAVIDELNINGEN
2019-05-06

Sanna Johansson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 28 maj 2019, § 76.

Laga kraftvunnen den 11 december 2019.



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

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av två stycken bostadsvolymer i olika höjder, vilka kan inrymma vård- och centrumverksamheter. Planområdet består i dagsläget av en tom rivningstomt där det tidigare har funnits kontor, planområdet är planlagt som kontorsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad i korsningen Storgatan/Fogdegatan och är cirka 7 700 m² stort.

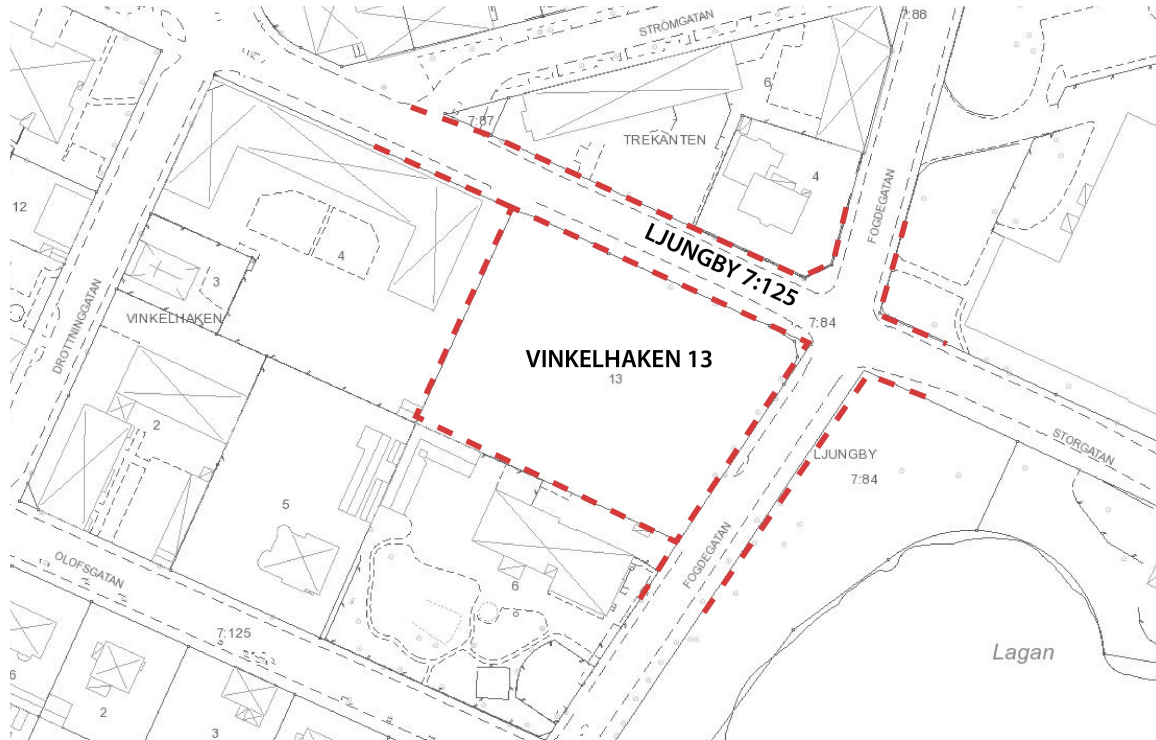


Planområdets läge.



Markägoförhållanden

Fastigheten Vinkelhaken 13 ägs av Fastighets AB Vinkelhaken i Ljungby och fastigheterna Ljungby 7:125 och Ljungby 7:84 ägs av Ljungby kommun.



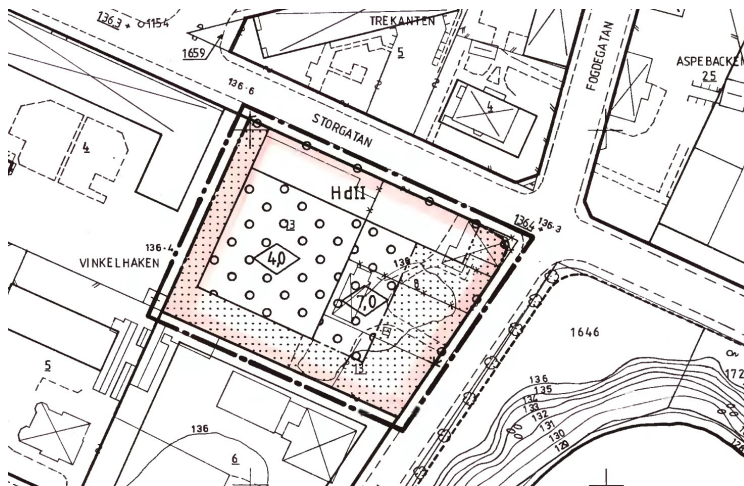
Fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- P 81/13; Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv. Vinkelhaken, fastställd 29 september 1981. Enligt detaljplanen får det uppföras kontor i max två våningar.
- E 202; Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Vinkelhaken mm, fastställd 3 mars 1969. Den delen av detaljplanen som berörs i den nya detaljplanen är gatumarken.



Utklipp från gällande detaljplan för Vinkelhaken 13, P 81/13.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- E 105; Förslag till jämkning av stadsplanen för kv. Vinkelhaken, fastställd 8 februari 1960.
- P 00/14; Detaljplan för del av kv. Vinkelhaken, fastställd 28 juni 2000.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 31 augusti 2016 § 126 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

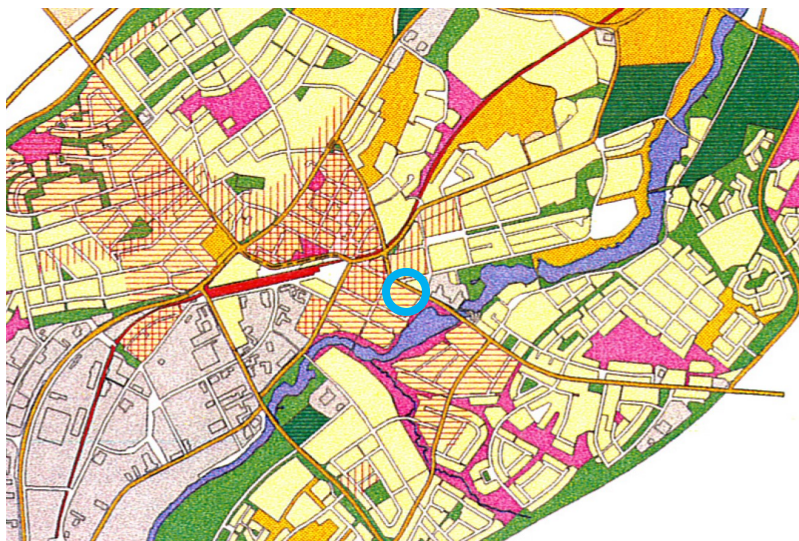
Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad antagen 27 oktober 2000 angränsar planområdet till ”park med mycket stor betydelse. Behöver upprustning”. Utöver det så behövs det mer grönska i området, det är en för liten andel park per invånare.



Utklipp från grönstrukturplanen, planområdet är inringat i blått.



Centrumplanen

I centrumplanen antagen av kommunfullmäktige den 1 september 2009 ingår planområdet (se bild nedan). Centrumplanen visar hur kommunen ska utvecklas i framtiden.

Det står inget specifikt om planområdet i centrumplanen, men om bostäder skrivs följande; ”Fler bostäder i centrum gör att underlaget för handel och service stärks. Ett centrum med en blandning av funktioner gör det tryggare och det används under större del av dygnet”.

Vidare under bebyggelsestruktur står bland annat följande; ” Utformning, stil och höjd på nya byggnader och kvarter kan variera, eftersom den befintliga bebyggelsestrukturen är väldigt skiftande. Även fasadmaterialet skiftar väsentligt med trä, puts, tegel, betongelement och plåt”.



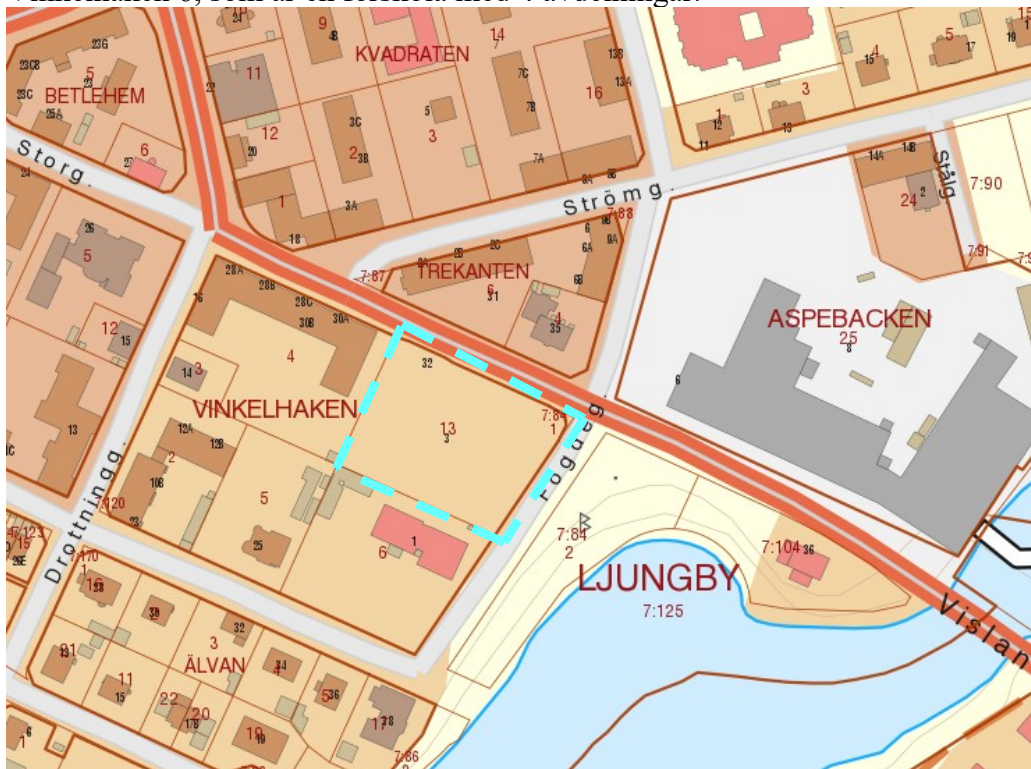
Den geografiska avgränsningen av centrumplanen. Planområdet är inringat i rött.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Vinkelhaken består till störst del av bostäder, både flerbostadshus och en friliggande villa. Utöver det så är Fogdeskolan belägen på Vinkelhaken 6, som är en förskola med 4 avdelningar.



