

Plankarta

6287500

6287400

6287300

155700

155800

155900

156000

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 horisontalprojektionen av takens ytterkanter. Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2024-08-13.

Jakob Ruter
Exploateringschef

Wiebke Harders
Geodataledare

Skala 1:1000 (A2)

0 50 100 Meter



Grundkarta

Beteckning

---	Traktgräns	⊙	Lövträd
---	Fastighetsgräns	✕✕	Barrskog
---	Traktnamn	—	Staket
---	Fastighetsbeteckning	—	Stenmur
⊠	Bostadshus resp uthus	—	Stödmur
□	Övriga byggnader	—	Häck
▤	Skärmtak	147,4	Avvägd höjd
▥	Transformatorstation	~	Höjdkurva
==	Väg, körbanekant	3765	Polygonpunkt
-.-.-	Gångstig		



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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC Bostäder, Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 9,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Takvinkel

- α_1 27,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Utnyttjandegrad

- e_1 15,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e_2 500,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m² per byggnad

Ändrad lovplikt

- a_1 Marklov krävs även för att ändra marknivån inom eigenskapsområdet .

Placering

- p_1 Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

Varsamhet

- k_1 Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras

GENOMFÖRANDETID

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



LJUNGBY
KOMMUN

Detaljplan för fastigheten
Torpa 1:34 med flera
Torpa samhälle, Ljungby kommun

Samhällsbyggnadsavdelningen den 11-12-2024

Trond Strangstadstuen
Stadsarkitekt

Erik Lundin
Planarkitekt

Antagen av KS 04-02-2025
Laga kraft 03-03-2025

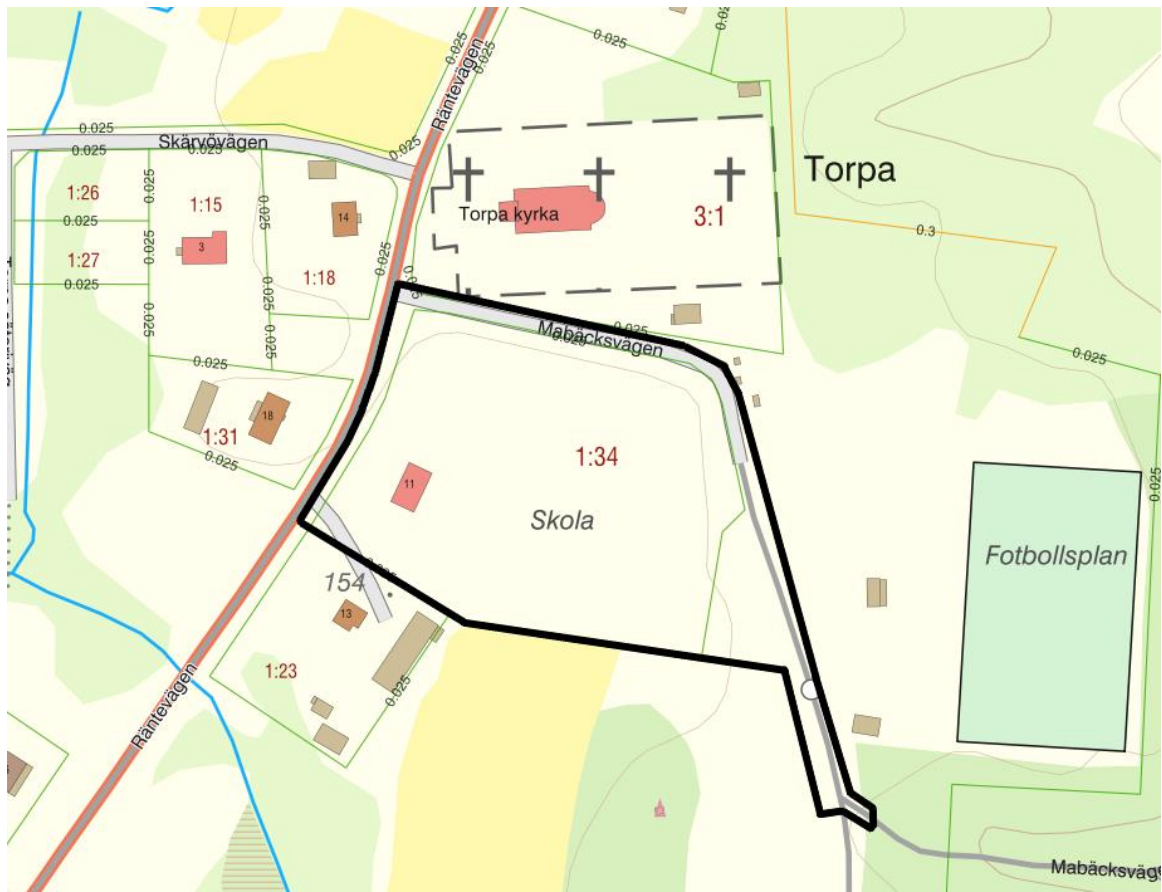
Dnr:
KS 2023-0326

PLANAVGIFT

P 2025/2



Detaljplan för Fastigheten Torpa 1:34 med flera i Torpa samhälle, Ljungby kommun



Planhandlingar:

