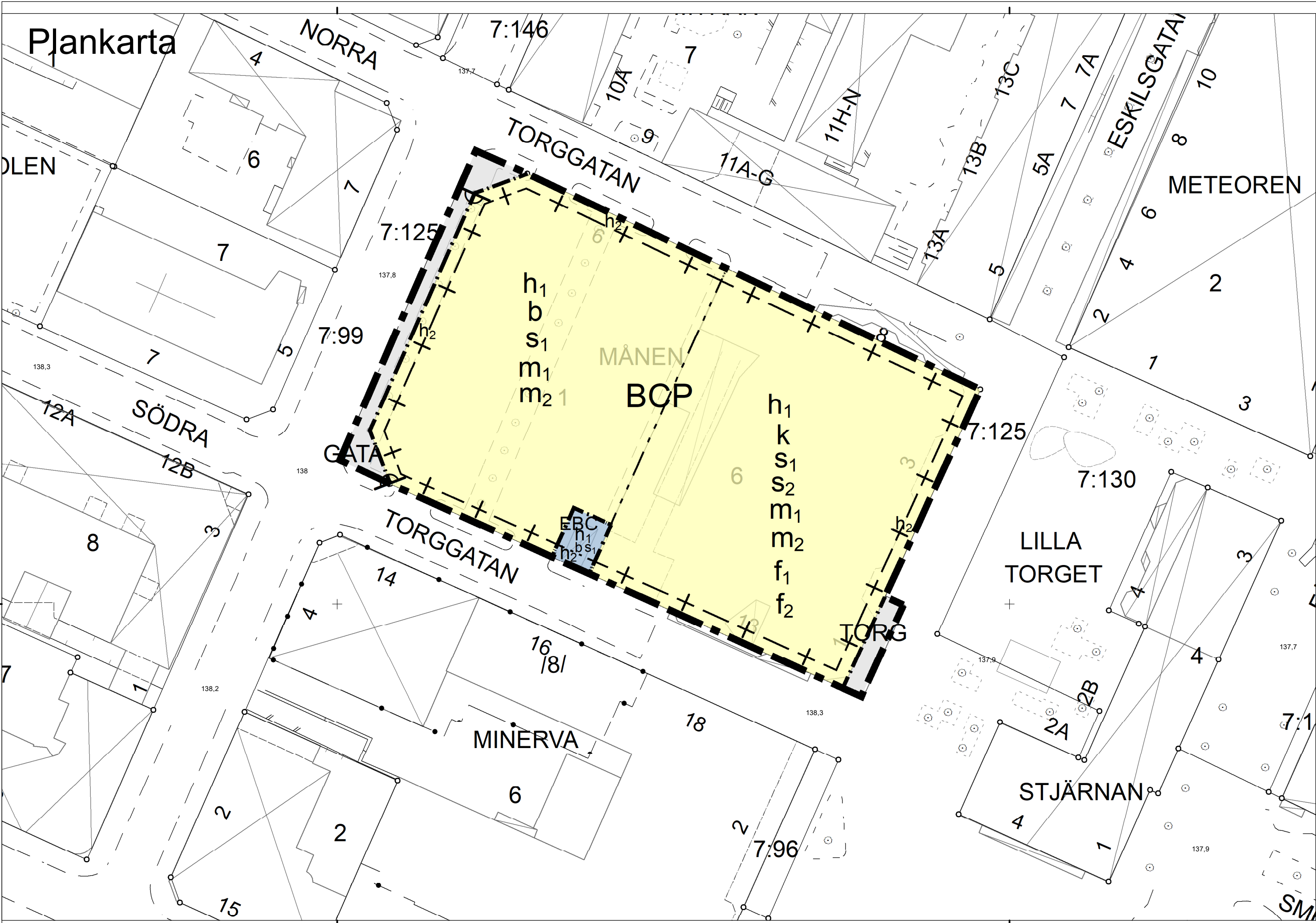




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- TORG Torg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BCP Bostäder, centrum, parkering
- EBC Transformatorstation, bostäder, centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 16,5 meter.
- h_2 Högsta nockhöjd är 14,5 meter. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Varsamhet

k Byggnaden ska hanteras så att dess karaktär bevaras och vårdas. Fasadmaterial och fönsterutformning får inte ändras men material och byggnadsdelar får bytas ut vid behov.

Utförande

b Nya väggar och tak/golv i anslutning till transformatorstationen ska kläs in med plåt.

Byggnaders användning

- S1** För bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.
- S2** Ej bostäder eller parkeringsgarage i markplan mot Lilla Torget.

Skydd mot störningar

- m1** Nerfart till källargarage och infart till markparkeringsgarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå.
- m2** Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.

Utformning

- f1** Nya fönster med liknande utformning som befintliga fönster, samt öppningar för inbyggda balkonger får tas upp i fasaden.
- f2** Utskjutande balkonger får inte uppföras på befintlig fasad.

GENOMFÖRANDETID

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

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 2024-05-13

Jakob Ruter
Exploateringschef

Wiebke Harders
Geodataledare

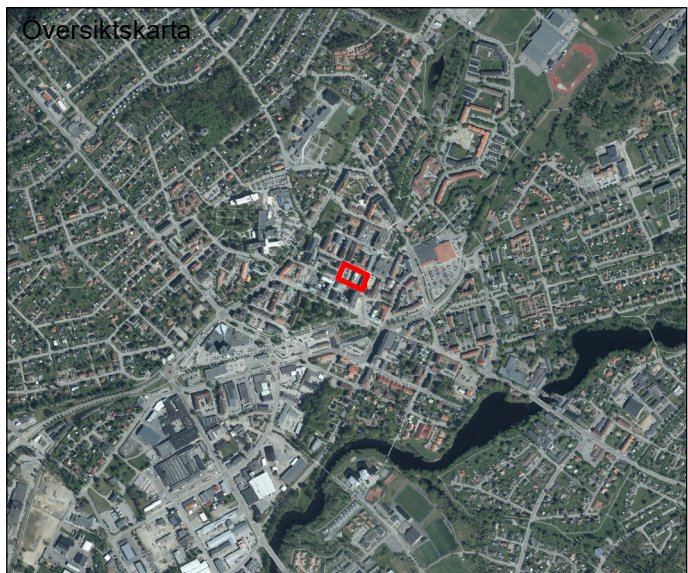
Skala 1:1000 (A2)

0 25 50 Meter

Grundkarta

Beteckning

- | | |
|-----------------------|--------------|
| Traktgräns | Lövträd |
| Fastighetsgräns | Barrskog |
| Traktnamn | Staket |
| Fastighetsbeteckning | Stenmur |
| Bostadshus resp uthus | Stödmur |
| Övriga byggnader | Häck |
| Skärmtak | 147,4 |
| Transformatorstation | Avvägd höjd |
| Väg, körbanekant | Höjdkurva |
| Gångstig | 3765 |
| | Polygonpunkt |



Detaljplan för
Månen 1 och 6
i Ljungby, Ljungby kommun

Samhällsbyggnadsavdelningen den 29 april 2024
Reviderat den 1 oktober 2024

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

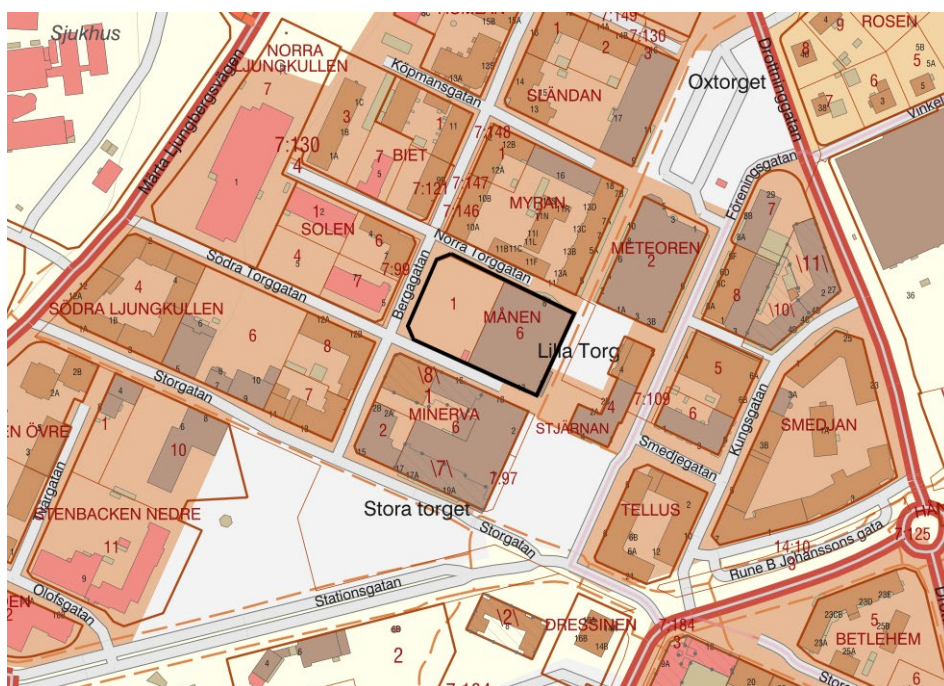
Antagen av KS 5 nov 2024.
Laga kraft 29 nov 2024.