Bebyggelse runt fastigheten Vinkelhaken 13 (inringat i blått).



Fogdeskolan, Vinkelhaken 6.



Bostäder

Utmed Storgatan ligger ett flerbostadshus i tre våningar med en upphöjd källare och sadeltak. Även på andra sidan Storgatan i kvarteret Trekanten ligger flerbostadshus i tre våningar. Fasadmaterialet på de båda husen är rött tegel.



Flerbostadshus utmed Storgatan.

Offentlig/kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad och har närhet till både offentlig och kommersiell service.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten Trekanten 4, precis norr om planområdet, är ett tvåvåningshus från 1921 beläget. Från början var detta ett bostadshus men idag huserar IF Metall Kronoberg i fastigheten. Huset är välbevarat och har en ljusgrå putsfasad med rusticerande pilastrar med kapital.



IF Metall Kronoberg, på fastigheten Trekanten 4.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en grusbelagd yta med enstaka träd utmed Storgatan.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning (se bilaga 1) har tagits fram för planområdet.

Förorenad mark

Tidigare inom fastigheten Vinkelhaken 13 fanns ett tryckeri, en så kallad grafisk industri och då hade fastigheten riskklass 3. I december 2013 gjordes en miljöhistorisk utredning och miljöteknisk markundersökning enligt Naturvårdsverkets mifo fas 2 på fastigheten Vinkelhaken 13. Resultatet visade att föroreningsnivån av oljeämnen och metaller i mark och grundvatten var låg medan att föroreningsnivån i byggnaden var måttlig. Samtliga tre jordprover underskred Naturvårdsverkets riktvärde för KM (Känslig Markanvändning). Porgasmätning visade att det kunde finnas alifater under delar av byggnaden. Efter att byggnaden rivits har därför ytterligare undersökning gjorts för att undersöka om oljekolväten (alifater, aromater, BTEX och PAH) kan ha trängt igenom betongplattan. Analysresultaten visade inte någon påverkan av dessa ämnen.

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.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga lekplatser. Närmaste allmänna lekplats ligger vid hembygdsparken, ca 250 meter från fastigheten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet är placerat i centrala Ljungby stad med utbyggda gator och gång- och cykelvägar till och från området.

Kollektivtrafik

Ljungby bussterminal ligger på gångavstånd från planområdet, ca 600 meter.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer 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.

Luft

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tåtortsprogram 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”.

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

Vatten

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

Eftersom planområdet är beläget nära Lagan, ca 50-100 meter, blir det viktigt att inte hårdgöra hela fastigheten. Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detaljplanens påverkan på Lagaån är begränsad, med anledning att det mellan planområdet och Lagan finns ett parkstråk, dessutom förs det in planbestämmelser om genomsläpplighet på kvartersmarken.

Planområdet ligger också inom Bergaåsens grundvattenmagasin som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter.

Den kemiska statusen för Bergaåsen är god. För att behålla den goda statusen är det viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt inom planområdet så att påverkan på dricksvattentäkten blir så liten som möjligt. Miljö- och byggförvaltningen bedömer att planbestämmelsen om begränsning av hårdgjorda ytor uppfyller kommunens ansvar att skydda vattentäkten.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller och därför har det tagits fram en bullerutredning och den redovisas under planförslaget. Trafikmängden på Storgatan är ca 5 600 fordon/dygn (mätår 2015).

Teknisk försörjning

Det finns ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och el till planområdet. Ledningarna ligger i gatan, både i Storgatan och i Fogdegatan. Fjärrvärme finns också utbyggt i området.

Strandskydd

I de gällande planerna finns det inget strandskydd. Strandskyddet återinträder med anledning av att en ny detaljplan upprättas. Strandskyddet omfattar land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlighet. Planområdet berörs av strandskydd från Lagan, därför måste detta upphävas i samband med detaljplanen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen medger att planområdet används för bostadsändamål (B), samt att området kan inrymma vård- (D) och centrumverksamheter (C). Vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler och centrum innefattar exempelvis butiker, kontor och service.

Förslag på bebyggelse

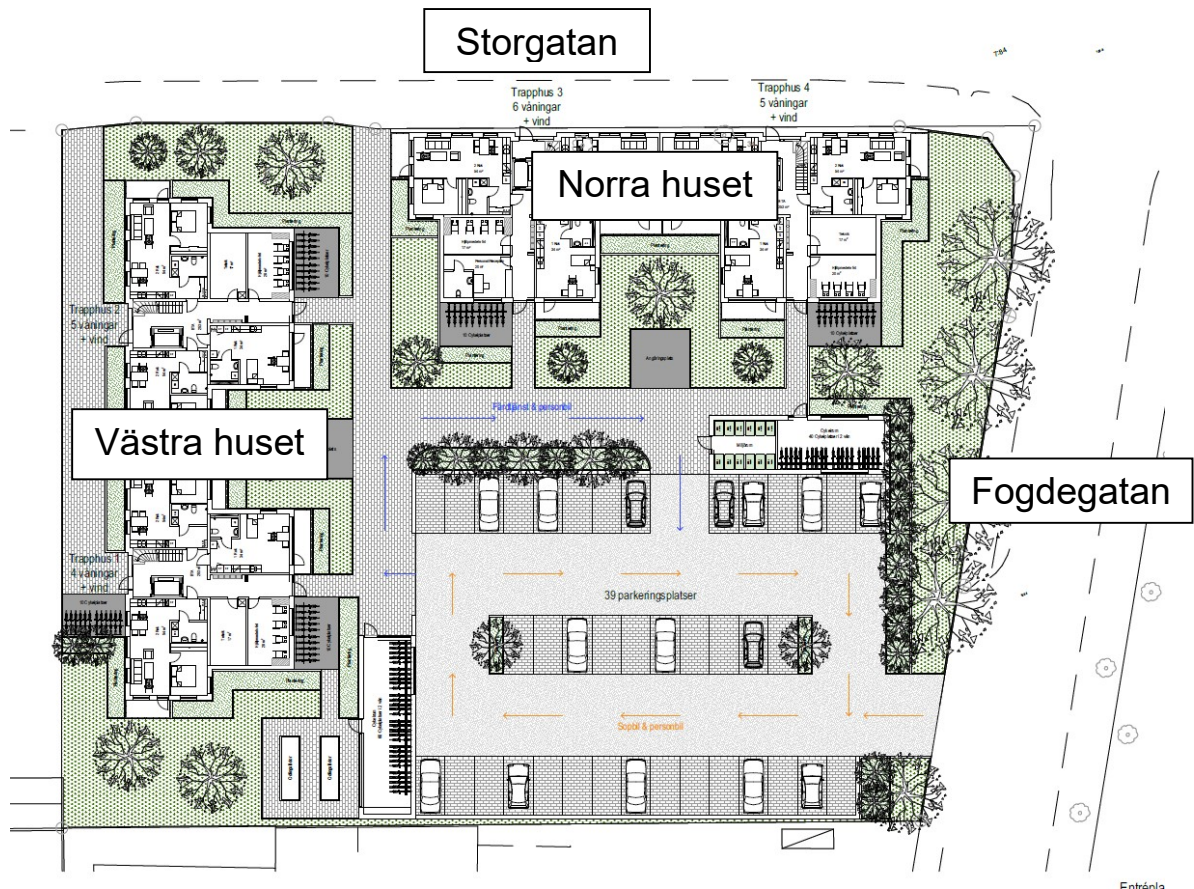
På uppdrag av fastighetsägaren har Arkitekthuset presenterat ett förslag på hur platsen kan bebyggas vilket redovisas nedan.



Förslag på bebyggelse inom planområdet, Arkitekthuset.

Planförslaget från Arkitekthuset innebär att planområdet kan bebyggas med totalt 76 lägenheter, från 1 ROK till 2 ROK. Förslaget består av att bebygga fastigheten Vinkelhaken 13 med två olika bostadsvolymer, kallade det västra och norra huset. Utöver det så byggs en parkering på innergården, med infart från Fogdegatan. De två husvolymererna har en bruttoarea på ca 6 000 m². Fasaderna föreslås vara putsade eller murade mot gatorna och mot innergården.

Den nya bebyggelsen kommer bli ett tillskott till stadsbilden, framför allt när man kommer från Vislandavägen och bron över Lagan, då kommer den nya bebyggelsen markera att nu börja centrala Ljungby stad. Dessutom bidrar den nya högre bebyggelsen till att det blir ett mer omväxlande stadsrum.



Situationsplan över planområdet, Arkitekthuset.