Planbeskrivning
Undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan
Plankarta
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse

Innehållsförteckning

Standardförfarande	4
INLEDNING	6
Bakgrund	6
Planuppdrag	6
Sammanfattning	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
Allmän plats	7
Allmän beskrivning	7
Huvudmannaskap	7
Användning	7
Kvartersmark	7
Allmän beskrivning	7
Användning	7
Egenskapsbestämmelser	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Rättigheter	12
Tekniska frågor	12
Utbyggnad av vatten och avlopp	12
Utbyggnad av gata	12
Avfall	12
Utbyggnad av el och fiber	12
Ekonomiska frågor	13
Planekonomisk bedömning	13
Planavgift och planavtal	13
Drift allmän plats	13
Drift vatten och avlopp	13
Organisatoriska frågor	13
Markanvisningsavtal	13
Tidplan	13
Planeringsunderlag	14
Kommunala	14
Detaljplan	14
Översiktsplan	14
Tematiskt tillägg till översiktsplanen – Vindkraftsplanen	15
Bostadsförsörjningsprogrammet	15
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	15
Bebyggelse	15
Strandskydd	16
Natur och grönstruktur	18
Riksintressen	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	20
Oexploaterade områden	20

Miljökvalitetsnormer	20
Luft	20
Vatten	21
Mark och miljö	21
Dagvatten	21
Hälsa och säkerhet	21
Omgivningsbuller från verksamheter och trafik	22
Risk för översvämning	22
Förorenade områden	23
Radon	23
Geotekniska förhållanden	23
Risk för erosion, ras och skred	23
Social hållbarhet	24
Trafik	24
Kollektivtrafik	24
Undersökning av betydande miljöpåverkan	24
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	25

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 dokument, som 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.

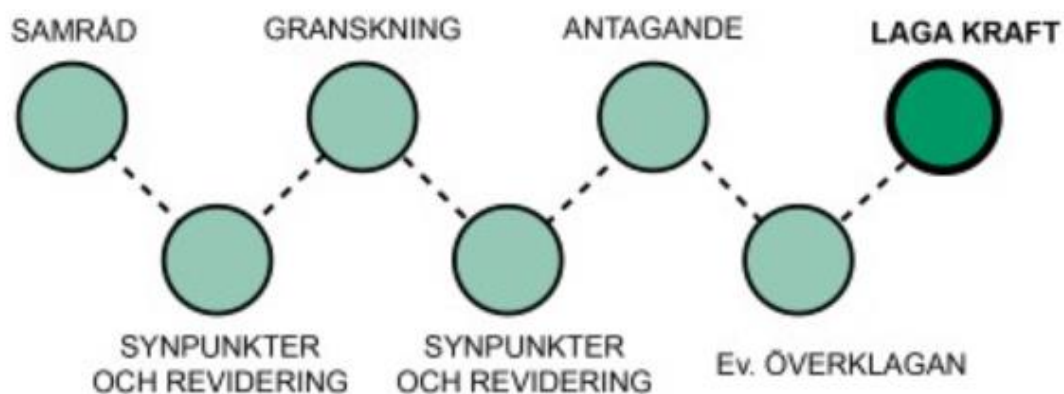
Antagande

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.

Laga kraft



Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglag SFS 2010:900. I den här detaljplanen används standardförfarande och det motiveras med att detaljplanen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen följer Boverkets nya föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 och 2020:6. Detaljplaner som påbörjas efter 31 december 2021 ska följa föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8. I dagsläget finns det ingen tjänst som kan ta emot digitala detaljplaner och därmed kommer detaljplanen antas i PDF-format.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsavdelningen tog den 24 maj 2023 emot en begäran om planuppdrag för fastigheten Torpa 1:34, Torpa gamla skola, inskickad av tekniska nämnden. Den tidigare användningen för fastigheten har varit skola, sedan skolan lades ner har de flesta byggnaderna rivits förutom den äldsta byggnaden. Tanken är att kommunen ska sälja fastigheten och därmed behövs en planändring.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 26 september 2023 §77 samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Sammanfattning

Syfte

Syftet med framtagandet av detaljplanen är att ändra användningen för fastigheten Torpa 1:34 från allmänt ändamål till bostads- och centrumändamål.

Läge

Planområdet är beläget i centrala delen av Torpa, som ligger cirka 2,5 mil sydväst om Ljungby stad.

Undersökning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöbedömning göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Beskrivning av detaljplanen

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.

För allmän platsmark är kommunen huvudman.

Användning

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

NATUR

Användningen natur ska tillämpas för områden med friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

GATA

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Så som trottoarer, gatubelysning, planteringar, grönytor, etc.