Dnr:
2023-0087

PLANAVTAL

P 2024/9

Detaljplan för Månen 1 och 6 i Ljungby, Ljungby kommun



Planhandlingar:
Planbeskrivning
Undersökning
Plankarta
Granskningsutlåtande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	3
Standardförfarande	3
Inledning	5
Sammanfattning	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska konsekvenser	11
Organisatoriska frågor	11
Planeringsunderlag	12
Kommunala	12
Utredningar	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	15
Bebyggelse	15
Natur- och grönstruktur	18
Kulturmiljö	18
Riksintressen	20
Miljökvalitetsnormer	21
Mark och miljö	23
Hälsa och säkerhet	24
Geotekniska förhållanden	29
Social hållbarhet	30
Service	31
Trafik	32
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	34
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	34



Så här görs en detaljplan

Standardförfarande

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 samhällsbyggnadsutskottet att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

Samråd

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

Granskning

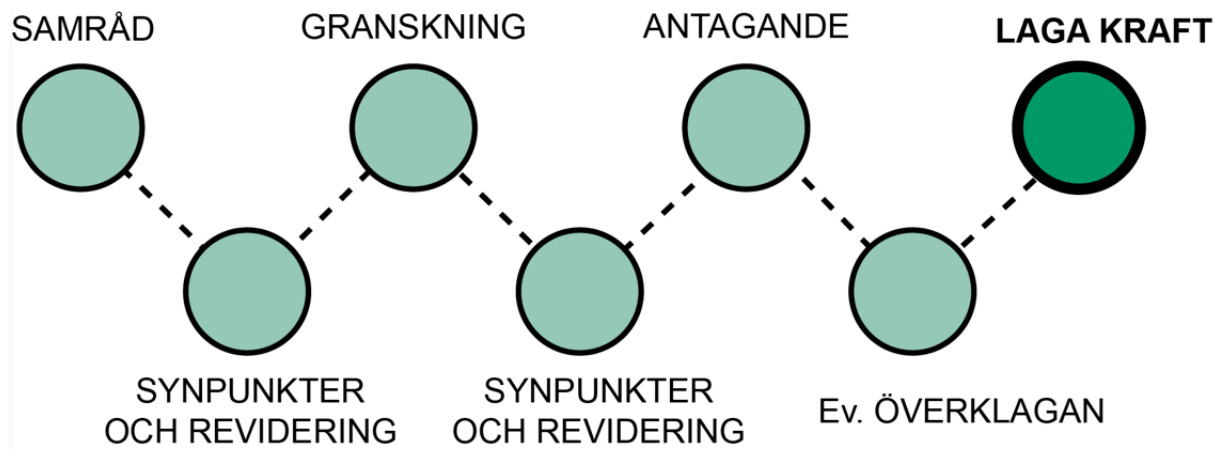
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande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

Antagande

Kommunstyrelsen antar detaljplanen. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet.

Laga kraft

Om ingen överklagar kommunstyrelsens beslut vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.



Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900 och är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Planen följer även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8.

I den här detaljplanen används standardförfarande vilket motiveras med att detaljplanen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsavdelningen tog den 6 februari 2023 emot en begäran om planbesked för fastigheterna Månen 1 och Månen 6 i Ljungby, inskickad av Locano Nr 2 AB och Ljungbybostäder AB.

Planbesked

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav den 28 mars 2023 § 31, samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett parkeringsgarage under befintlig parkering inom Månen 1 och uppföra bostäder i tre våningar ovanför markparkeringen. Inom Månen 6 är avsikten att göra parkeringsgarage i källaren och bygga bostadslägenheter i de två befintliga ovanvåningarna samt i ytterligare en ny våning. Befintliga affärslokaler i marknivå ska vara kvar som i dagsläget.

Läge

Kvarteret Månen är beläget i Ljungby centrum, intill Lilla Torget.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts och finns som en bilaga till planbeskrivningen. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöbedömning göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.



Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i Ljungby centrum intill Lilla Torget och är ca 4000 kvm till ytan. Området innefattas av Månen 1 som ägs av Ljungbybostäder AB och Månen 6 som Locano nr 2 AB är ägare till. Den blå tillbyggnaden på "Månenhuset" som sträcker sig ut över Lilla Torget ingår också i planområdet vilken tillhör Ljungby 7:125.

Allmän plats

Allmän beskrivning

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov till exempel gator, torg och naturområden.

Huvudmannaskap

För allmän platsmark ska det alltid finnas en huvudman som har ansvar för utbyggnaden, driften och underhållet av den marken. Vanligast i Ljungby kommun är att det är kommunen som är huvudman men det förekommer också enskilt huvudmannaskap, vanligast inom fritidshusområden.

I det här fallet är det kommunen som är huvudman för allmän platsmark.

Användning

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

GATA

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Utfartförbud gäller från kvarteret Månen mot Bergagatan. Eftersom utfartsförbud inte får läggas i en planområdesgräns har ett mindre område av gatumark tillhörande Bergagatan lagts till i detaljplanen.

TORG

Användningen torg ska tillämpas för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter. I detta fall är det området där den blå tillbyggnaden på kvarteret Månen som avses. I gällande plan regleras tillbyggnaden med planbestämmelsen "Burspråk får finnas". Tanken är att tillbyggnaden ska tas bort och då kommer också planbestämmelsen att bytas ut till Torg så att bestämmelsen stämmer överens med avsedda förhållanden.



Kvartersmark

Allmän beskrivning

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

Användning

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

B – Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C – Centrum

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

E – Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål, i det här fallet en transformatorstation. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

P – Parkering

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

Egenskapsbestämmelser

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

Stängsel, utfart och annan utgång

Ofyllda cirklar på användningsgräns = Utfartsförbud

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det är endast ca 50 meter mellan korsningarna till Norra och Södra Torggatan mot Bergagatan därför är det inte lämpligt att anlägga fler utfarter däremellan.



2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

Höjd på byggnadsverk

$h_{0,0}$ = högsta nockhöjd på byggnadsverk.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Höjden på de nya byggnadskropparna kommer att bli ungefär lika höga som omkringliggande byggnader i centrum därför kan 16,5 meters nockhöjd accepteras. Översta våningen är indragen och utanför den gäller 14,5 meters nockhöjd.

Utformning

f_1 = Nya fönster med liknande utformning som befintliga fönster, samt öppningar för inbyggda balkonger får tas upp i fasaden.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Fasadens karaktäristiska drag från 1960-talet ska så långt möjligt bevaras, men för att byggnaden ska kunna användas till bostäder ska det vara möjligt att få in tillräckligt med ljus genom att sätta in ändamålsenliga fönster samt att bygga balkonger i linje med fasaden.

f_2 = Utskjutande balkonger får inte uppföras på befintlig fasad.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Fasadens karaktäristiska drag från 1960-talet ska så långt möjligt bevaras, därför är det inte lämpligt att uppföra balkonger utanför fasaden.

Utförande

b = Nya väggar och tak/golv i anslutning till transformatorstationen ska kläs in med plåt.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Plåten ska finnas där för att avskärma eventuella elektriska fält från transformatorstationen.

Byggnaders användning

s_1 = För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

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

s_2 = Ej bostäder eller parkeringsgarage i markplan mot Lilla Torget.

Motiv till egenskapsbestämmelsen



För att behålla ett centrum med liv och rörelse är det viktigt att markplan mot torget i första hand är till för t.ex. butiker, caféer med mera som ingår i användningen Centrum.

Varsamhet

k = Byggnaden ska hanteras så att dess karaktär bevaras och vårdas. Fasadmaterial och fönsterutformning får inte ändras men material och byggnadsdelar får bytas ut vid behov.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Om bostäder ska inredas där det varit kontor behöver plats för fönster tas ut i fasaden. Likaså kan i framtiden chamotteplattorna på fasaden behöva restaureras. Om och när det här sker ska ändringarna göras varsamt.

Skydd mot störningar

m₁ = Nedfart till källargarage och infart till markparkeringsgarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Vid kraftiga regn och skyfall finns risk att vatten rinner ner i parkeringsgaraget. Någon form av översvämningssäker konstruktion som t.ex. en vall ska motverka att vatten rinner in i garaget.

m₂ = Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Vatten, t.ex. smältvatten vintertid från bilar, ska via golvbrunn pumpas ut till spillvattenledningen så att vatten inte blir stående på golvet i parkeringsgaraget.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.



Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

Månen 1 och 6 samt två mindre delar av Ljungby 7:125, en del av Lilla Torget och en del av Bergagatan.

Förändrad fastighetsindelning

Förutsättningar

Kvarteret Månen är indelat i två fastigheter, nr 1 och 6.