Utformning och gestaltning

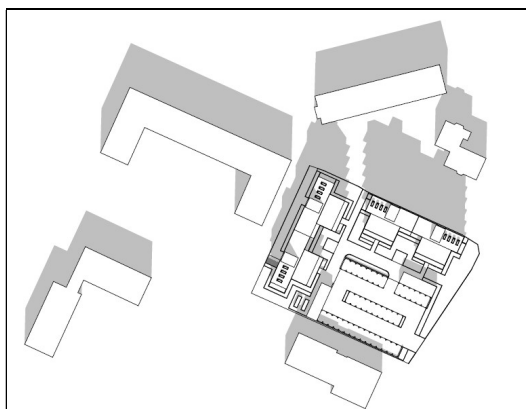
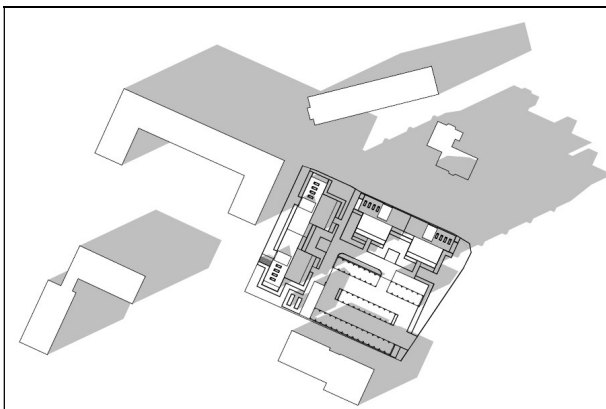
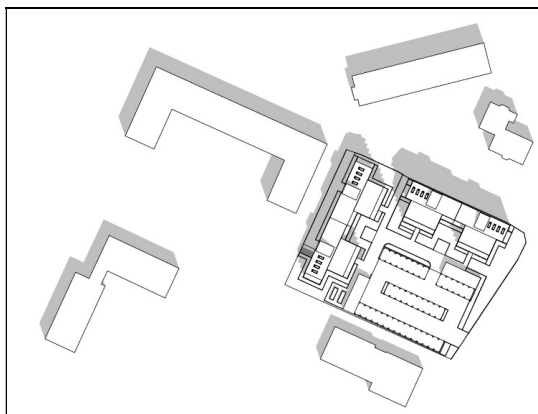
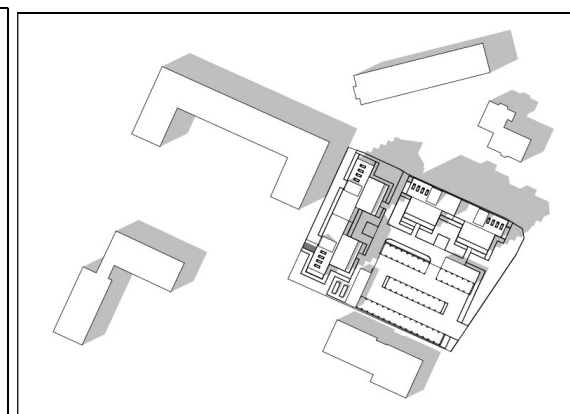
Detaljplanen medger en varierad höjd av bebyggelsen inom fastigheten Vinkelhaken 13. I planförslaget är bebyggelsen utmed Storgatan (norra huset) 6 – 7 våningar och det andra lamellhuset (västra huset) 4 – 6 våningar. Höjden bestäms av "högsta nockhöjd i meter" på plankartan, det finns olika höjder från 17 till 24 meter.



Sektion från väst till öst, Arkitekthuset.

Solstudie

Arkitekthuset har tagit fram en solstudie för olika årstider och olika klockslag. Solstudien baseras på den föreslagna bebyggelsen från Arkitekthuset. Studien visar att en viss påverkan på grannfastigheterna förekommer, men att det kan anses rimligt i en stadskärna. Under vinterhalvåret står solen så pass lågt att de flesta fastigheterna är påverkade av skugga.

**12.00***Solstudie 20 mars/23 september, Arkitekthuset.***16.00****12.00***Solstudie 21 juni, Arkitekthuset.***16.00**

Natur

Geotekniska förhållanden

För planområdet har det tagits fram en geoteknisk undersökning (bilaga 1). Följande står det i undersökningen under grundläggning av byggnad;

"Mot bakgrund av låg relativ fasthet i jordensikt med mäktigheter på 6 a 9 meter i kombination med tunga byggnader och stora laster bedöms pågrundläggning lämpligast i detta fall. En kombinerad grundläggning med lättare byggnadsdelar på mark och tyngre delar på pålar bedöms svårt att utföra då risken finns att få olika stora sättningar mellan de olika byggnadsdelarna.

Grundläggning med betongpålar bedöms mest kostnadseffektivt. Vid grundläggning på pålar bestäms lastkapaciteten på pålarna genom att stötvågsmätning enligt typgodkänd metod utförs på ett antal provpålar i samband med att arbetet startas eller ev. i förväg. Vid dimensioneringen av pålarna ska eventuella påhängslaster medräknas.



Hårda jordskikt har påträffats ungefär 17 meter under markytan. Enligt SGU's brunnssarkiv är det runt 22 meter ner till berg vid en brunn som ligger ca 100 meter sydväst om undersökningen. Vid en brunn ca 200 meter nordost om undersökningen är det 10 meter till berg.

Om någon byggnadsdel eventuellt bedöms möjlig att grundlägga på mark bör en mer detaljerad undersökning utföras med bl. a ostörd jordprovtagning och laboratorieanalyser.”

På grund av de ovanstående läggs det in en planbestämmelse; b₁ – Grundläggning endast pålning.

Friytor

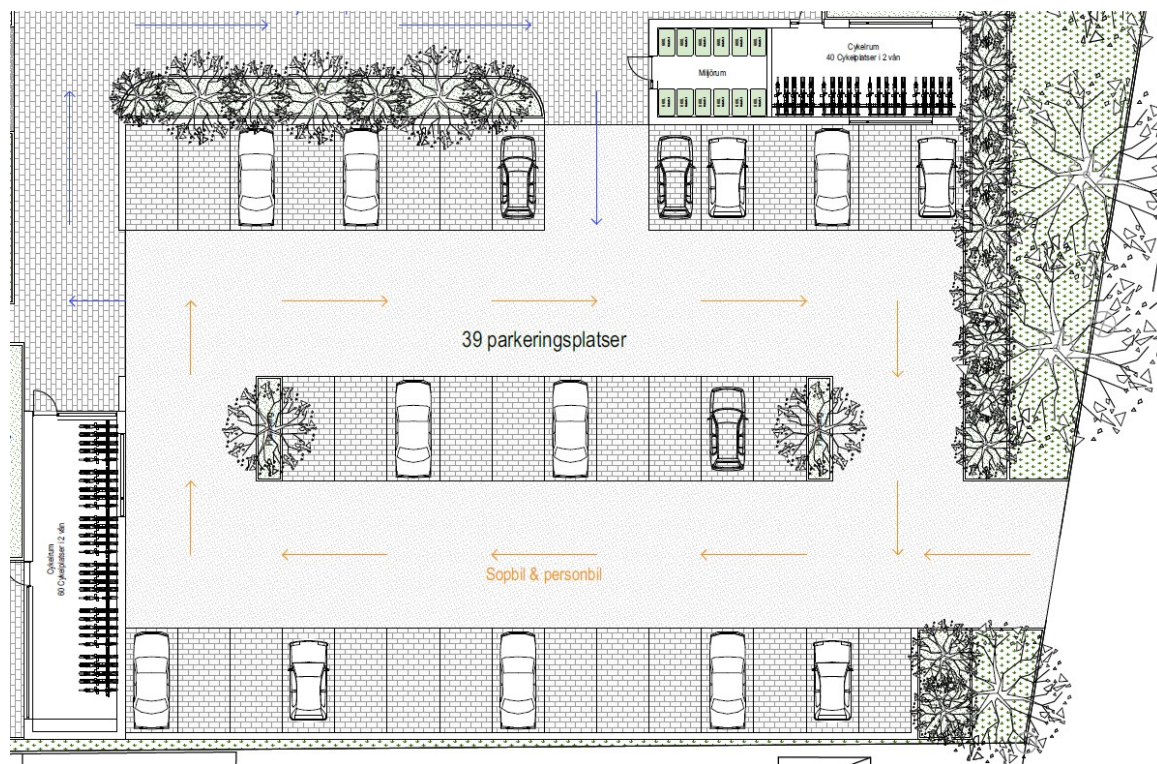
Lek och rekreation

På innegården skapas en friyta med möjlighet för odling och plats för rekreation. Innegården ska fungera som ett komplement till lägenheternas balkonger/uteplatser. Innegården har fått korsmark – På marken får endast förråd placeras och parkering. För att undvika att fastigheten blir helt hårdgjord så läggs det in en planbestämmelse om mark och vegetation; n₁ – Minst 40 % av fastigheten ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

Gator och trafik

Gatunät, parkering och infarter

Till och från planområdet finns det redan ett välutbyggt gatunät i form av Storgatan och Fogdegatan. Bilkparkerings ska ske inom planområdet genom en parkeringslösning ovan mark med infart från Fogdegatan. Infart till planområdet ska ske via Fogdegatan, därför läggs det in utfartsförbud mot Storgatan och i korsningen Storgatan/Fogdegatan.



Parkering på innegården, med infart från Fogdegatan, Arkitektuset.