Kvartersmark

Allmän beskrivning

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

Användning

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

Egenskapsbestämmelser

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

Utnyttjandegrad

e_1 = största byggnadsarean är 15 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det ska finnas möjlighet att bygga ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt att i framtiden kunna bygga till och bygga nytt. Det finns även möjlighet att bygga anläggningar för centrumändamål. Utifrån planområdets placering är det inte lämpligt att exploatera området mer än 15 % av fastighetsarean. Utifrån landskapsbilden är flertalet fastigheten i Torpa relativt stora sett till hur mycket de kan bebyggas, och är bebyggda med. Det finns möjlighet att stycka av fastigheten till mindre fastigheter. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §,

e_2 = Största byggnadsarean är 500 m² per byggnad.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Eftersom planområdet består av en fastighet på cirka 17500 m², används regleringen för att säkerställa att det inte uppförs en byggnad som är större än 500 m². En byggnad större än det är inte lämpligt utifrån landskapsbilden med tanke på planområdets placering. Planområdet har flertalet bostadshus i direkt närhet men gränsar även till Torpa kyrka med tillhörande kyrkogård. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §,

Höjd på byggnadsverk

h_1 = högsta nockhöjd för byggnader är 9,0 meter.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Med en nockhöjd på 9,0 meter finns det möjlighet att bygga ett tvåvåningshus och komplementbyggnader som blir ändamålsenliga. Övrig bebyggelse i Torpa består av 1 ½ och två våningar. Planområdet gränsar till kyrkan, för att inte påverka kulturmiljön är det inte lämpligt att bygga för höga och stora byggnader i närheten. För den befintliga skolbyggnaden är nockhöjden 9,0 meter. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §, 30 §.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark = marken får inte förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Slänten regleras så att inga byggnader kan uppföras då ändringar kan leda till att vägen som går i ovankant rasar. Lika så området närmast Räntevägen så inga byggnader uppförs för nära vägen. Området närmast fastigheten Torpa 1:23 regleras med prickmark. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6 §, 12 §, och 16 §.

Placering

p₁ = byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Genom att inte bygga intill fastighetsgränsen kan fastighetsägaren sköta om sin fastighet genom att använda sin egen mark, det minskar risken att andra tomter behöver ta hänsyn till placering av byggnaden på grund av avstånd till närliggande byggnader. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u = Markreservat för underjordiska ledningar.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att säkerställa tillgängligheten till ledningarna som finns på fastigheten Torpa 1:34 är bestämmelsen nödvändig där det finns allmänna ledningar. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 6 §.

Ändrad lovplikt

a₁ = Marklov krävs även för att ändra marknivån inom egenskapsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att säkerställa att det inte vidtas åtgärder i slänten som kan leda till risk för ras eller skred används bestämmelsen. Det innebär att exploatören eller fastighetsägaren behöver söka marklov för att göra ändringar av marken i det avgränsade området. Det kan vara för åtgärder som att höja eller sänka marknivån, gräva bort stubbar eller liknande dvs åtgärder som kan leda till att släntens stabilitet försämras. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 12 §, 15 §.

o₁ = Minsta takvinkel är 27,0 grader.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att den nya bebyggelsen ska följa liknande struktur som övriga Torpa har en bestämmelse om minsta takvinkel använts. Det gör att nya byggnader inte kan ha platta tak som i så fall avviker från bebyggelsen i närheten. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 11 §.

Varsamhet



k1 = byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Den äldre skolbyggnaden som finns kvar är relativt väl bevarad. Vid renovering eller tillbyggnation ska det utföras i liknande karaktär som den gamla byggnaden har. Det anses värdefullt att bevara den gamla byggnaden eftersom den är från 1920-talet och bidrar till ortens identitet och historia. Lagstöd för bestämmelsen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 Kap 16 §.

Genomförandetid

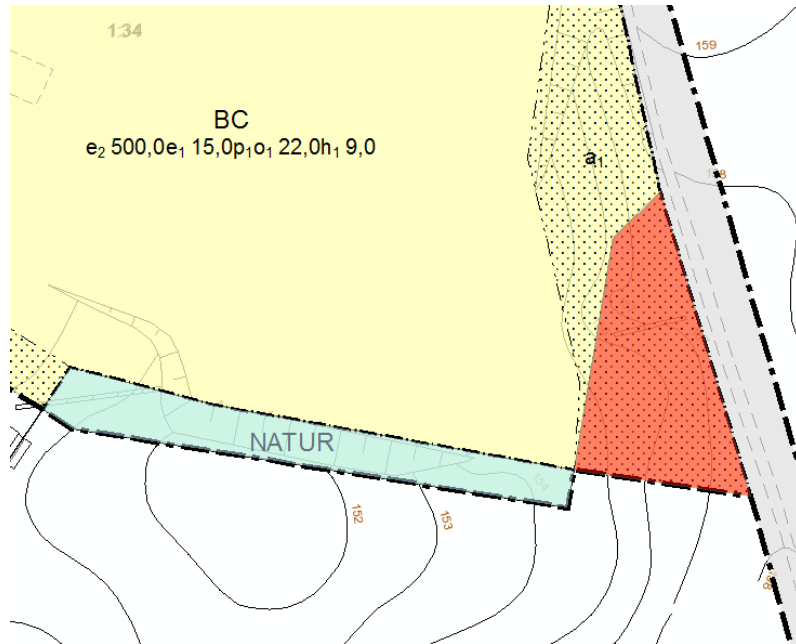
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en säkerhet mot att detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs i syfte att säkra byggrätten. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla.