Förslag och konsekvenser

Möjlighet finns att genom fastighetsreglering lägga samman Månen 1 och 6 till en fastighet.

Rättigheter

Servitut

Månen 1: Avtalsservitut kraftledning, beviljad 2022-10-13, aktnummer D-2022-004 199 77:1

Månen 6: Avtalsservitut, entré, skyltskåp och gångstråk, åtgärdsdatum 2008-06-03, aktnummer 0767IM-08/9667.1

Tekniska frågor

Utbyggnad av vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggt som är anslutna till kvarteret Månen. En kapacitetsberäkning på spillvattenledningen i Norra Torggatan har gjorts av sakkunnig som anser att kapaciteten är tillräcklig.

Utbyggnad av el och fiber

Ledningar för el och fiber finns framdraget till kvarteret Månen. En transformatorstation för el finns inom kvarteret dit den nya bebyggelsen kan anslutas.

Teleledningar

Teleledningar finns framdragna till området. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Ekonomiska frågor

Planavgift och planavtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägarna till Månen 1, Ljungbybostäder AB samt fastighetsägaren till Månen 6, Locano Nr 2 AB och Ljungby kommun. I planavtalet regleras kostnaderna för upprättande av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.



2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

Drift vatten och avlopp

Fastighetsägarna får betala avgift för vatten och avlopp enligt den kommunala taxan.

Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Månen 1	Möjlighet finns att genom fastighetsreglering lägga samman Månen 1 och 6	Ansvarar för rivning av burspråket (den blå kupolen)	Månen 1 betalar halva kostnaden för planavtalet. Eventuell lantmäteriförrättning bekostas av Månen 1 och 6.
Månen 6	Möjlighet finns att genom fastighetsreglering lägga samman Månen 1 och 6		Månen 6 betalar halva kostnaden för planavtalet. Eventuell lantmäteriförrättning bekostas av Månen 1 och 6. Rivning av burspråket bekostas av Månen 6.
Ljungby 7:125		Burspråket rivs	

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal/ Markanvisningsavtal

Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer att upprättas.

Tidplan

Samråd av detaljplanen kvartal 1, 2024

Granskning av detaljplanen kvartal 2, 2024

Antagande av detaljplanen kvartal 4, 2024

Denna tidplan är preliminär och ändringar kan komma att uppstå under arbetets gång.

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

Planeringsunderlag

Kommunala

Var ligger området

Planområdet är beläget i centrum av Ljungby stad, mellan Lilla Torget och Bergagatan.

Detaljplan

Inom planområdet

Inom planområdet gäller Detaljplan för kv Månen väster om Lilla Torget i Ljungby stad, laga kraft den 15 november 2011. I detaljplanen är Månen 1 avsett för parkering och Månen 6 för centrum, bostäder och vård. I planen ingår också området där det blå burspråket mot Lilla Torget finns. I planen är det avsett just för burspråk.

Dessutom gäller stadsplan för kv Minerva, Södra Ljungkullen m.m., fastställd den 11 december 1987, och är inom planområdet avsedd för gata.

Utanför planområdet

- Stadsplan för kvarteret Solen i Ljungby stad, fastställd 13 januari 1960, avsedd för kyrkligt ändamål.
- Stadsplan för del av kvarteret Solen, fastställd 7 juli 1961, avsedd för bostäder och handelsändamål.
- Stadsplan för Ljungby centrum, fastställd 2 december 1964, avsedd för gatumark.
- Stadsplan för Minerva, Södra Ljungkullen m.m., fastställd 11 december 1987, avsedd för gatumark.
- Detaljplan för kvarteret Meteoren, laga kraft 23 december 1998, avsedd för bostäder och centrum.
- Detaljplan för kvarteret Myran, laga kraft 27 december 2001, avsedd för centrum och bostäder.
- Detaljplan för kvarteret Minerva i Ljungby stad, laga kraft 16 juli 2010, avsedd för bostäder, centrum och undervisningsändamål.
- Detaljplan för del av Minerva 6 m.fl. fastigheter, laga kraft 19 februari 2016, avsedd för centrum, bostäder, hotell och gymnasieskola.

Grundkarta

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

Översiktsplan

För planområdet redovisar översiktsplanen mångfunktionell bebyggelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplanen för Ljungby centrum – Centrumplanen

Centrumplanen anger att det ska vara ett levande centrum genom följande text:

"Viktiga kännetecken för den goda och attraktiva stadskärnan är att den innehåller en mångfald av verksamheter. Det handlar om bostäder, handel, verksamheter, utbildning, turism, kultur, kommunikationer, parker och grönområden, nöjen och mötesplatser. Det är även viktigt att stadskärnan karaktäriseras av en täthet vad gäller funktioner, byggnader och händelser.

Kommunen ska eftersträva och möjliggöra en mångfald i markanvändningen i centrum. Därför ska nya och ändrade detaljplaner medge en flexibel användning.

Centrum ska vara en levande och attraktiv handelsplats. Viktiga samhälleliga funktioner ska om möjligt lokaliseras i centrum för att skapa ett levande och koncentrerat centrum.

Det finns flera skäl till att se över möjligheterna till att förtäta den befintliga stadsstrukturen.

Det handlar om att oanvända eller dåligt använda ytor får en förnyad eller förbättrad användning. Det ger även fördelar genom att man drar nytta av befintlig kommunal infrastruktur såsom vatten och avlopp, gång- och cykelvägar, gator, elledningar och fjärrvärme.

En förtätning ger också ökat underlag för service, kommunikationer och kultur i staden. En sammanhållen stad skapar även förutsättningar för ett minskat bilresande.

Strukturen på den nya bebyggelsen i centrala Ljungby bör så långt som möjligt ansluta till den kvartersindelade staden med byggnader i gatulinjen. Det skapar tydliga koncentrerade stråk och miljön blir mer överblickbar.

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.

Nya byggnader ska utformas så att de bidrar till ökat liv och ökad trygghet i centrum. Det kan handla om att entréer är vända mot gatan eller att bottenvåningen innehåller verksamhetslokaler.

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."

Grönstrukturplan

Det finns en grönstrukturplan för Ljungby stad som antogs år 2000. Mycket har hänt sedan dess, men en del beskrivningar av parkerna stämmer fortfarande.

Brunnsparken anges som "en stadsdelspark vilket är en park som är större än 5 hektar, men inte klassificerad som skydd mellan bostäder och väg eller del av rekreationsområde". Vid Brunnsparken ligger också ett äldreboende vilket parken är väldigt viktig för. Det finns också gott om sittplatser i parken och plats för solbad och picknick.

I Brunnsparken har en stor lekplats anordnats med olika lekredskap där det finns något som passar barn i alla åldrar. Från kvarteret Månen är det ca 300 meter till Brunnsparken, men för att komma dit måste gator, som vissa tider är väl trafikerade, passeras.

Järnvägsplanen ligger närmre än 100 meter söder om kvarteret Månen. I grönstrukturplanen anges den som en småpark som beskrivs så här: "En park som är mindre än 1 hektar, men inte klassificerad som skydd mellan bostäder och väg eller del av rekreationsområde. Ibland är det en prydnadsplantering eller liten park med en lekplats, ibland är det en överbliven yta. För en



så här liten yta kan stora träd vara en tillräcklig kvalitet.” Parken kan väl anges som en prydnadspark med stora vackra träd av olika slag. Den sköts sommartid exemplariskt av kommunens parkavdelning med fina planteringar och hängamplar. En fontän som omges av sittplatser och blommor pryder mitten av parken.

I den västra delen av Järnvägsparken invigdes hösten 2022 en temalekplats som anknyter till sagoberättande. Glosen från sagovärlden, som är en grym och frustande suga med lysande ögon och rakbladsvassa borst på ryggen, har fått stå modell till rutschkanan i parken.

Utredningar

Dagsljus och skugga

En solstudie har tagits fram av BSV arkitekter & Ingenjörer AB den 6 juli 2023.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning Månen 1&6, BSV arkitekter och ingenjörer AB, den 31 oktober 2023.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk undersökning har gjorts 2024 av BGK – Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB.

Markteknisk utredning

En markteknisk undersökning har genomförts 2024 genom WSP som visar att inga föroreningar finns inom Månen 1.

Kulturhistoriskt utlåtande

Bygglovhandläggare Hanne Larsson med kulturhistorisk kompetens, har skrivit ett utlåtande angående bebyggelsen vid Lilla Torget daterad 2024-06-28.

2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Fram till 1964 låg det Fogelbergska huset i det sydöstra hörnet inom kvarteret Månen. Under rivningsvågen på 60-talet konstaterades troligen att byggnaden var i så dåligt skick att den skulle rivas. Rivningen genomfördes 1964.



Fogelbergska huset 1964 innan det revs



EPA-varuhuset i kvarteret Månen nybyggt 1966.

1966 när den nya byggnaden i kvarteret Månen stod färdig, kom EPA (Enhetspris AB) till Ljungby. EPA var en varuhuskedja med affärer i hela Sverige som stod för låga priser och ofta lite enklare kvalitet. Byggnaden placerades där Fogelbergska huset legat.