Störningar

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

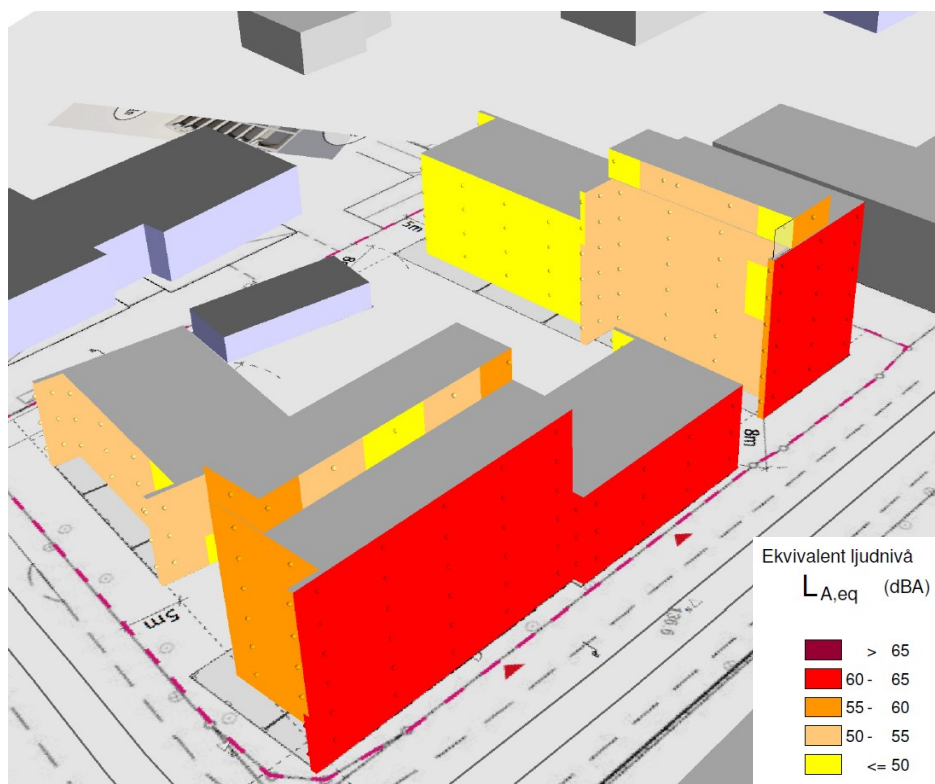
Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en skyddad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

En bullerutredning har genomförts för planområdet av Soundcon AB, 2017-07-03, (se bilaga 2) och den visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder på Vinkelhaken 13. Beräkningarna visar att man med aktuellt byggnadsförslag överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader riktade mot Storgatan. Övriga fasader samt fasader mot innergård erhåller ekvivalenta ljudnivåer inom intervallet 60 - 50 dBA.

På plankartan, inom byggrätten mot Storgatan, läggs en planbestämmelse in om buller f_1 ; ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. För att möjliggöra enkelsidiga lägenheter på max 35 m² finns planbestämmelsen, ” v_1 - Enkelsidiga lägenheter mot Storgatan ska vara mindre än 35 m²”.

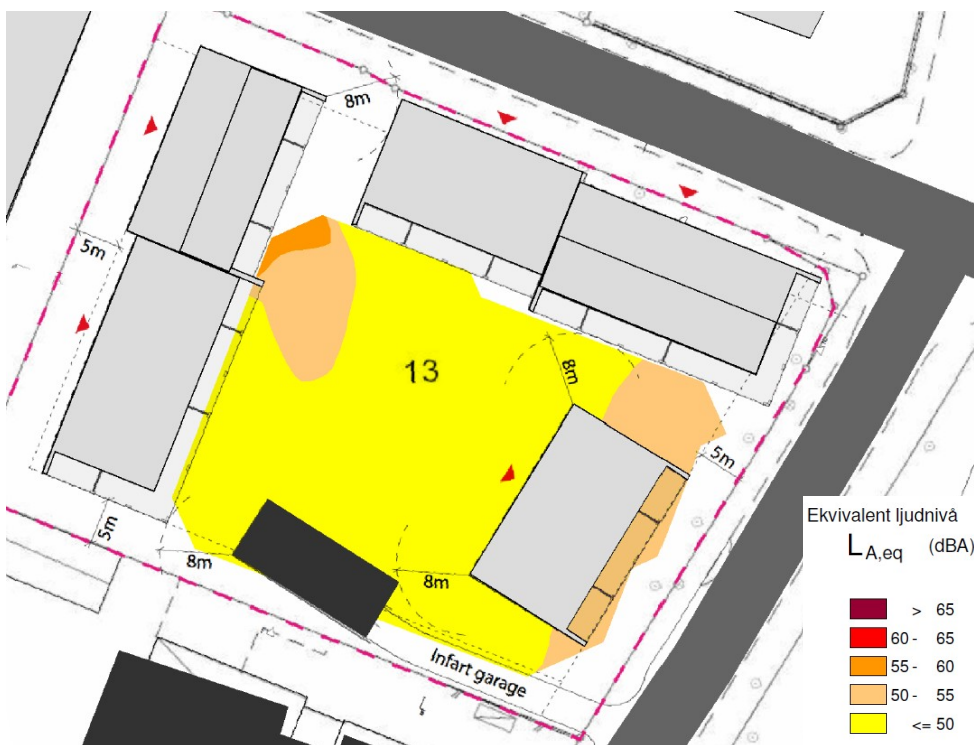
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör i de flesta fall kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.



Trafikprognos år 2040, dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, Ljudutbredning är 1,5 meter över mark på innegårdarna, Soundcon AB.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i både Storgatan och Fogdegatan, framdraget till planområdet.



Värme och el

Planområdet kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar och elledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Upphävande av strandskydd

Vid Lagan i Ljungby stad är strandskyddet upphävt enligt äldre detaljplaner. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det provas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Eftersom strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny föreslås att strandskyddet upphävs för kvartersmarken inom planområdet.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2015.

Beskrivning

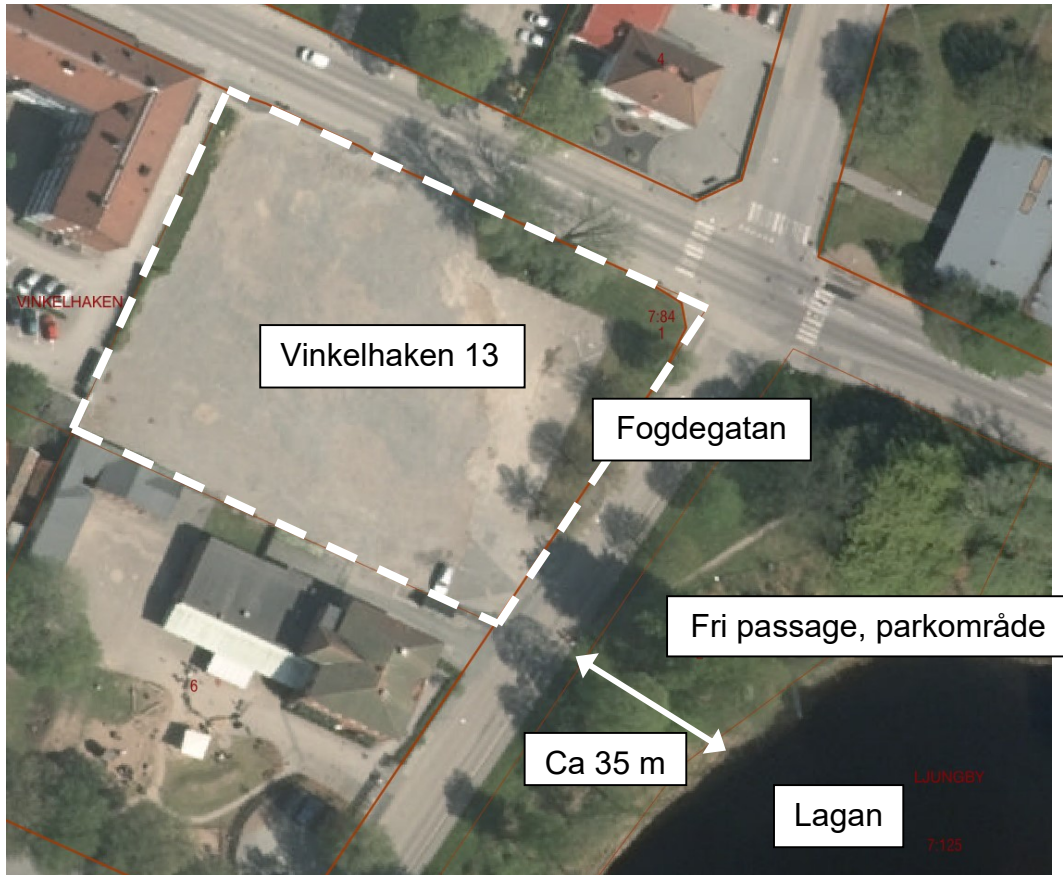
På ortofotot här ovanför ser man att fastigheten Vinkelhaken 13 har varit bebyggd tidigare, vilket gör att fastigheten har varit ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Det var under 2016 som bebyggelsen revs och i dagsläget är det en tom gruslagd yta, se ortofoto nedan.

Ett av skälen till att upphäva strandskyddet för att uppföra bostäder, är att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen och utöver det finns det en fri passage finns mellan Fogdegatan och Lagan.



Särskilt skäl

Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, MB 7 kap. §18c pkt 1.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2017.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske mellan mars och april 2018, granskning mars/april 2019 och antagande av miljö- och byggnämnden maj/juni 2019 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Vinkelhaken 13 överensstämmer med detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren ansvarar för övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Ägaren av Vinkelhaken 13 bekostar ett eventuellt återställande av Storgatan och Fogdegatan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplanen genom planavtal.

Inkomster

Bygglovavgiften kommer att ge kommunen inkomst.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.



Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder samt centrumverksamheter och vårdverksamheter i ett centralt läge. Planförslaget innebär ökad byggrätt i ett attraktivt centralt läge vilket är bra ur ekonomisk synvinkel.

Genom att förtäta kvarteret kommer fler människor att få möjlighet att bosätta sig i de centrala delarna av Ljungby vilket kan anses positivt då det finns tillgänglighet till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service.

Planförslaget innebär en ökad befolkningstäthet i området vilket i sin tur medför mer liv och rörelse. Detta kan ha en positiv inverkan på känslan av trygghet i området samt stärka kundunderlaget i närområdet.

Vid byggnation kan framkomligheten bli begränsad då Fogdegatan och eventuellt Storgatan måste användas för uppställning av arbetsfordon och byggutrustning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Vinkelhaken 13	Bekostar detaljplanen.		Beställa och leverera geoteknisk undersökning, bullerutredning och solstudie.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Ljungby kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark, a₁.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren till Vinkelhaken 13 har beställt och bekostat en geoteknisk undersökning (se bilaga 1) och en bullerutredning (se bilaga 2).



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Sanna Johansson på Planavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist.

PLANAVDELNINGEN

2019-05-06

Sanna Johansson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 28 maj 2019, § 76.

Laga kraftvunnen den 11 december 2019.