Genomförandefrågor

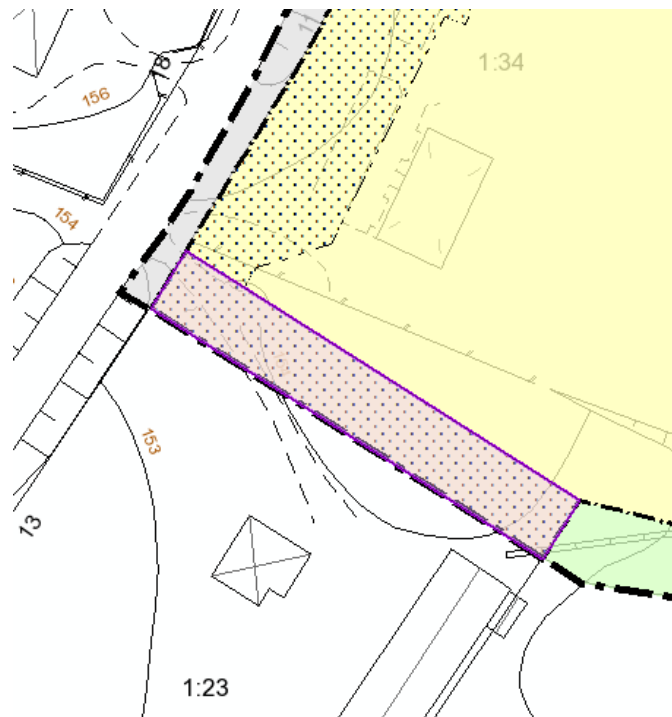
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Efter detaljplanen vunnit laga kraft behöver fastigheterna regleras där naturmarken överläts från Torpa 1:34 till Torpa 1:19 (ljusblå yta i illustrationen nedanför). Slänten i öster som nu blir kvartersmark överläts från Torpa 1:19 till Torpa 1:34 (röd yta i illustrationen till höger). Det är lantmäteriet som prövar fastighetsregleringen och kostnaderna för det bekostas av fastighetsägaren, vilket i det här fallet är Ljungby kommun.



För fastigheten Torpa 1:23 finns det möjlighet att förvärva en bit av Torpa 1:34. Det är den marken där infarten för Torpa 1:23 ligger (den lila ytan i illustrationen till höger). Eventuellt köp och fastighetsreglering görs efter detaljplanens antagande. Officialservitutet med akt nummer 07-80/43.1 för väg plockas i så fall bort vid fastighetsregleringen.



Vid en försäljning av Torpa 1:34 behöver ett servitut skapas för VA-ledningarna som ligger på Torpa 1:34, för att säkerställa framtida tillträde och möjlighet till underhåll eller byte av ledningarna. Efter detaljplanens antagande ska jordbruksarrendet uppdateras med en ny avgränsning som inte inkluderar planområdet. Avtalsservitut med aktnummer 0781IM-09/18580.1 bör avskrivas, om eventuellt nya fastighetsägare har intresse av jordvärme bör ett nytt servitut skrivas.

Rättigheter

- Nyttjanderättsavtal för idrottsändamål för Torpa IF till last för Torpa 1:19.
- Jordbruksarrende till last för Torpa 1:19.
- Nyttjanderättsavtal för tele till förmån för Telia Company AB till last för Torpa 1:19.

Servitut

- Avtalsservitut för kraftledning till last för Torpa 1:34 och Torpa 1:19 aktnummer 07-IM2-80/9362.1.
- Avtalsservitut för jordvärmeledningar, fördelningsbrunn och transportledning på fastigheten Torpa 1:34 och Torpa 1:19 aktnummer 0781IM-09/18580.1.
- Officialservitut för väg till förmån av Torpa 1:23 till last för Torpa 1:34 och Torpa 1:19 aktnummer 07-80/43.1.
- Avtalsservitut för kraftledning till last för Torpa 1:19 aktnummer 0781IM-12/915.1

Tekniska frågor

Utbyggnad av vatten och avlopp

I Torpa finns det ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet är anslutet med kommunalt vatten och avlopp.