2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

Nuläge

Det som tidigare var EPA är idag Köpcenter Månen. Den blå kupolen som tillhört restaurangen mot Lilla Torget tillkom år 1984. För övrigt har inga större förändringar gjorts på fasaden sedan nybyggnation. Den består av fasadelement med Höganäs Chamotteplattor. Byggnaden täcker hela ytan av fastigheten Månen 6. Bebyggelsen består av ett källarplan som tidigare innehållit affärslokaler men som nu står tomt. På markplan är det affärslokaler och på våningarna ovanför finns en vårdcentral samt kontorslokaler.

Månen juni 2023



Köpcenter

Månen 1 består av en parkeringsyta med 73 parkeringsplatser. På parkeringen är två trädrader planterade, en i mitten och en närmast Bergagatan. I gällande plan är det tillåtet att bygga ett parkeringsgarage till en högsta höjd på 8,0 meter.

En transformatorstation är placerad i den sydöstra delen av fastigheten vilken försörjer en stor del av omgivningen med el.



Parkeringsplatsen inom Månen 1

Förslag och konsekvenser

Avsikten är att möjliggöra ett parkeringsgarage under befintlig parkering inom Månen 1, bygga parkeringsgarage på befintlig parkering och uppföra bostäder i tre våningar ovanför markparkeringen. Se illustrationen nedan.

2024-04-29

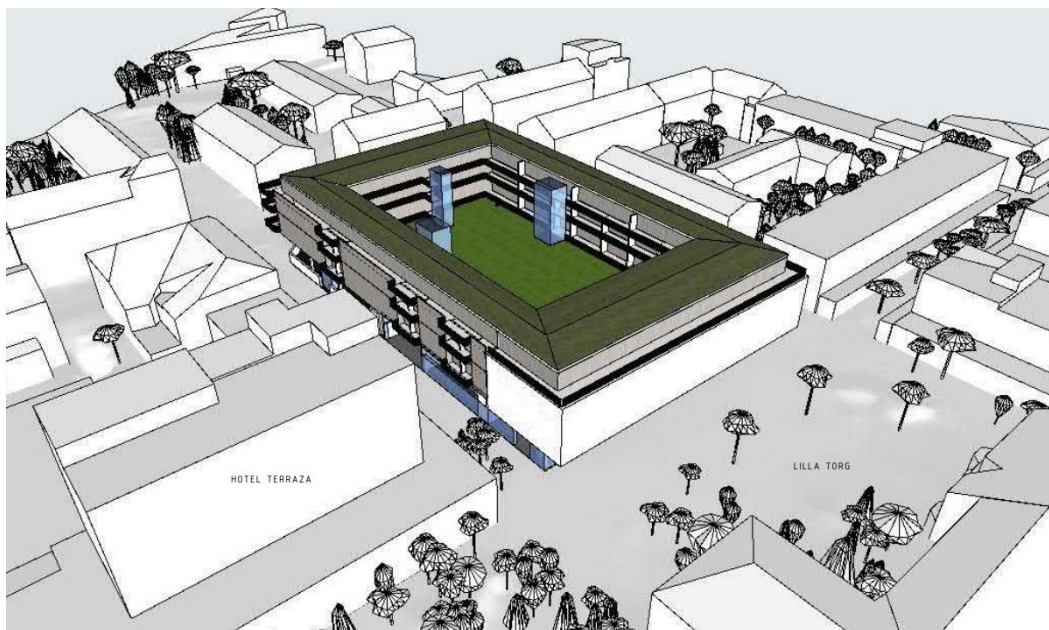
Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214



Förslag på utformning av Månen 1 sett från Bergagatan - Södra Torggatan

Inom Månen 6 är avsikten att göra parkeringsgarage i källaren och låta befintliga affärslokaler i marknivå vara kvar som i dagsläget. Bostäder eller parkeringsgarage får inte finnas i markplan mot Lilla Torget; där gäller enbart centrumändamål, vilket regleras i en planbestämmelse s₂ på plankartan. Kontor och vårdcentral på våning två och tre byggs om till bostadslägenheter. Där ovanför byggs ytterligare ett plan med en två meter indragen våning, avsett för lägenheter. Nockhöjden begränsas till 16,5 för samtliga byggnader inom kvarteret Månen förutom utanför den indragna våningen där höjden begränsas till 14,5 meter. Den blå tillbyggnaden mot Lilla Torget rivs. Som illustrationen visar nedan, är avsikten att byggnaderna inom Månen 1 och 6 ska byggas ihop och en gemensam innergård skapas över parkeringsgaraget.



Planerad utformning av kvarteret Månen sett från sydöst.

Inom Månen 6 intill befintlig byggnad, finns en transformatorstation som försörjer stora delar av centrum med el. Transformatorstationen som nyligen flyttats från kvarteret Minerva är byggd i betong och är placerad så att den kommer att ingå i den nya byggnaden för bostäder. Den har en ventilation i dörren mot Södra Torggatan och en på andra sidan mot parkeringen. Ventilationen mot parkeringen måste ledas i en trumma ut till Södra Torggatan och trumman ska brandisoleras. Därför måste det finnas ett utrymme mellan yttertaket på transformatorstationen och underkant på det nya betongbjälklaget ovanför, på ca 60 cm. För att avskärma ifrån och skydda de boende mot eventuella elektriska fält ska alla nya väggar och tak/golv som blir i anslutning mot transformatorstationen, kläs in med plåt. Det regleras i en planbestämmelse på plankartan: b = Nya väggar och tak/golv i anslutning till transformatorstationen ska kläs in med plåt.

Natur- och grönstruktur

Nuläge

Inom planområdet är det väldigt begränsat med grönytor. I mitten av parkeringen finns en trädrad där asfalten är lagd fram till trädstammarna. Utmed Bergagatan finns 6 stycken relativt nyplanterade träd, värkörsbär, som ersatt en allé med äldre träd. Nyplanteringen omgärdas av en genomsläpplig yta med grovt grus som översta lager.

Förslag och konsekvenser

Om bebyggelsen ska kunna genomföras enligt planförslaget finns det inte utrymme för någon växtlighet liknande den befintliga inom planområdet eftersom hela fastighetsytan ska bebyggas. Det är en negativ konsekvens som är svår att åtgärda med platsbunden växtlighet. Däremot finns möjlighet att plantera växter i krukor på innergården som ska anläggas en våning upp inom Månen 1. Gröna tak kan också vara en lösning för att på något sätt kompensera bortfallet av grönska.

Dispens från biotopskydd ska sökas hos Länsstyrelsen för att ta bort träden utmed Bergagatan. Eftersom dessa träd är relativt nysatta finns möjlighet att flytta dem till annan plats, vilket är fastighetsägarens sak att ordna.

Kulturmiljö

Nuläge

Den befintliga byggnaden inom Månen 6 som byggdes 1966 är i kulturmiljöprogrammet för Ljungby kommun klassat som kulturhistoriskt värdefull byggnad, klass 2. Sådana byggnader beskrivs enligt följande: "Byggnaden uttrycker sin tids ideal och villkor. Den bidrar, genom sin karaktär och sina fysiska egenskaper, väl till helhetsmiljön och till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som format dagens miljö". Originalbyggnaden består av

2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

fasadelement med Höganäs Chamotteplattor, ett band med fönster mot Lilla Torg samt ett större rektangulärt fönster mot söder.

Postmodernismen är en reaktion till modernismens fyrkantiga lådor, vilket innebär att postmodernistiska drag kan se ut lite hur som helst, udda dekorationer i olika färger eller hyllningar till äldre stilar. Funktionen ifrågasätts och det skapas en motsättning till god design och vacker arkitektur. Starka färger, udda former är typiska. Ett tydligt exempel på postmodernism är den blå kupolen på affärshuset Månens andra våning, byggd 1984. Ursprunglig byggnad från ca 1966 är tidstypisk för modernismen.

I Ljungby centrum finns i dagsläget ett flertal byggnader från 1960 – 1970-talen. I Ljungby revs inte allt som i många andra städer under samma tidsperiod, utan ny uppbyggnad av butiker och en ny stadskärna skedde efter den stora stadsbranden 1953 och den brand som var 1960 när Stadshotellet brann ner. Hotell Terraza, kvarteret Meteoren och kvarteret Stjärnan är exempel på bebyggelse som uppfördes efter bränderna. Det finns alltså postmodernistisk bebyggelse i Ljungby centrum, som kommer att kvarstå samt fortsätta bidra till de kulturmiljömässiga värdena.

Den blå kupolen, ett postmodernistiskt inslag, tillkom 1984 och har varit en del av restaurangen som funnits på andra våningen, varifrån vacker utsikt över centrala Ljungby erbjudits. När bygglov för kupol beviljades, togs det som en avvikelse mot den då gällande detaljplanen. Kupolen är utförd i aluminium med glaspartier och är i relativt dåligt skick t.ex. finns det skador på de sammanfogande aluminiumpartierna.