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

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av två stycken bostadsvolymer i olika höjder, vilka kan inrymma vård- och centrumverksamheter. Planområdet består i dagsläget av en tom rivningstomt där det tidigare har funnits kontor, planområdet är planlagt som kontorsändamål och därför behövs en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad i korsningen Storgatan/Fogdegatan och är cirka 7 700 m² stort.

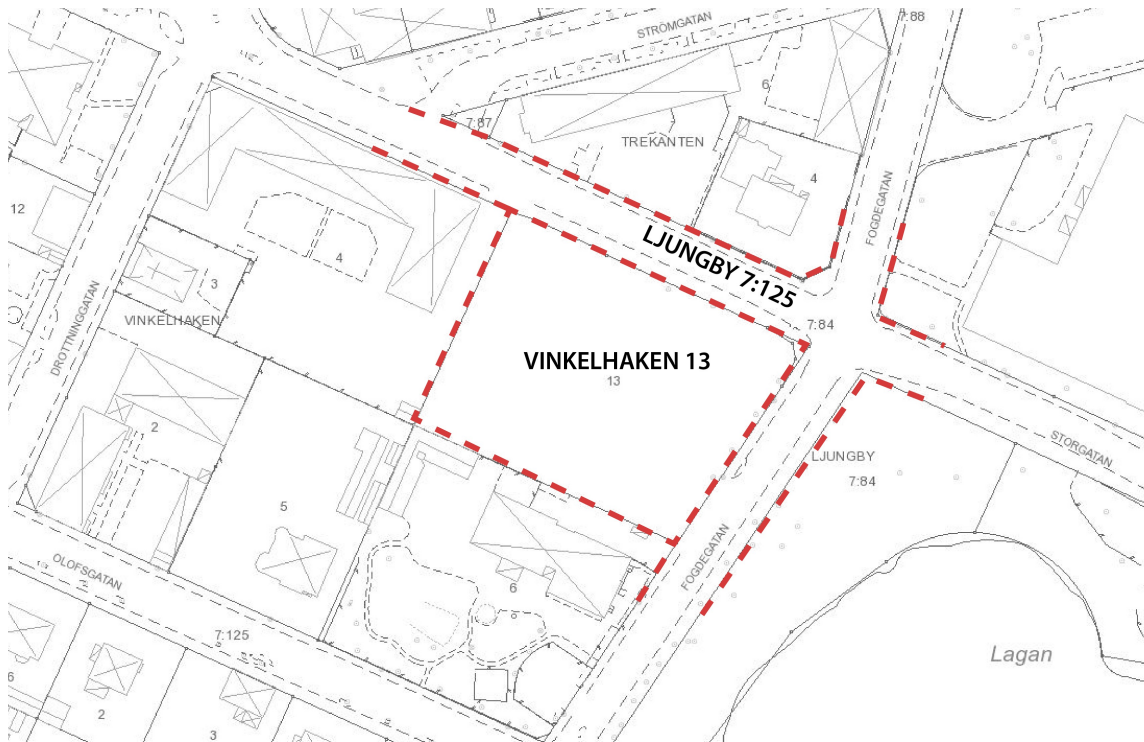


Planområdets läge.



Markägoförhållanden

Fastigheten Vinkelhaken 13 ägs av Fastighets AB Vinkelhaken i Ljungby och fastigheterna Ljungby 7:125 och Ljungby 7:84 ägs av Ljungby kommun.



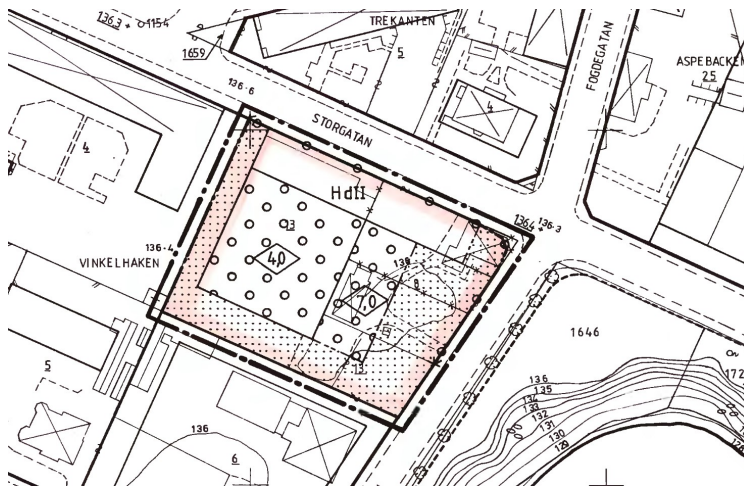
Fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- P 81/13; Förslag till ändring av stadsplanen för del av Kv. Vinkelhaken, fastställd 29 september 1981. Enligt detaljplanen får det uppföras kontor i max två våningar.
- E 202; Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Vinkelhaken mm, fastställd 3 mars 1969. Den delen av detaljplanen som berörs i den nya detaljplanen är gatumarken.



Utklipp från gällande detaljplan för Vinkelhaken 13, P 81/13.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- E 105; Förslag till jämkning av stadsplanen för kv. Vinkelhaken, fastställd 8 februari 1960.
- P 00/14; Detaljplan för del av kv. Vinkelhaken, fastställd 28 juni 2000.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 31 augusti 2016 § 126 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

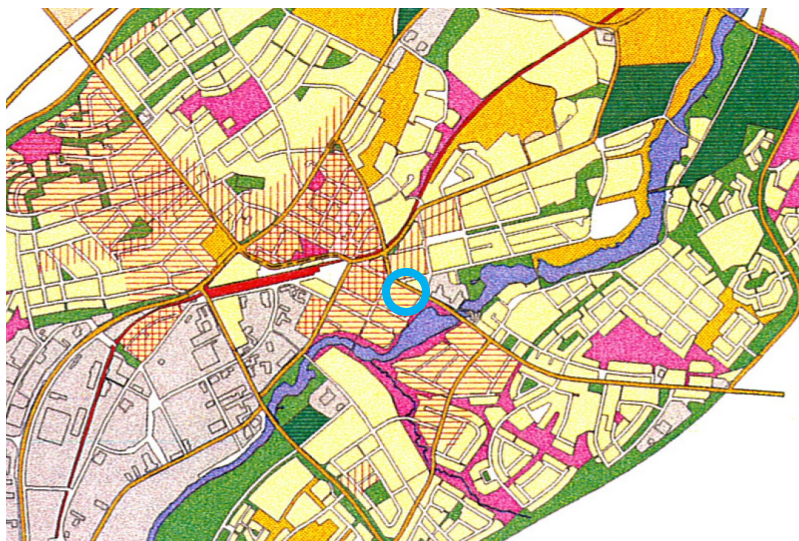
Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad antagen 27 oktober 2000 angränsar planområdet till ”park med mycket stor betydelse. Behöver upprustning”. Utöver det så behövs det mer grönska i området, det är en för liten andel park per invånare.



Utklipp från grönstrukturplanen, planområdet är inringat i blått.



Centrumplanen

I centrumplanen antagen av kommunfullmäktige den 1 september 2009 ingår planområdet (se bild nedan). Centrumplanen visar hur kommunen ska utvecklas i framtiden.

Det står inget specifikt om planområdet i centrumplanen, men om bostäder skrivs följande; ”Fler bostäder i centrum gör att underlaget för handel och service stärks. Ett centrum med en blandning av funktioner gör det tryggare och det används under större del av dygnet”.

Vidare under bebyggelsestruktur står bland annat följande; ” Utformning, stil och höjd på nya byggnader och kvarter kan variera, eftersom den befintliga bebyggelsestrukturen är väldigt skiftande. Även fasadmaterialet skiftar väsentligt med trä, puts, tegel, betongelement och plåt”.



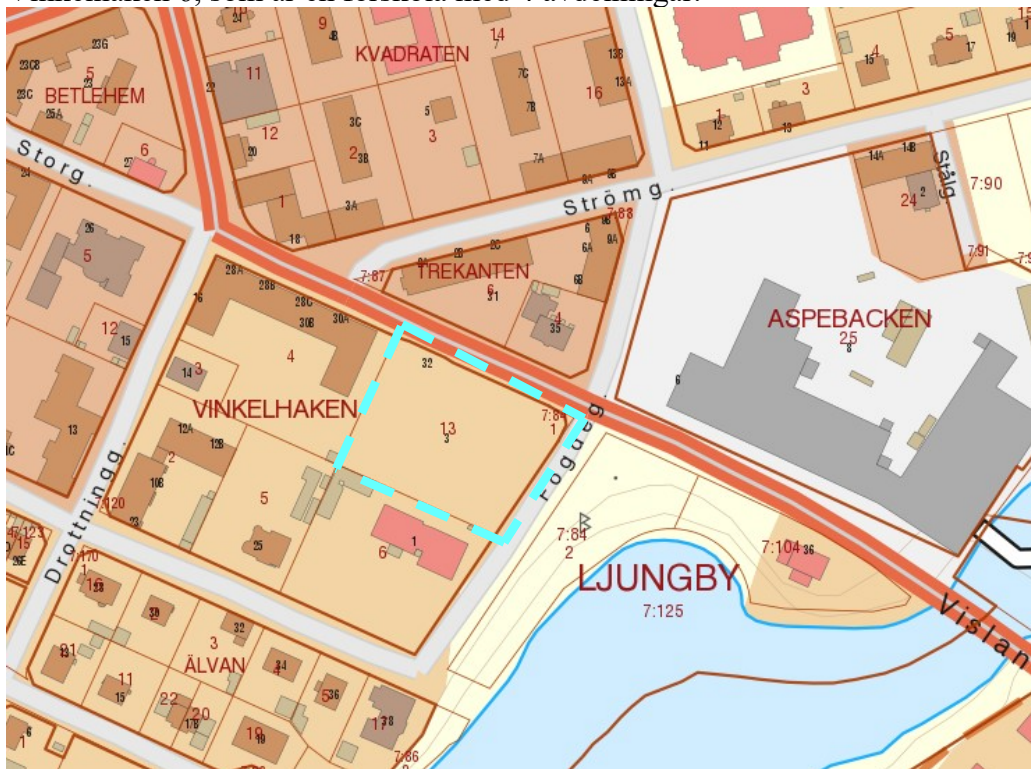
Den geografiska avgränsningen av centrumplanen. Planområdet är inringat i rött.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Vinkelhaken består till störst del av bostäder, både flerbostadshus och en friliggande villa. Utöver det så är Fogdeskolan belägen på Vinkelhaken 6, som är en förskola med 4 avdelningar.