Utbyggnad av gata

På området som planläggs för gata i norra och östra kanten finns en befintlig väg som fortsättningsvis kommer nyttjas. Den leder till Torpa IF och till avloppsreningsverket. Detaljplanen leder därmed inte till att någon ny gata anläggs i planområdet. I den västra delen av planområdet finns en asfalterad infart som går längsmed Räntevägen. Fastigheten Torpa 1:34 behöver nyttja infarten för att ta sig ut på Räntevägen. För att tas sig från Torpa 1:34 till Räntevägen kan man nyttja in/utfarten rakt väster ut, eller att man kör längsmed Räntevägen norr ut och sedan upp på grusvägen som går i norra kanten av planområdet. Ska nya anslutningar göras mot Trafikverkets väg ska de kontaktas och i samråd med Trafikverket utforma anslutningar som följer gällande standard.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Utbyggnad av el och fiber

Planområdet är anslutet med el och fiber. Vid en eventuell flytt av elkabeln eller annan påverkan på tekniska anläggningar står exploatören för kostnaderna det medför.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Planarbetet bekostas av Ljungby kommun. Vid en försäljning av fastigheten genererar det intäkter till Ljungby kommun. För en eventuell exploatör tas en planavgift ut vid bygglovsansökan.

Planavgift och planavtal

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

Drift allmän plats

Den allmänna platsen kommer även fortsättningsvis skötas och bekostas av Ljungby kommun.

Drift vatten och avlopp

Den fortsatta driften av vatten och avlopp ansvarar Ljungby kommun för och bekostas genom VA-kollektivet. Fastighetsägaren till Torpa 1:34 ansvarar och sköter dagvattenledningen som finns på fastigheten idag, eftersom det inte är ett verksamhetsområde för dagvatten.

Fastighetskonsekvenser

FASTIGHET	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Torpa 1:34	Den del som nu blir natur av fastigheten ska överförs till Torpa 1:19	Påverkas inte	Kostnader för lantmäteriförrättning.
Torpa 1:19	Den del av fastigheten som blir för bostads- och centrumändamål ska överförs till Torpa 1:34	Påverkas inte	Påverkas inte
Utanför planområdet			
Torpa 1:15	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torpa 1:18	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torpa 1:23	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torpa 1:31	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Torpa 3:1	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal

Marken kommer att säljas först när detaljplanen har vunnit laga kraft varför inget markanvisningsavtal upprättas under processen med att ta fram detaljplanen.

Tidplan

Samråd av detaljplanen

kvartal 2 2024

Granskning av detaljplanen
Antagande av detaljplanen

kvartal 3 2024
kvartal 1 2025

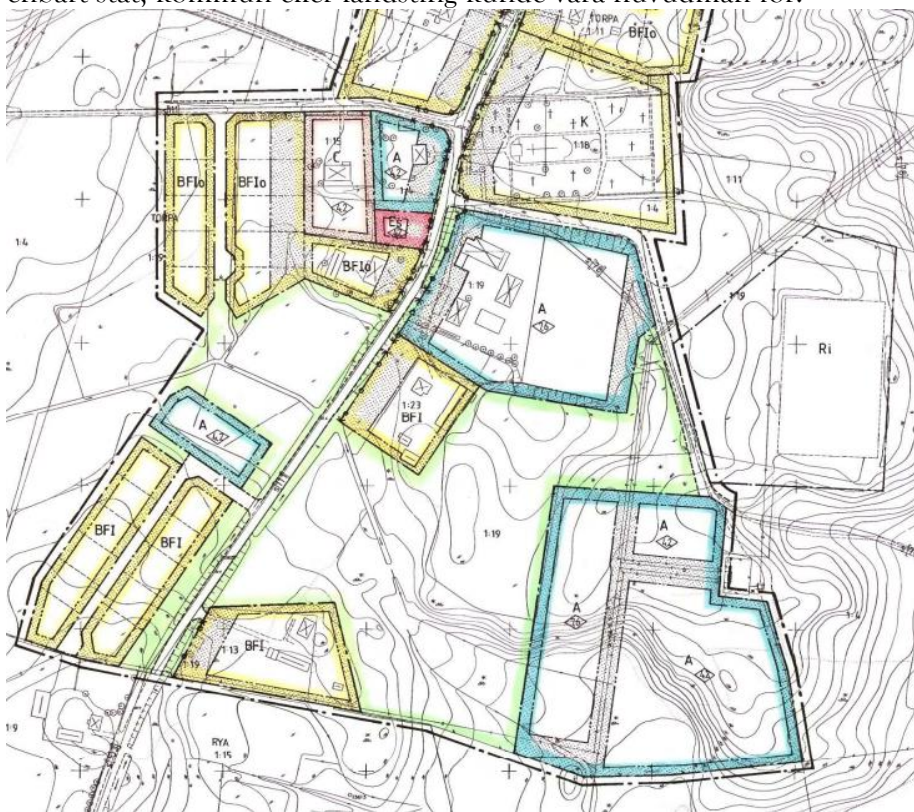
Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter protokollet om antagandet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Om detaljplanen överklagas vinner detaljplanen inte laga kraft förrän överprövande instans (mark- och miljödomstolen eller mark- och miljööverdomstolen) har prövat överklagandet.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

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Detaljplaner som berörs är P 82/7, förslag till byggnadsplan för Torpa samhälle, fastställd 1982. Detaljplanen omfattar hela Torpa samhälle, där fastigheten Torpa 1:34 är planlagd för allmänt ändamål. Sedan 2015 kan enskilda huvudmän få bygglov inom A-områden, vilket tidigare enbart stat, kommun eller landsting kunde vara huvudman för.