Förslag och konsekvenser

Avsikten är inte att hindra ändrad användning av Månen 6 men det är viktigt att ta vara på det som är kulturbärande, i detta fall byggnadens fasad. Byggnaden representerar tydligt samhällsutvecklingen på 1960-talet och därför är tanken vid förändringar att utgå ifrån byggnadens arkitektoniska ursprung.

Enligt kulturmiljöprogrammet rekommenderas för kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller delar av, att de värdebärande egenskaperna ska hanteras varsamt. Fasadmaterial och fönsterutformning på Månen 6 får inte ändras utan ska vid behov renoveras eller bytas ut till liknande befintligt utseende. Karaktären sitter i just den tidstypiska modernistiska arkitekturen, där fasaden i chamotteplattor från Höganäs är det mest betydande inslaget. Utöver det är tanken att det ska vara tydliga horisontella linjeföringar, precisa håltagningar för fönster och balkonger och att bevara det karaktäristiska "ventilationsbältet" som löper runtom huskroppen.

En planbestämmelse på plankartan, k, reglerar hanteringen av byggnadens karaktär enligt följande: "Byggnaden ska hanteras så att dess karaktär bevaras och vårdas. Fasadmaterial och fönsterutformning får inte ändras men material och byggnadsdelar får bytas ut vid behov."

För att få en ändamålsenlig byggnad för bostäder är det däremot tvunget att ta ut nya fönster i fasaden. Nya lägenheter måste få in tillräckligt med ljus och då är det viktigt att förutsättningarna ges i detaljplanen. Det ska också vara möjligt att bygga balkonger men dessa

2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

ska ligga i linje med fasaden. Detta regleras genom planbestämmelsen f_1 - "Nya fönster med liknande utformning som befintliga fönster, samt öppningar för inbyggda balkonger får tas upp i fasaden."

Det är inte heller lämpligt att uppföra utskjutande balkonger mot Lilla Torg på den befintliga fasaden eftersom det innebär en större förändring av fasadens utseende. Detta regleras med planbestämmelsen f_2 - "Utskjutande balkonger får inte uppföras på befintlig fasad".



Fasadförslag bostäder ovan butiksplanet, vy från Lilla Torg mot Södra Torggatan.

Den blå kupolens existens kan diskuteras eftersom den är ett modernare inslag än originalet. Kupolen kan tappa sitt värde helt om fasadändringar görs men någon planbestämmelse om rivningsförbud har inte satts på kartan. Någon kommentar om den blå kupolen har inte tagits upp i kulturmiljöprogrammet.

Planbestämmelsen "k" innebär en rådighetsinskränkning i den privata äganderätten som bara får ge upphov till ett visst ekonomiskt ingrepp. I det här fallet anses att de krav som ställs i planbestämmelsen endast är en mindre inskränkning som innebär att fasadmaterial och fönsterutformning på Månen 6 inte får ändras utan ska renoveras eller bytas ut till liknande befintligt utseende. Inskränkningen bedöms tålas av den privata fastighetsägaren.

Riksintressen

Något riksintresse gäller inte inom planområdet.



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.

Nuläge

Inom planområdet finns det inte så stora förutsättningar för ekosystemtjänsterna. Fastigheten Månen 6 är helt bebyggd. Där finns inget utrymme för ekosystemtjänsterna.

På parkeringen inom Månen 1 finns två trädrader som kan vara till hjälp vid pollinering och som i mindre grad kan bidra till svalka heta dagar.

Förslag och konsekvenser

När detaljplanen är genomförd kommer hela kvarteret Månen att vara bebyggd. Träden på den befintliga parkeringen och utmed Bergagatan tas bort. Möjlighet finns att odla i krukor på innergården. Det kan t.ex. vara blommor, mindre träd och grönsaker som kan odlas i krukor eller pallkragar, som hjälp vid pollinering och som nytta för hyresgästerna. Det finns också möjlighet att anlägga gröna tak.

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer för luft och vatten som är juridiskt bindande. Det innebär att det finns kvalitetskrav för luft och vatten som inte får försämrats.

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Gällande miljökvalitetsnormer avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). När det gäller luftkvaliteten i Ljungby kommun är förutsättningar relativt goda. De största problemen är grova partiklar (PM₁₀) under enskilda dygn.

Nuläge

Inom planområdet ingår ingen gatumark men Bergagatan med en del trafik gränsar till kvarteret Månen. Gaturummet är 15 meter brett och högsta tillåtna hastighet är 50 km/h.

Någon trafikräkning har inte genomförts.

Förslag och konsekvenser

Verktyg för objektiv skattning med spridningsmodellering (VOSS) från SMHI har använts för att beräkna halterna av NO₂ och PM₁₀. En uppskattning av antal fordon har gjorts och satts till 1500 fordon/dygn därav 5 % tung trafik, högt räknat. Övriga parametrar som angetts är högsta tillåtna hastighet 50 km/h, gaturumsbredd 15 meter och hushöjd 16,5 meter. Resultatet visar att

2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

halterna av både NO₂ och PM10 underskrider den nedre utvärderingströskeln. Det finns därför inget behov av att genomföra en fördjupad kartläggning vid detta gaturum enligt VOSS.

Bedömningen är att miljö kvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av beräkning i VOSS och att trafiken inte är omfattande.

Vatten

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

Nuläge

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

Ån Lagan har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormerna är god ekologisk status 2039 och god kemisk status. Det finns risk att god ekologisk status inte uppnås 2027 på grund av morfologisk påverkan.

Bergaåsen har god kemisk och kvantitativ status och miljö kvalitetsnormen är god kemisk och kvantitativa status.

Förslag och konsekvenser

Kvarteret Månen är idag redan hårdgjort till nästan 100 % eftersom ungefär hälften av kvarteret är bebyggt och resten är asfalterat och används som parkeringsyta. En trädrad med sex träd utmed Bergagatan som är omgiven av grovt grus är enda ytan som är genomsläpplig. Träden kommer att tas bort och eventuellt flyttas till annan plats eftersom den planerade byggnationen kommer att ta hela ytan. Trots att trädraden tas bort anses att den påverkan på marken ur ett översvämningsperspektiv inte medför någon större förändringen när hela kvarteret bebyggs eftersom det endast är en mindre genomsläpplig yta som tas bort.

Kommunledningsförvaltningen anser att byggnationen inom kvarteret Månen inte utgör någon påverkan på vattenkvaliteten i Bergaåsen, så att miljö kvalitetsnormerna för vatten försämrats.

Avståndet till recipienten Lagaån är drygt 500 meter, ett avstånd som bedöms vara så långt att ingen påverkan på Lagaån sker på grund av byggnationen.

Byggnationen av parkeringsgarage kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet om det medför en grundvattensänkning.



Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

Hela området är idag antingen bebyggt eller belagt med asfalt. Det innebär att det inte finns några ytor som kan ta hand om dagvatten. I det fallet kommer ingen ändring att ske när hela området bebyggs. Däremot finns dagvattenledningar som Månen 1 och 6 är anslutna till.

Förslag och konsekvenser

Rampen upp till parkeringsdäcket inom Månen 6 ska vändas nedåt och bli en upp- och nedfart till källargaraget. Risk finns att vatten vid skyfall rinner ner i garaget. Någon form av översvämningssäker konstruktion ska anläggas vid nerfarten för att minimera risken, t.ex. en vall eller ett "motlut" som höjer sig minst 10 cm över gatans nivå, vilket är standard i Ljungby kommun.

En planbestämmelse, m₁, reglerar detta genom följande text: "Nedfart till källargarage och infart till markparkeringsgarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå".

Spillvatten

Anläggande av parkeringsgarage under kvarteret Månen kan innebära att det finns en risk att vatten blir stående i garaget.

Förslag och konsekvenser

Om vatten kommer ner i källargaraget och blir stående där, t.ex. smältvatten vintertid, då ska det finnas en golvbrunn som via en pump är ansluten till spillvattenledningen i gatan utanför, som vattnet kan pumpas till. En planbestämmelse, m₂, "Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan" reglerar detta.

Släckvatten

Nuläge

Brandposter finns vid Norra Torggatan och Södra Torggatan.

Förslag och konsekvenser

En släckvattenplan bör tas fram innan startbesked ges för byggnation inom kvarteret Månen eftersom ett parkeringsgarage kommer att finnas inom planområdet. I planen ska t.ex. redovisas möjliga brandscenarier, beräkning av släckvattenmängder, förslag på förebyggande åtgärder, genomförande av åtgärder och hantering av uppsamlat släckvatten med mera.

Det dimensionerande brandvattenflödet ska enligt publikation P114 - 2019, från Svenskt Vatten, vara 40 l/s för verksamheter med hög brandbelastning, exempelvis parkeringshus.



Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller från verksamheter och trafik

För bostäder ska 60 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafik klaras utanför alla fasader. Om inte alla fasader klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA ljudnivå vid fasad mellan klockan 2200 och 0600. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Nuläge

En bullerutredningen har gjorts av konsulten BSV som utgått från siffrorna i nedanstående tabell.