Bebyggelse runt fastigheten Vinkelhaken 13 (inringat i blått).



Fogdeskolan, Vinkelhaken 6.



Bostäder

Utmed Storgatan ligger ett flerbostadshus i tre våningar med en upphöjd källare och sadeltak. Även på andra sidan Storgatan i kvarteret Trekanten ligger flerbostadshus i tre våningar. Fasadmaterialet på de båda husen är rött tegel.



Flerbostadshus utmed Storgatan.

Offentlig/kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Ljungby stad och har närhet till både offentlig och kommersiell service.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten Trekanten 4, precis norr om planområdet, är ett tvåvåningshus från 1921 beläget. Från början var detta ett bostadshus men idag huserar IF Metall Kronoberg i fastigheten. Huset är välbevarat och har en ljusgrå putsfasad med rusticerande pilastrar med kapital.



IF Metall Kronoberg, på fastigheten Trekanten 4.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en grusbelagd yta med enstaka träd utmed Storgatan.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk grundundersökning (se bilaga 1) har tagits fram för planområdet.

Förorenad mark

Tidigare inom fastigheten Vinkelhaken 13 fanns ett tryckeri, en så kallad grafisk industri och då hade fastigheten riskklass 3. I december 2013 gjordes en miljöhistorisk utredning och miljöteknisk markundersökning enligt Naturvårdsverkets mifo fas 2 på fastigheten Vinkelhaken 13. Resultatet visade att föroreningsnivån av oljeämnen och metaller i mark och grundvatten var låg medan att föroreningsnivån i byggnaden var måttlig. Samtliga tre jordprover underskred Naturvårdsverkets riktvärde för KM (Känslig Markanvändning). Porgasmätning visade att det kunde finnas alifater under delar av byggnaden. Efter att byggnaden rivits har därför ytterligare undersökning gjorts för att undersöka om oljekolväten (alifater, aromater, BTEX och PAH) kan ha trängt igenom betongplattan. Analysresultaten visade inte någon påverkan av dessa ämnen.

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.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga lekplatser. Närmaste allmänna lekplats ligger vid hembygdsparken, ca 250 meter från fastigheten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet är placerat i centrala Ljungby stad med utbyggda gator och gång- och cykelvägar till och från området.

Kollektivtrafik

Ljungby bussterminal ligger på gångavstånd från planområdet, ca 600 meter.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer 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.

Luft

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”.

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

Vatten

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

Eftersom planområdet är beläget nära Lagan, ca 50-100 meter, blir det viktigt att inte hårdgöra hela fastigheten. Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detaljplanens påverkan på Lagaån är begränsad, med anledning att det mellan planområdet och Lagan finns ett parkstråk, dessutom förs det in planbestämmelser om genomsläpplighet på kvartersmarken.

Planområdet ligger också inom Bergaåsens grundvattenmagasin som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter.

Den kemiska statusen för Bergaåsen är god. För att behålla den goda statusen är det viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt inom planområdet så att påverkan på dricksvattentäkten blir så liten som möjligt. Miljö- och byggförvaltningen bedömer att planbestämmelsen om begränsning av hårdgjorda ytor uppfyller kommunens ansvar att skydda vattentäkten.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller och därför har det tagits fram en bullerutredning och den redovisas under planförslaget. Trafikmängden på Storgatan är ca 5 600 fordon/dygn (mätår 2015).

Teknisk försörjning

Det finns ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och el till planområdet. Ledningarna ligger i gatan, både i Storgatan och i Fogdegatan. Fjärrvärme finns också utbyggt i området.

Strandskydd

I de gällande planerna finns det inget strandskydd. Strandskyddet återinträder med anledning av att en ny detaljplan upprättas. Strandskyddet omfattar land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlighet. Planområdet berörs av strandskydd från Lagan, därför måste detta upphävas i samband med detaljplanen.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen medger att planområdet används för bostadsändamål (B), samt att området kan inrymma vård- (D) och centrumverksamheter (C). Vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler och centrum innefattar exempelvis butiker, kontor och service.

Förslag på bebyggelse

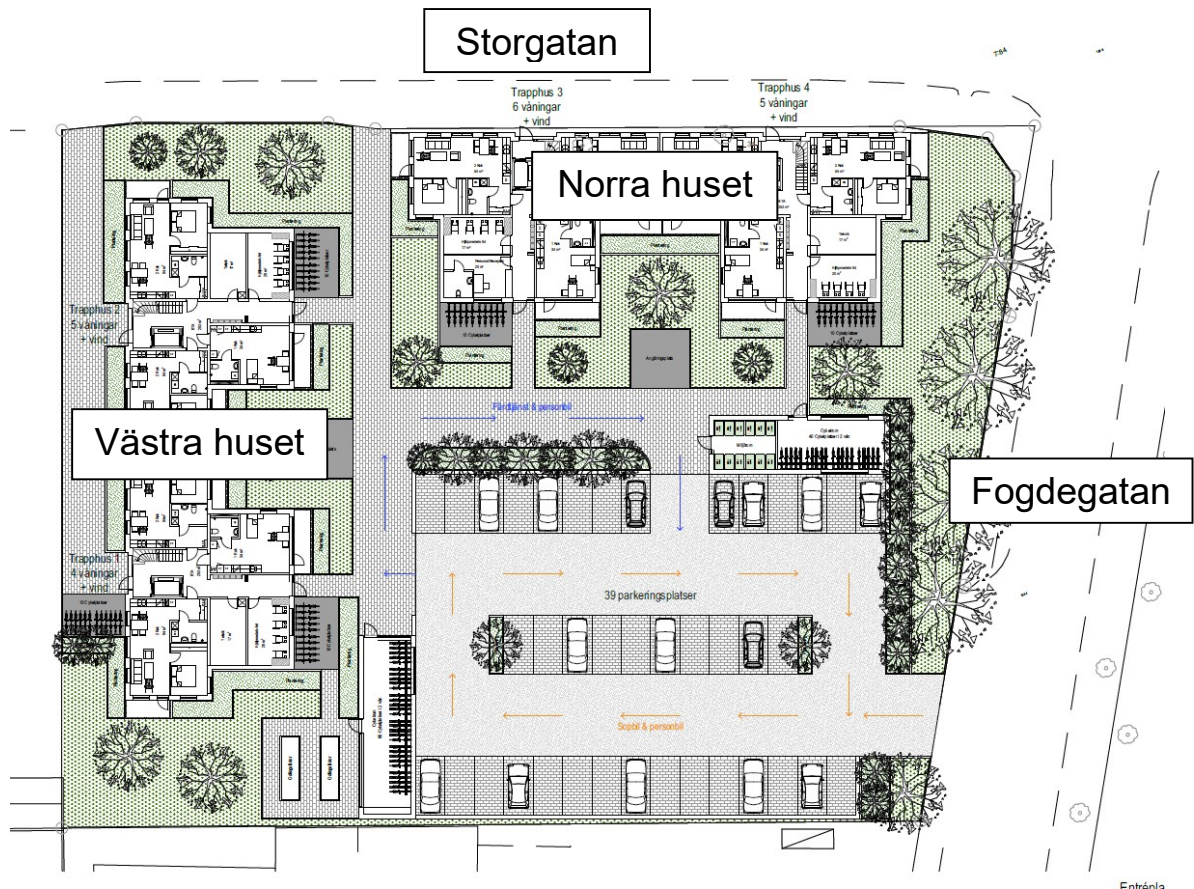
På uppdrag av fastighetsägaren har Arkitekthuset presenterat ett förslag på hur platsen kan bebyggas vilket redovisas nedan.



Förslag på bebyggelse inom planområdet, Arkitekthuset.

Planförslaget från Arkitekthuset innebär att planområdet kan bebyggas med totalt 76 lägenheter, från 1 ROK till 2 ROK. Förslaget består av att bebygga fastigheten Vinkelhaken 13 med två olika bostadsvolymer, kallade det västra och norra huset. Utöver det så byggs en parkering på innergården, med infart från Fogdegatan. De två husvolymererna har en bruttoarea på ca 6 000 m². Fasaderna föreslås vara putsade eller murade mot gatorna och mot innergården.

Den nya bebyggelsen kommer bli ett tillskott till stadsbilden, framför allt när man kommer från Vislandavägen och bron över Lagan, då kommer den nya bebyggelsen markera att nu börja centrala Ljungby stad. Dessutom bidrar den nya högre bebyggelsen till att det blir ett mer omväxlande stadsrum.



Situationsplan över planområdet, Arkitekthuset.

Utformning och gestaltning

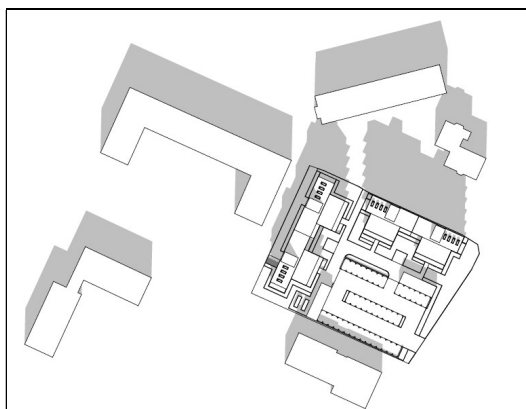
Detaljplanen medger en varierad höjd av bebyggelsen inom fastigheten Vinkelhaken 13. I planförslaget är bebyggelsen utmed Storgatan (norra huset) 6 – 7 våningar och det andra lamellhuset (västra huset) 4 – 6 våningar. Höjden bestäms av "högsta nockhöjd i meter" på plankartan, det finns olika höjder från 17 till 24 meter.