Urklipp från gällande detaljplan P 82/7.

Översiktsplan

För planområdet redovisar inte översiktsplanen något markanvändningsförslag. Det finns utmaningar framför allt kopplat till servicetillgänglighet utifrån kommunens geografiska storlek

med många småorter. Torpa ligger mellan Lidhult och Hamneda som är två serviceorter avståndet till Ljungby stad är cirka 2,5 mil. Översiktsplanen lyfter stråket mellan Halmstad och Ljungby och vikten av bra kollektivtrafik. Från Torpa är det cirka 5 km till riksväg 25 där det finns hållplats för kollektivtrafiken. Möjligheten till nya bostäder och ett ökat invånarantal är positivt för att stärka underlaget till service. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Tematiskt tillägg till översiktsplanen – Vindkraftsplanen

I vindkraftsplanen från 2018 har Ljungby kommun pekat ut olika platser som anses lämpliga för etablering av vindkraftsverk. Vid framtagandet av de olika områdena har placeringen främst tagit hänsyn till att väsentliga intressen inte skadas, anslutning till el- och vägnät blir så enkel som möjligt, flera vindkraftsverk kan uppföras i grupper och att det är goda vindförhållanden. Från planområdet finns det ett utpekat området cirka 2 kilometer öster ut, avståndet är så pass långt bort att det inte bedöms påverka planområdet.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I bostadsförsörjningsprogrammet framgår det att det behöver finnas ett varierat utbud av bostäder i kommunen. Genom planläggning blir det en större fastighet som kan bebyggas med flerbostadshus eller enbostadshus. För att främja en hållbar samhällsutveckling är det positivt att utveckla området som redan är exploaterat eller har varit, i stället för att ta ny mark i anspråk.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

De flesta byggnaderna på fastigheten Torpa 1:34 är rivna, förutom ett äldre hus från 1920-talet. Byggnaden som finns kvar är den ursprungliga skolan i Torpa.



Bild på den gamla skolbyggnaden från 1920-talet.

Förslag och konsekvenser

Byggnaden har försetts med varsamhetsbestämmelse "k1" för att värna om byggnadens karaktär. Planförslaget kommer möjliggöra för ytterligare byggnation av fastigheten. På plankarta har egenskapsbestämmelser använts för att säkerställa att byggnationen är lämplig utifrån landskapsbilden.

Strandskydd**Nuläge**

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet 100 meter på båda sidor om strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Det finns ett dike cirka 100 meter söder om planområdet. Diket är ett gammalt dike som går från de tidigare odlingsmarken i väster som delvis är skog och bebyggelse idag. Sedan leds det till en damm sydost om planområdet.



Utklipp från lantmäteriets karttjänst med flygfoto från 1960.

Förslag och konsekvenser

Bedömningen görs att diket inte omfattas av strandskydd eftersom det är ett grävt dike som syftat till att avvattna jordbruksmarken. Det bedöms därmed inte påverka detaljplanen och det är inget strandskydd som behöver upphävas.

Natur och grönstruktur

Nuläge

I dagsläget finns det inga större naturvärden i området. Det finns en fotbollsplan som bidrar till landskapsbilden med en öppen gräsyta. I norra och östra kanten av området är det en slänt som går upp mot grusvägen som sträcker sig runt fastigheten Torpa 1:34. I slänten finns en del större lövträd med inslag av tall. Eftersom det finns fler än fem träd och de är placerade på rad klassas det som en allé, vilket omfattas av biotopskydd. Intill Räntevägen på västra sidan av planområdet finns det ytterligare en allé, som omfattas av biotopskydd.



Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder och centrumändamål. Grönytor intill bostäder kan bidra med ökad biologisk mångfald. Området intill vägen regleras som gata, i användningen gata finns komplement till gatans funktion så som planteringar och grönytor, varpå allén kan vara kvar. Detaljplanen bedöms inte få några negativa effekter på området. Slänten regleras med egenskapsbestämmelser varpå den inte kan bebyggas. Vid eventuellt behov av att ta ner något träd som har biotopskydd behövs en dispens från Länsstyrelsen.



Kulturmiljö

Nuläge

Den äldre skolbyggnaden som är kvar har ett historiskt värde då den är från 1920-talet. För att värna om bygdens identitet och historia bör den bevaras. Intill planområdet finns Torpa kyrka. Det finns även två stenmurar, en i den östra delen av planområdet och en i den södra delen. Den östra stenmuren ligger placerad i naturstråk bestående av mindre vegetation och en del äldre träd. Den södra stenmuren ligger i kanten på slänten och sträcker sig in på fastigheten Torpa 1:23.



Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en exploatering av fastigheten, den gamla skolbyggnaden är försedd med varsamhetsbestämmelse för att den inte ska förvanskas. En exploatering av området bedöms inte påverka kyrkans verksamhet. Det är en fördel om området gestaltas på ett sätt som följer övrig bebyggelse i Torpa, för att värna om landskapsbilden. Den östra stenmuren ligger på

kvartersmark men ytan regleras med krav på marklov för att ändra marknivån. Den södra stenmuren ligger på allmän platsmark. I övrigt har stora delar av fastigheten varit exploaterad med skolbyggnader och skolgård varpå det inte bedöms finnas några kulturhistoriska lämningar kvar. För den östra delen av planområdet finns en fotbollsplan, vilket innebär att massor har flyttats och planen har anlagts, varpå det inte bedöms finnas några kulturhistoriska lämningar kvar. Utifrån kulturmiljölagen (1988:950) ska grävning eller annat arbete omedelbart avbrytas om någon fornlämning påträffas. Utifrån det här bedöms det inte nödvändigt med någon arkeologisk utredning för planområdet.

Riksintressen

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Oexploaterade områden

Nuläge

Planområdet är exploaterat sedan tidigare.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en fortsatt utveckling av området. Det är positivt om mark som redan är exploaterad nyttjas för den fortsatta utvecklingen, då det blir en större påverkan att ta oexploaterad mark så som skogsmark eller jordbruksmark i anspråk.

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

Intill planområdet har trafikmätning från 2008 använts och det var en årsdygnstrafik (ÅDT) på 524 fordon. Varför 2008 används är för mätningen 2020 var på 399 ÅDT och kan ha påverkats av Covid-19. Enligt beräkning i VOSS (Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) visar resultatet att halterna av kvävedioxid (NO₂) underskrider den nedre utvärderingströskeln och det finns inget behov av att göra en fördjupad kartläggning. Lika så underskrider halterna av PM₁₀ den nedre utvärderingströskeln. Det finns inte heller något behov av att göra en fördjupad kartläggning.

Förslag och konsekvenser

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av beräkning i VOSS och att trafiken inte är omfattande och gaturummet inte är slutet. För att ta höjd för eventuellt framtida trafikökning så har ÅDT fördubblats till 1048, och det visar fortfarande ett värde under nedre utvärderingströskeln varpå någon djupare kartläggning inte behövs gällande miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

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

Nuläge

Hela planområdet ligger på grundvattenförekomsten Hinnerydsåsen, Torpa. Grundvattenförekomsten har en god kemisk och kvantitativ status. I planområdet består jorden av isälvsediment, vilket har en god förmåga att infiltrera dagvatten och ytvatten. Hinnerydsåsen, Torpa ligger inom huvudavrinningsområdet Lagan.

Förslag och konsekvenser

För att säkerställa att grundvattenförekomsten inte påverkas av exploatering kan det i samband med anläggning av större parkeringsytor behöva renas innan det kan infiltreras i marken. Om det behövs större parkeringsytor bör en kontakt tas med Miljöavdelningen på Ljungby kommun för att anlägga en lämplig rening innan det ansluts till dagvattennätet eller infiltreras i marken. Det dagvatten som uppstår inom planområdet berör enbart grundvattenförekomsten Hinnerydsåsen, Torpa. Grundvattenförekomsten ligger inom Lagans huvudavrinningsområde. Detaljplanens genomförande bedöms inte få någon påverkan utifrån den exploatering som möjliggörs.

Mark och miljö**Dagvatten****Nuläge**

I västra kanten på fastigheten Torpa 1:34 finns en dagvattenledning, som leds söder ut till ett dike. Diket går till en damm söder om planområdet, vilket innebär att diket inte rinner ut till någon sjö eller påverkar någon annan grundvattenförekomst. I övrigt så infiltreras dagvatten genom grönytor på fastigheten.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte förändra dagvattenhanteringen nämnvärt. Det finns ytor att hantera dagvattnet på inom planområdet. Dagvattenledningen kommer finnas kvar så det finns möjlighet att nyttja den för att hantera eventuellt större hårdgjorda ytor för att minska risken för översvämning.

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

I mätningen från 2008 är det en ÅDT på 524 fordon i Torpa. För att räkna ut trafikbuller används Boverkets och SKR framtagna modell för att få fram en översiktlig beräkning gällande vägtrafikbuller. Det lägsta antal fordon per dygn för hastigheten 50 km/h är 900 och det visar att 55 dBA uppnås 10 meter från vägens mitt. I det här fallet är det nästan hälften så många fordon som kör i Torpa varje dygn.

Förslag och konsekvenser

Eftersom det är en begränsad mängd trafik i Torpa bedöms det inte ha någon påverkan på planområdet. Det är inte heller aktuellt att räkna på några framtida prognoser då den beräkning som används är nästan dubbelt så många fordon som kör idag, och det bör därmed täcka upp för framtida eventuella trafikökningar.

Risk för översvämning

Nuläge

I södra delen av planområdet finns en lågpunkt där vatten kan samlas vid eventuellt skyfall. I övrigt finns det ingen större risk inom planområdet. Med tanke på att jorden består av isälvssediment kan normala mängder dagvatten och ytvatten infiltrera i marken.