Väg	Mätår	Uppmätt ÅDT	Uppmätt % tung trafik	Prognosår	Uppräknat enligt EVA 2017-2040	% Tung trafik	Skyltad hastighet
Bergagatan	2019	863	2,7	2040	1083	3,0%	50*
Storgatan	2018	1653	3,2	2040	2099	3,6%	30
Södra torggatan	Uppskattade	400	1	2040	400	1,0%	50*
Norra torggatan	Uppskattade	400	1	2040	400	1,0%	50*
*) Uppmätt medelhastighet 2018 var 23 km/h. i beräkning anges 30km/h.							

Utredningen kom fram till följande:

Ljudnivåer vid fasad

Den ekvivalenta ljudnivån för Mänen 1 och 6 beräknas som högst till 57 dBA vid fasad ut mot Bergagatan. Detta uppfyller riktvärdet som högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Den maximala ljudnivån nattetid beräknas till som högst 80 dBA vid fasad mot Bergagatan. Denna nivå kommer att vara dimensionerande för krav på fönster och fasad.

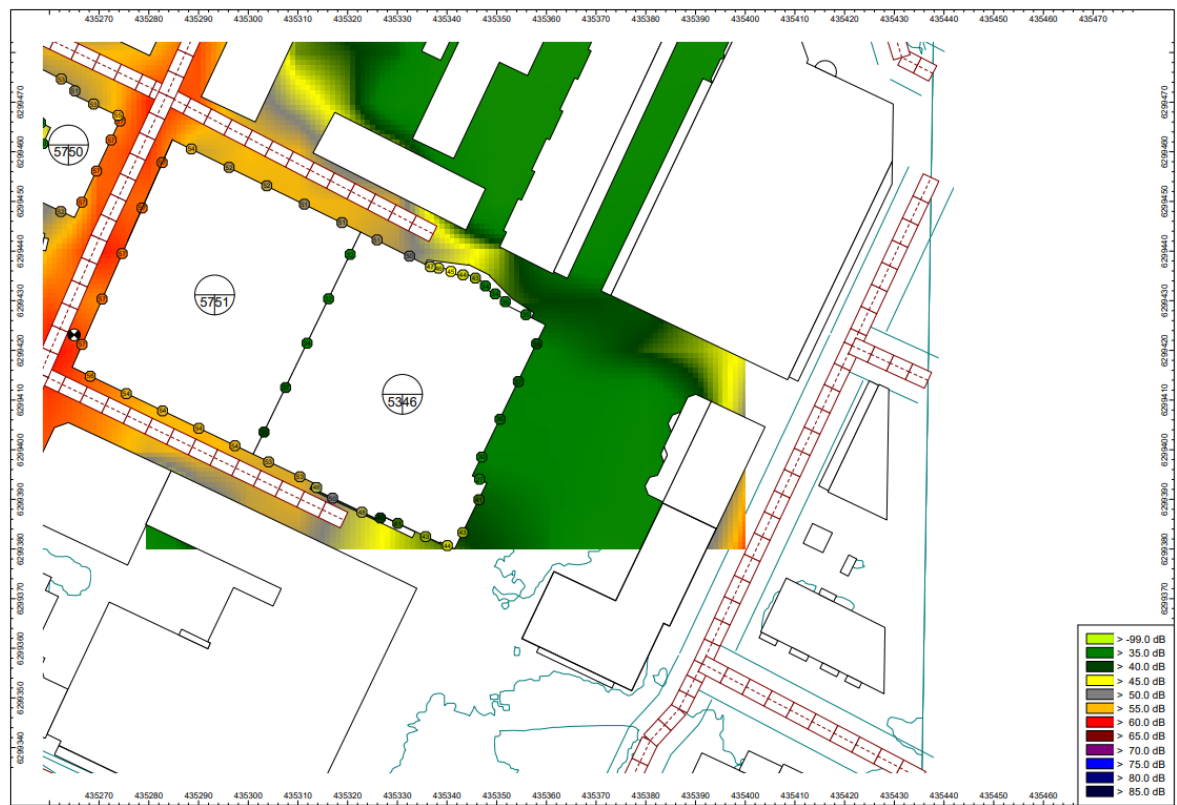
Ljudnivå vid uteplatser Den ekvivalenta ljudnivån på innergård med uteplatser beräknas till <40 dBA, därmed klaras även kravet på högst 55 dBA i ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Den maximala ljudnivån på innergård med uteplatser beräknas till <60 dBA, därmed klaras kravet på högst 70 dBA i maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214



Högsta beräknade ljudnivå med avseende på samtliga våningsplan

Förslag och konsekvenser

Bullervärderna vid Bergagatan överskrider bullerkraven nattetid mellan 22 - 06, därför sätts en planbestämmelse med följande text på plankartan:

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

Sol och skugga

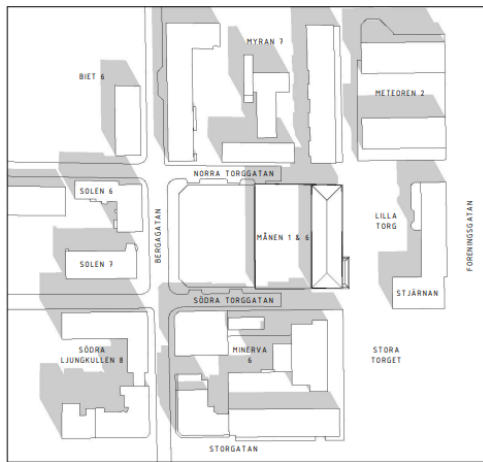
Nuläge

I dagsläget består halva kvarteret Månen av en parkeringsplats som inte är bebyggd. Det gör att det är utsikt från omkringliggande byggnader över kvarteret Månen 1 och att solen når lägenheterna under vissa tider, speciellt sommartid.

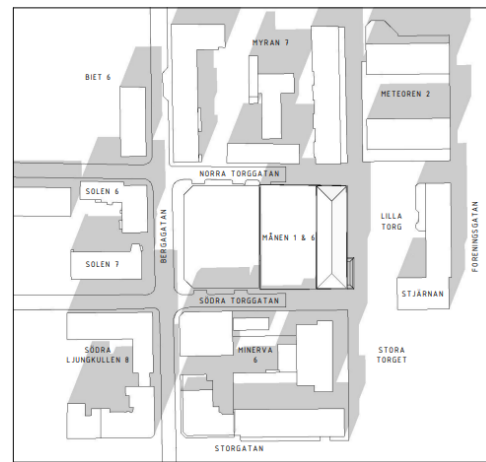
2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214



Kl 12 vid vårdagjämning 20 mars och
Kl 12 vid höstdagjämning 23 september

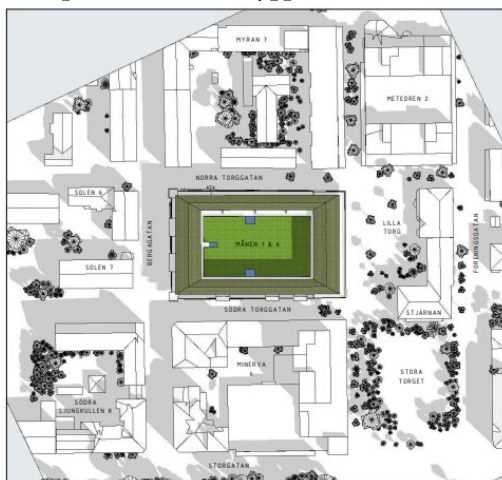


Kl 15 vid vårdagjämning och höstdagjämning

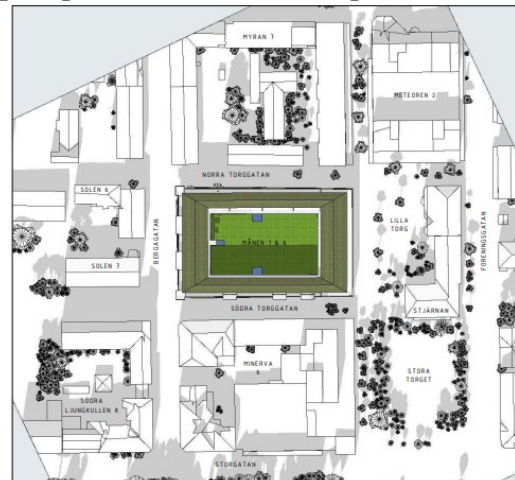
Förslag och konsekvenser

Hela kvarteret Månen kommer att bebyggas vilket innebär att utsikten för de omkringliggande byggnaderna minskas och direkt solljus in i lägenheterna blir begränsat. Höjden på den nya byggnationen blir ungefär den samma som befintlig bebyggelse runtomkring. Översta våningsplanet ska vara indraget två meter vilket till viss del minskar skuggbildningen mot norr. Skuggorna är en negativ konsekvens för de boende runt omkring som tyvärr får accepteras för att ha förmånen att ha en lägenhet mitt i centrum.