Sektion från väst till öst, Arkitekthuset.

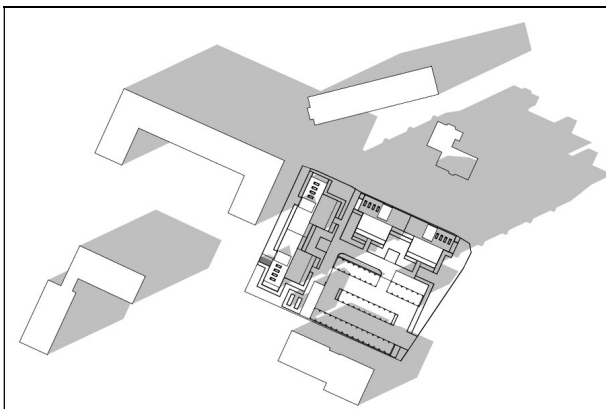
Solstudie

Arkitekthuset har tagit fram en solstudie för olika årstider och olika klockslag. Solstudien baseras på den föreslagna bebyggelsen från Arkitekthuset. Studien visar att en viss påverkan på grannfastigheterna förekommer, men att det kan anses rimligt i en stadskärna. Under vinterhalvåret står solen så pass lågt att de flesta fastigheterna är påverkade av skugga.

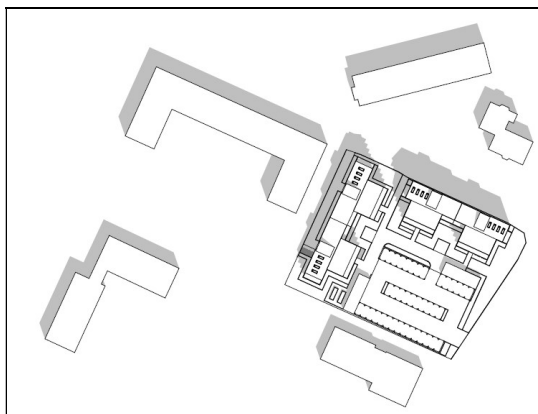


12.00

Solstudie 20 mars/23 september, Arkitekthuset.

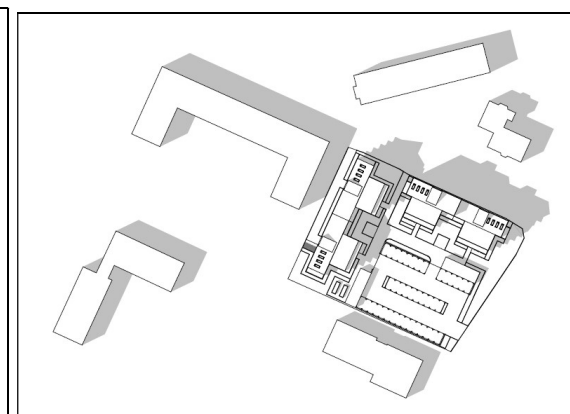


16.00



12.00

Solstudie 21 juni, Arkitekthuset.



16.00

Natur

Geotekniska förhållanden

För planområdet har det tagits fram en geoteknisk undersökning (bilaga 1). Följande står det i undersökningen under grundläggning av byggnad;

"Mot bakgrund av låg relativ fasthet i jordensikt med mäktigheter på 6 a 9 meter i kombination med tunga byggnader och stora laster bedöms pågrundläggning lämpligast i detta fall. En kombinerad grundläggning med lättare byggnadsdelar på mark och tyngre delar på pålar bedöms svårt att utföra då risken finns att få olika stora sättningar mellan de olika byggnadsdelarna.

Grundläggning med betongpålar bedöms mest kostnadseffektivt. Vid grundläggning på pålar bestäms lastkapaciteten på pålarna genom att stötvågsmätning enligt typgodkänd metod utförs på ett antal provpålar i samband med att arbetet startas eller ev. i förväg. Vid dimensioneringen av pålarna ska eventuella påhängslaster medräknas.



Hårda jordskikt har påträffats ungefär 17 meter under markytan. Enligt SGU's brunnssarkiv är det runt 22 meter ner till berg vid en brunn som ligger ca 100 meter sydväst om undersökningen. Vid en brunn ca 200 meter nordost om undersökningen är det 10 meter till berg.

Om någon byggnadsdel eventuellt bedöms möjlig att grundlägga på mark bör en mer detaljerad undersökning utföras med bl. a ostörd jordprovtagning och laboratorieanalyser.”

På grund av de ovanstående läggs det in en planbestämmelse; b₁ – Grundläggning endast pålning.

Friytor

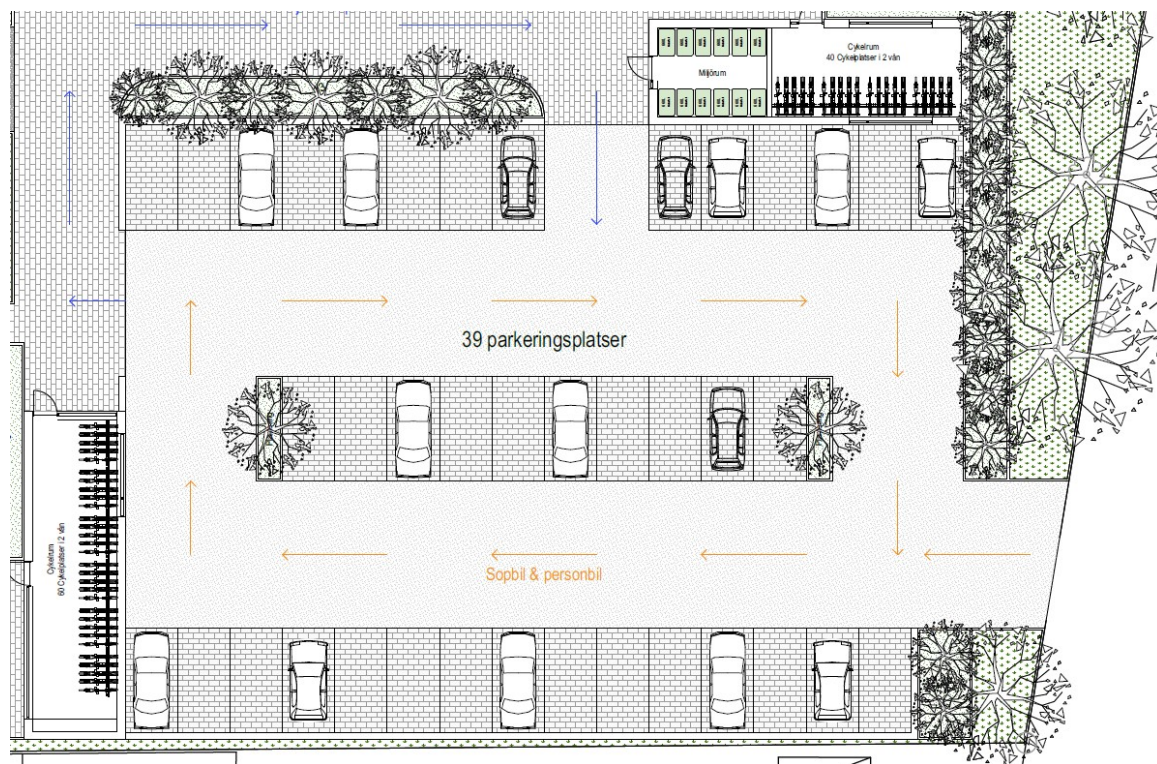
Lek och rekreation

På innegården skapas en friyta med möjlighet för odling och plats för rekreation. Innegården ska fungera som ett komplement till lägenheternas balkonger/uteplatser. Innegården har fått korsmark – På marken får endast förråd placeras och parkering. För att undvika att fastigheten blir helt hårdgjord så läggs det in en planbestämmelse om mark och vegetation; n₁ – Minst 40 % av fastigheten ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

Gator och trafik

Gatunät, parkering och infarter

Till och från planområdet finns det redan ett välutbyggt gatunät i form av Storgatan och Fogdegatan. Bilkparkering ska ske inom planområdet genom en parkeringslösning ovan mark med infart från Fogdegatan. Infart till planområdet ska ske via Fogdegatan, därför läggs det in utfartsförbud mot Storgatan och i korsningen Storgatan/Fogdegatan.



Parkering på innegården, med infart från Fogdegatan, Arkitektuset.



Störningar

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

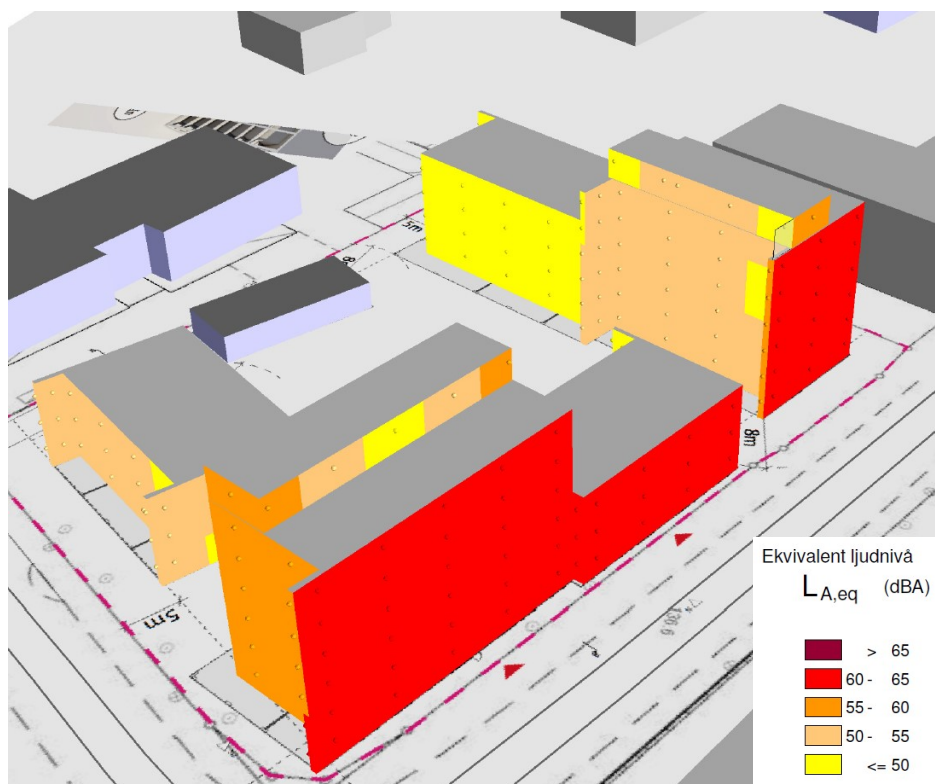
Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en skyddad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

En bullerutredning har genomförts för planområdet av Soundcon AB, 2017-07-03, (se bilaga 2) och den visar att det finns förutsättningar att bygga bostäder på Vinkelhaken 13. Beräkningarna visar att man med aktuellt byggnadsförslag överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader riktade mot Storgatan. Övriga fasader samt fasader mot innergård erhåller ekvivalenta ljudnivåer inom intervallet 60 - 50 dBA.