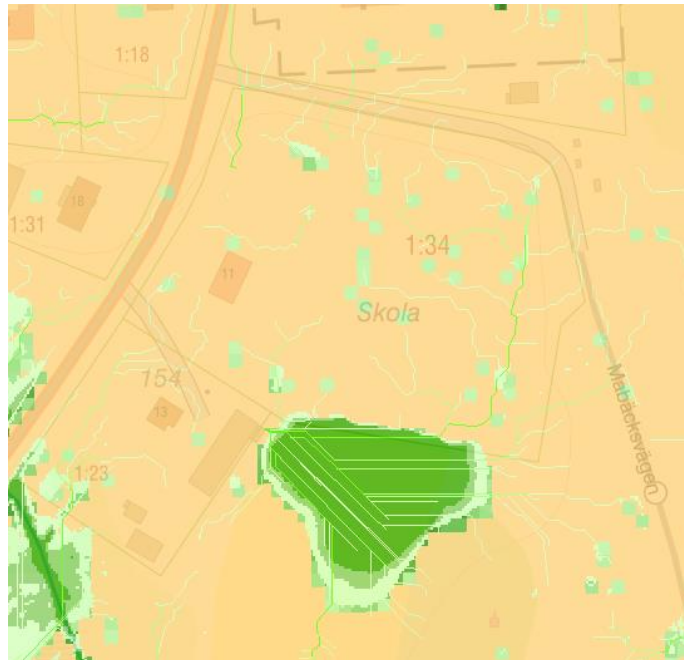


Bild över rinnvägar och lågpunkt.



Bild på lågpunkten.

Förslag och konsekvenser

Det finns en dagvattenledning på fastigheten som kan användas för att hantera eventuellt dagvatten inom planområdet. I övrigt så kan regnvatten och dagvatten infiltrera i marken även efter detaljplanens antagande.

Förorenade områden

Nuläge

Det finns inga kända föroreningar i området.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte öka risken för föroreningar.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

Nuläge

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mindre än 6 Bq/kg i marken.

Förslag och konsekvenser

Planområdet ligger inom lågradonmark, varpå det inte påverkar byggnationen.

Geotekniska förhållanden

Risk för erosion, ras och skred

Nuläge

I norra och östra kanten av planområdet går en slänt upp till grusvägen som går runt området. I slänten får man inte vidta några åtgärder som kan resultera i att vägen rasar. I söder finns en slänt ner mot åkern som nu blir allmän platsmark.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget har slänten bevarats genom att marken är prickad, vilket innebär att ingen byggnad får uppföras i slänten. Det har även lagts in en bestämmelse om att marklov krävs för att ändra marknivån inom släntens avgränsning. I den södra kanten blir slänten allmän platsmark, sedan säkerställer egenskapsbestämmelsen att man inte får uppföra byggnader närmare än 4 meter från fastighetsgränsen. Det gör att byggnader inte uppförs för nära slänten. Detaljplanen bedöms i övrigt inte bidra till ökad risk för ras, skred eller erosion.

Social hållbarhet**Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet****Nuläge**

Inom planområdet finns det en fotbollsplan som delvis nyttjas av Torpa IF. Det har tidigare funnits en skolgård på fastigheten men den är nu borttagen. Varpå det inte finns några större rekreativsvärden kvar på platsen. Det finns inga gång- och cykelvägar i Torpa utan oskyddade trafikanter får använda de allmänna vägarna.

Förslag och konsekvenser

Vid en eventuell försäljning av fastigheten Torpa 1.34 är det den nya fastighetsägaren som avgör om fotbollsplanen kan fortsätta nyttjas av Torpa IF. I övrigt bedöms inte planförslaget påverka barn negativt. Ett ökat befolkningsunderlag är positivt i Torpa då det kan främja andra servicemöjligheter.

Trafik**Kollektivtrafik****Nuläge**

I dagsläget finns det en begränsad kollektivtrafik i Torpa. Det går enbart en buss från Torpa till Ljungby centrum på morgonen under vardagar. Resenärer som vill åka kollektivt behöver ta sig till riksväg 25 för ett bättre utbud av kollektivtrafik.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ett ökat befolkningsunderlag, vilket kan gynna en bättre förbindelse med kollektivtrafik i framtiden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan**Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Undersökning är genomförd se bilaga.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att detaljplanen inte anses medföra en betydande miljöpåverkan är taget 2024-07-31.

Medverkande i planprocessen**Ansvarig för detaljplanen:**

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Erik Lundin, planarkitekt.

I detaljplaneprocessen har det förts dialog med tjänstepersoner i andra förvaltningar:

Medverkande i detaljplaneprocessen har varit:

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen

Fredrik Byrskog, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen

Trond Strangstadstuen, stadsarkitekt, kommunledningsförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

2024-12-11

Erik Lundin
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef, Stadsarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen den 4 februari 2025 §37.

Laga kraftvunnen den 3 mars 2025