Ett krav som ställs i BBR angående solljus är att ”i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus”. Detta krav är svårt att uppnå i centrum där bebyggelsen är tät och relativt hög. Tyvärr är det i det här fallet inte möjligt att både få en lägenhet i centrum och att samtidigt ha bästa solinstrålning i sitt hem. Det går inte heller förvänta sig att en parkeringsyta i centrum aldrig blir bebyggd. Förtätning av bostadsbebyggelse är mest naturlig att genomföra i centrumläge.



Kl 12 vid vårdagjämning 20 mars och
Kl 12 vid höstdagjämning 23 september



Kl 15 vid vårdagjämning 20 mars
Kl 15 vid höstdagjämning 23 september

Elektromagnetisk strålning***Nuläge***

En transformatorstation är uppbyggd på parkeringsplatsen i direkt anslutning till befintlig byggnad inom Månen 6. Transformatorstationen ventileras genom självdrag igenom galler i dörren mot Södra Torggatan och ut på andra sidan mot parkeringen.

Förslag och konsekvenser

När ny byggnation uppförs hamnar transformatorstationen inne i den nya byggnaden precis under nya bostadslägenheter. För att avskärma eventuella elektriska fält skall nya väggar och tak/golv som uppförs i anslutning mot transformatorstationen kläs in med plåt. Det regleras i en planbestämmelse, b, på plankartan. Plåten ska sedan jordas ner för att minska elektromagnetiska fält.

Ventilationen är viktig och måste säkras. Idag är det självdrag igenom galler i dörren till transformatorstationen mot Södra Torggatan och ut på andra sidan mot parkeringen. Från det gallret ska det finnas utrymme för att montera en trumma för att leda ut luften mot Södra Torggatan. Trumman måste gå antingen på taket över stationen eller utmed väggen. Det viktiga är att det finns utrymme för ventilationskanalen på 500 x 1000 mm med isolering. Eftersom användningsgränsen för transformatorstationen är lagd 2 meter utanför stationen finns detta utrymme till anläggande av ventilationen. Med ovanstående åtgärder minimeras risken för elektromagnetisk strålning i byggnaderna inom Månen 1 och 6.

Radon***Nuläge***

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 43 Bq/kg i marken.

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

Förslag och konsekvenser

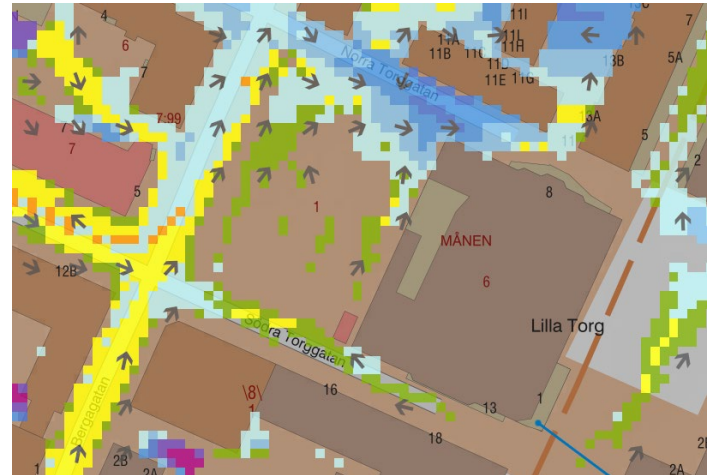
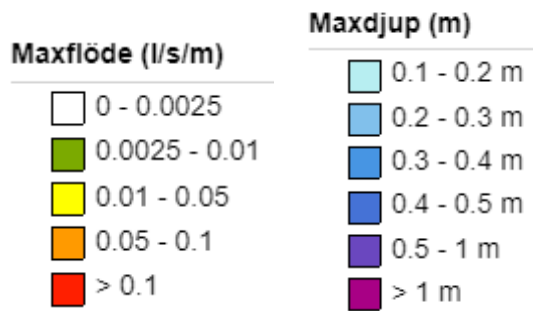
Planområdet ligger inom normalradonmark som innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat vilket tas upp i bygglovskedet.



Risk för översvämning

Nuläge

Karta från skyfallskarteringen, pilar visar flödesriktning.



Förslag och konsekvenser

Infarten till det underjordiska garaget är tänkt att placeras där uppfarten till parkeringsdäcket ovanför Månen 6 ligger. Rampen som idag går uppåt ska vändas nedåt till källarplan. Infart till markparkeringsgaraget ska placeras antingen från Södra Torggatan eller från Norra Torggatan. Utfartsförbud mot Bergagatan. För att inte regnvatten vid kraftigt regn och skyfall ska rinna ner i garaget eller in i parkeringsgaraget ska gatan utanför in/nerfart utformas högre och med översvämningssäker konstruktion, likt en vall eller "motlut" som höjer sig minst 10 cm över befintlig gatunivå.

Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.

Regler för spillvatten samt höjd på översvämningsskydd enligt ovan regleras i planbestämmelser på kartan, betecknade m_1 och m_2 .

Förorenade områden

En miljöteknisk utredning har genomförts inom Månen 1 och har omfattat fem borrhål med jordprovtagning samt fem installerade grundvattenrör. Breda analysprogram för jord och grundvatten omfattar metaller, polyaromatiska kolväten, organiska lösningsmedel/flyktiga kolväten VOC samt oljeämnen och PCB.

Provtagningar – kemiska analyser av 7 jordprover påvisar låga till som högst måttliga halter av ämnen som i allmänhet återfinns i stadsmiljö. Även 5 uttagna grundvattenprover påvisar relativt måttliga halter, vilket är positivt i sammanhanget. I två jordprover spåras en förhöjd nivå av polyaromatiska kolväten i gruppen PAH-H. Halten ligger blygsamt över det hårdare riktvärdet NV-KM, samtidigt endast 12 % av gällande riktvärde NV-MKM för markanvändning till parkeringshus, handel och service. Analysdata för grundvatten styrker att det inte förekommer föroreningsspridning av PAH:er eller andra hälso- och miljöskadliga ämnen.

Förslag och konsekvenser



Utredningen rekommenderar inga åtgärder i form av ytterligare undersökningar eller efterbehandling, sanering etc. Med hänvisning till undersökningen, rekommenderas provtagning – kemisk analys av överskottsmassor innan de lämnar fastigheten. Utgångspunkten är att användningen bostäder klassas som känslig markanvändning inom Månen 1 eftersom just bostäder kan uppföras där.

Vid kommande schakt- och markarbeten bör observeras tecken på avvikelser, misstanke avseende påverkade jordlager, inblandning av avfallsrester, avvikande färg eller lukt m.m. Installerade grundvattenrör bör skyddas och om möjligt bevaras för framtida provtagning och uppföljning av grundvattenstatus.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

En geoteknisk utredning gjordes 1954 inom kvarteret Minerva, som ligger söder om Södra Torggatan. I utredningen konstateras att i de borrhöjningar i utredningen som är närmast parkeringen inom kvarteret Månen består marken överst av lättlagrad mosand som vid ett djup av 6–10 meter under markytan övergår till stenigt grus och sand. Den sistnämnda jordarten har en mäktighet på säkert över ett tiotal meter. Bedömning i utredningen är att förutsättningarna för grundläggning definieras som goda och det anses att marken har god självdräneringsförmåga. Troligen består marken inom kvarteret Månen av ungefär samma jordarter som beskrivits ovan. Vid undersökningstillfället låg grundvattenytan på ett djup av omkring 6 meter under markytan.

En geoteknisk undersökning har genomförts under februari – mars 2024 inom Månen 1. Med utgångspunkt från utförda provtagningar inom Månen 1 består jorden från markytan räknat av asfaltbeläggning på dränerad sand, ställvis med lite inblandning av grovsilt. Eftersom det inte går att sondera på fastigheten Månen 6 då den är helt bebyggd kan man inte med säkerhet säga något om jordens egenskaper. Om man antar att jorden har samma beskaffenheter som vid Månen 1 gäller samma förutsättningar vid beräkningar av grundkonstruktioner.

Förslag och konsekvenser

Mot bakgrund av ovanstående kan stabiliteten ses som god inom området enligt genomförda geotekniska utredningar. Planerad byggnation på Månen 1 av flerbostadshus med 3 våningar och garage under mark samt ytterligare en våning på befintlig byggnad vid Månen 6 har inte någon betydande påverkan på stabiliteten. I samband med projektering av nya byggnader bör mer detaljerad undersökning utföras.



Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

En barnkonsekvensanalys har gjorts som redovisar nuläget och hur barn påverkas av planförslaget.