På plankartan, inom byggrätten mot Storgatan, läggs en planbestämmelse in om buller f_1 ; ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. För att möjliggöra enkelsidiga lägenheter på max 35 m² finns planbestämmelsen, ” v_1 - Enkelsidiga lägenheter mot Storgatan ska vara mindre än 35 m²”.

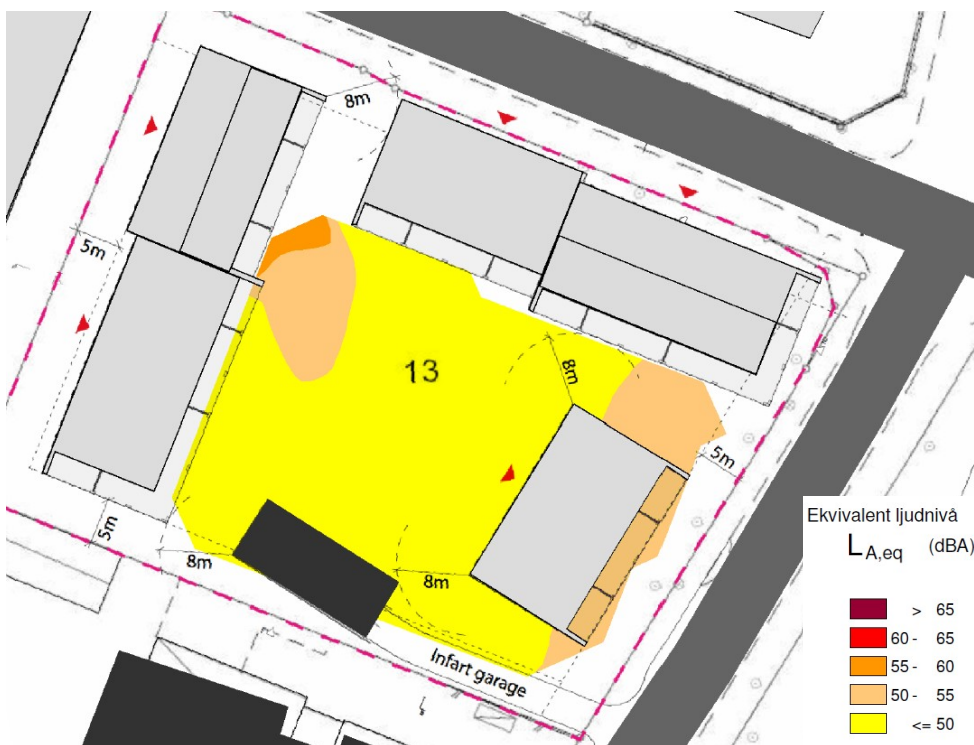
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör i de flesta fall kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.



Trafikprognos år 2040, dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, dygnskvivalent ljudnivå vid fasad, Soundcon AB.



Trafikprognos år 2040, Ljudutbredning är 1,5 meter över mark på innegårdarna, Soundcon AB.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar finns i både Storgatan och Fogdegatan, framdraget till planområdet.



Värme och el

Planområdet kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar och elledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Upphävande av strandskydd

Vid Lagan i Ljungby stad är strandskyddet upphävt enligt äldre detaljplaner. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Eftersom strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny föreslås att strandskyddet upphävs för kvartersmarken inom planområdet.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2015.

Beskrivning

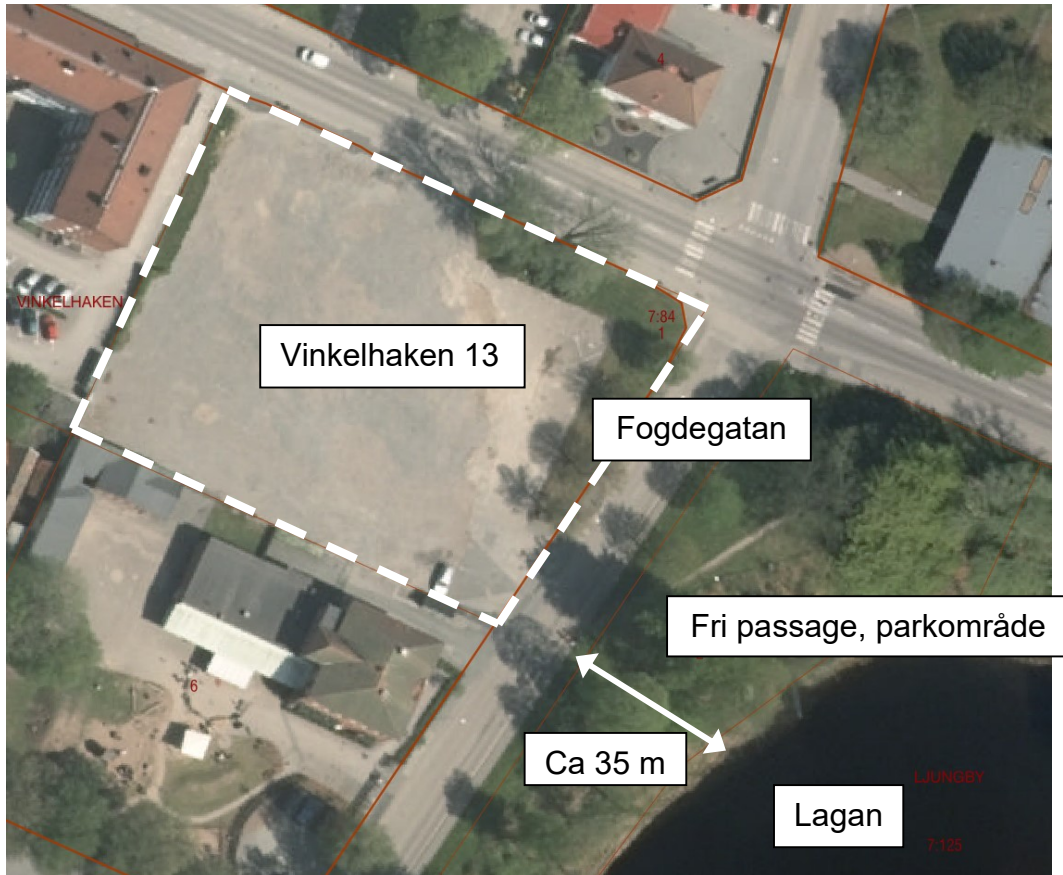
På ortofotot här ovanför ser man att fastigheten Vinkelhaken 13 har varit bebyggd tidigare, vilket gör att fastigheten har varit ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Det var under 2016 som bebyggelsen revs och i dagsläget är det en tom gruslagd yta, se ortofoto nedan.

Ett av skälen till att upphäva strandskyddet för att uppföra bostäder, är att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen och utöver det finns det en fri passage finns mellan Fogdegatan och Lagan.



Särskilt skäl

Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, MB 7 kap. §18c pkt 1.



Ortofoto över Vinkelhaken 13, från 2017.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske mellan mars och april 2018, granskning mars/april 2019 och antagande av miljö- och byggnämnden maj/juni 2019 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Vinkelhaken 13 överensstämmer med detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren ansvarar för övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Ägaren av Vinkelhaken 13 bekostar ett eventuellt återställande av Storgatan och Fogdegatan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplanen genom planavtal.

Inkomster

Bygglovavgiften kommer att ge kommunen inkomst.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.



Undersökning

En undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till planbeskrivningen.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder samt centrumverksamheter och vårdverksamheter i ett centralt läge. Planförslaget innebär ökad byggrätt i ett attraktivt centralt läge vilket är bra ur ekonomisk synvinkel.

Genom att förtäta kvarteret kommer fler människor att få möjlighet att bosätta sig i de centrala delarna av Ljungby vilket kan anses positivt då det finns tillgänglighet till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service.

Planförslaget innebär en ökad befolkningstäthet i området vilket i sin tur medför mer liv och rörelse. Detta kan ha en positiv inverkan på känslan av trygghet i området samt stärka kundunderlaget i närområdet.

Vid byggnation kan framkomligheten bli begränsad då Fogdegatan och eventuellt Storgatan måste användas för uppställning av arbetsfordon och byggutrustning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Vinkelhaken 13	Bekostar detaljplanen.		Beställa och leverera geoteknisk undersökning, bullerutredning och solstudie.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Ljungby kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark, a₁.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Fastighetsägaren till Vinkelhaken 13 har beställt och bekostat en geoteknisk undersökning (se bilaga 1) och en bullerutredning (se bilaga 2).



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Sanna Johansson på Planavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist.

PLANAVDELNINGEN

2019-05-06

Sanna Johansson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 28 maj 2019, § 76.

Laga kraftvunnen den 11 december 2019.