Barnkonsekvensanalys				
	Trygga/otrygga platser	Direkt eller indirekt påverkan på barn	Tillgänglighet	Hälsa och välmående
Nuläge	Inom planområdet, som ligger mitt i centrum, finns en byggnad med butiker samt en parkeringsplats. Dagtid är området väl tillgängligt där folk rör sig mest hela tiden. Kvällstid kan det däremot kännas ödsligt och otryggt.	Några bostäder finns inte i befintlig byggnad. Parkeringen är inte lämplig för barn att vistas på.	Butikerna är tillgängliga med parkeringen inom kvarteret.	Vanligtvis vistas inte personer inom kvarteret Månen annat än när butikerna i centrum ska besökas.
Planförslaget	Förslaget är att hela kvarteret bebyggs och att en parkering anläggs i källarvåningen. Nya ingångar ska vara upplysta och utformas så att inga mörka vrår skapas. På innergården, som är sluten, finns möjlighet att anordna en trygg miljö med t.ex. lekplats och uteplats för de boende.	Nya lägenheter kommer att byggas i ett centralt läge med närhet till all service, lekplats, skola, busshållplats med mera. En lekplats går att anlägga på innergården i kvarteret Månen.	Nya lägenheter byggas i ett centralt läge med närhet till det mesta t.ex två lekplatser, busstation, butiker med mera.	För dem med barn som trivs med att bo centralt i en nybyggd lägenhet är det här ett unikt tillfälle att ta vara på. Däremot finns inga grönområden i den absoluta närheten. Närmaste park är Järnvägsparken.



Barnkonsekvensanalys			
	Offentliga rummet, mötesplatser, lekplatser, etc	Trafik och buller	Barns rörelsemönster i området
Nuläge	Lilla Torget och Stora Torget i centrum, som ligger precis intill kvarteret Månen, är nyligen renoverade med nya attraktioner och sittplatser. Inom 200 meter finns två nya lekplatser; en i Brunnsparken och en i Järnvägsparken.	Många trafikrörelser sker på parkeringsplatsen inom kvarteret Månen samt på Bergagatan med ett visst buller.	Sommartid är det många barn och föräldrar som vistas på Lilla Torget vid vattenspelet och vid scenen. Det är stora ytor där barnen kan röra sig fritt.
Planförslaget	Eftersom både torg och lekplatser är nya/nyrenoverade sker ingen förändring i omgivningen. Däremot kan en lekplats anläggas på innergården i kvarteret Månen, vilket i så fall är fastighetsägarens ansvar.	Trafikrörelserna till parkeringsplatsen upphör. Trafik till parkeringsgaragen via Bergagatan kommer att alstra ett visst buller. Gatorna är ingen lämplig plats för barn att vistas på.	Beroende på barnens ålder kommer rörelsemönstret för dem att variera. Med föräldrar i sällskap är det för de små barnen nära till lekplatserna i Brunnsparken och Järnvägsparken. För skolbarn ligger Kungshögskolan inom gångavstånd men gator är barriärer som kan vara farliga att ta sig över. Via gatorna i centrum som är anslutna till cykelvägar går det att nå de flesta aktivitetsplatser som t.ex Lagavallen, Arenan, Sunnerbohallen, skateparken, musikskolan med flera.

Förslag och konsekvenser

Sammanfattande bedömning av barnkonsekvenser: Det finns inget som säger hur många barn som kommer att bo inom kvarteret Månen och i vilken ålder de kommer att vara. Planen medför nya lägenheter med närhet till lekplatserna i Brunnsparken och Järnvägsparken samt till busstationen. Det finns ingen utemiljö med träd och grönska inom kvarteret Månen men utrymme finns att anlägga en lekplats och uteplats på innergården. Gator utgör barriärer för barnen på deras skolväg.

Service

Nuläge

Kvarteret Månen ligger mitt i centrum i Ljungby stad med närhet till all form av service t.ex. butiker, sjukhus, busstation, vårdcentral, restauranger, caféer med mera.

Förslag och konsekvenser

Servicen är väl tillgodosedd i Ljungby centrum. Utrymme för fler butiker finns i eventuellt tomma lokaler.



Trafik

Motortrafik

Nuläge

Kvarteret Månen är enkelt att nå via de gator som ansluter till kvarteret.

Förslag och konsekvenser

Eftersom gator och trottoarer redan är utbyggda kommer befintliga gator att användas som idag.

Gångtrafik

Nuläge

Öster om kvarteret Månen ligger Lilla Torget där enbart gångtrafik är tillåten. För övrigt finns trottoarer vid gatorna för gångtrafikanter, som ansluter till kvarteret.

Förslag och konsekvenser

Ingen förändring kommer att ske i gatustrukturen med anledning av genomförandet av detaljplanen. Möjligheten för gångtrafikanter att på ett enkelt sätt ta sig fram i centrum är fortsättningsvis god.

Cykeltrafik

Nuläge

Några specifika cykelbanor finns inte i direkt anslutning till kvarteret Månen, utan gatorna används av cyklister.

Förslag och konsekvenser

Cykelvägnätet är inte helt utbyggt i Ljungby stad. Cykelbanor finns i anslutning till centrum men vägen dit går via gatorna.

Kollektivtrafik

Nuläge

Ca 100 meter söder om kvarteret Månen ligger busstationen. Därifrån finns det bussförbindelser till övriga delar av kommunen samt till omkringliggande större orter som Värnamo, Halmstad, Markaryd, Älmhult och Alvesta/Växjö. Turtätheten är relativt god till de större orterna och serviceorterna, men trafiken till landsbygden baseras i första hand på skolturer.

Förslag och konsekvenser

Möjligheten att åka kollektivt är god eftersom det är nära till busstationen. Någon förändring av kollektivtrafiken kommer inte att ske på grund av genomförandet av detaljplanen.

2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

Parkering*Nuläge*

Hela ytan av Månen 1 är idag avsedd för parkeringsplats.

Förslag och konsekvenser

Avsikten är att det ska finnas parkeringsplatser i två plan inom Månen 1; både befintlig parkering på markytan samt en ny som ska anläggas i källarplan under befintlig parkering. Parkering ska också anläggas i källaren under den befintliga byggnaden inom Månen 6.

Avsikten är att den underjordiska parkeringen ska vara till för de tillkommande lägenheterna. Parkeringsgaraget som ska byggas på befintlig parkering, där ska parkeringsplatserna till största delen vara till för allmänheten och för affärsinnehavarna precis som i dagsläget. En parkeringsutredning har genomförts för centrum med en inventering av hur parkeringsplatserna är belagda. Utredningen visar att det alltid finns lediga platser någonstans i centrum, både vardag och helgdag, men kanske inte exakt på den plats man helst vill parkera. Parkeringsutredningen har legat till grund för en ny parkeringsnorm som är under utarbetande. Den nya parkeringsnormen kommer att gälla när den antagits av kommunfullmäktige. Krav på antal parkeringsplatser hanteras i bygglovskedet.

Utfartsförbud*Förslag och konsekvenser*

En mindre del av Bergagatan har tagits med i detaljplanen eftersom ett utfartsförbud från kvarteret Månen lagts på den sträckan. Anledningen är trafiksäkerhetsskäl eftersom det är så kort sträcka mellan korsningarna på Bergagatan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Månen 1 är avsedd för parkering och utökas i planförslaget även med bostäder. Det innebär att en större öppen yta försvinner när området bebyggs med parkeringsgarage och bostäder. Det positiva är att fler har möjlighet att bosätta sig i centrum i en helt ny lägenhet.

Bullernivåerna på omkringliggande gator är nattetid för höga. En planbestämmelse på kartan reglerar att i bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.

En markteknisk utredning har genomförts för Månen 1 för att konstatera om marken är förorenad och behöver saneras. Några föroreningar hittades inte som behövde åtgärdas.

Ställningstagande

Trots att det framkommit vissa negativa konsekvenser på grund av genomförandet av detaljplanen konstateras att dessa inte är av betydande art eftersom det mesta kan regleras genom planbestämmelser.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan vilket innebär att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Beslut

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande i planprocessen

Ansvarig för detaljplanen:

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

Dialog i detaljplaneprocessen har förts med följande tjänstepersoner:

Trond Strangstadstuen, stadsarkitekt samhällsbyggnadsavdelningen

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen

Fredrik Byrskog, lantmäteringenjör, tekniska förvaltningen

Marthin Eriksson, Ljungby Energi

Hanne Larsson, bygglovhandläggare, miljö- och byggförvaltningen

Industriteamet och byggteamet, miljö- och byggförvaltningen



2024-04-29

Reviderat 2024-10-01

Diarienummer: KS 2023-0087.214

Samhällsbyggnadsavdelningen

2024-04-29

Reviderat 2024- 10-01

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Revideringen avser följande:

Plankartan

Nya planbestämmelser: f_1 och f_2 samt tillägg till planbestämmelsen k.

Planbeskrivningen

Förtydliganden har gjorts i texten under rubrikerna Kulturmiljö, Natur och grönstruktur samt under förorenade områden.

Två nya planbestämmelser med motiveringar har lagts till; f_1 och f_2 .

Texten till planbestämmelsen k har ändrats.

Dessutom har vissa redaktionella ändringar gjorts både på plankartan och i planbeskrivningen.

Antagen av kommunstyrelsen den 5 november 2024, § 244.

Laga kraftvunnen den 29 november 2024.