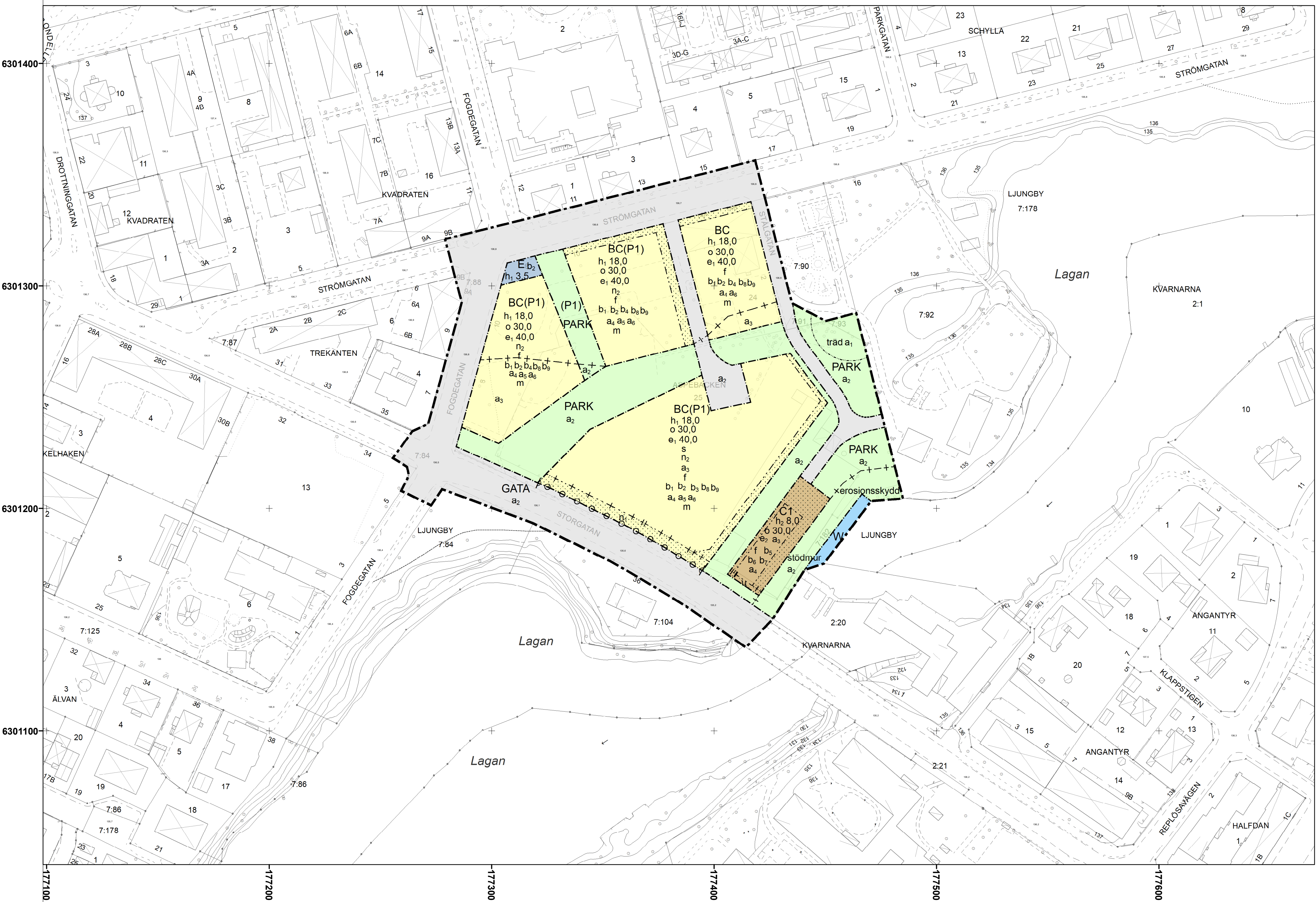




Grundkartan är upprättad på grundval av Ljungbys primärkarta.
Måtklass: III.
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasadlinjerna och i övrigt av horisontalprojektionerna av takens ytterkanter.
Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2024-10-10

Jakob Ruter
Exploateringschef

Wiebke Harders
Geodataledare



Grundkarta	
Beteckning	
---	Traktgräns
-.-.-	Fastighetsgräns
---	Traktnamn
7.79	Fastighetsbeteckning
7.79	Bostadshus resp uthus
7.79	Övriga byggnader
7.79	Skärmtak
7.79	Transformatorstation
7.79	Väg, körbanekant
7.79	Gångstig
7.79	Lövträd
7.79	Barrskog
7.79	Staket
7.79	Stenmur
7.79	Stödmur
7.79	Häck
7.79	Avvägd höjd
7.79	Höjdkurva
7.79	Polygonpunkt



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
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- PARK Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC Bostäder
- C1 Centrum. Endast café, restaurang, träningslokal, spa, samlingslokal, kulturverkstad, utställningslokal.
- E Transformatorstation
- (P1) Underjordisk parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

trädd Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

fordonstyggt Fordon med en tyngd av max 18 ton får vid service eller markarbeten tillfälligt ställas upp inom området. Upplysningskytt ska finnas.
erosionsskydd Erosionsskydd ska finnas från muren till hembygdsparken.
stödmur Stödmur ska finnas mot Lagan.

Villkor för lov

a1 Marklov får inte ges för fällning av trädet förrän det utgör en säkerhetsrisk.

Upphävande av strandskydd

a2 Strandskyddet är upphävt. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk. Avser byggnadsverk ovan mark.

Höjd på byggnadsverk

h1 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h2 8,0 Nockhöjden ska vara angivet värde i meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Takvinkel

o 0,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Utnyttjandegrad

e1 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e2 Byggnaden ska täcka hela egenskapsområdet.

Byggnaders användning

s För bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Markens anordnande och vegetation

n1 Plantering ska finnas. Begränsas av sekundär egenskapsgräns.

n2 Parkering ovan mark får anläggas inom max 10 % av fastighetsytan inom användningsområdet.

Upphävande av strandskydd

a3 Strandskyddet är upphävt. Begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Utformning

f Byggnader ska utformas med sadeltak.

Utförande

b1 Minst 30,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

b2 Fasader får kläs med tegel, puts eller trä.

b3 Lägst golvnivå på bottenplan 135,5 meter över havet. Gäller ej ev. parkeringsgarage.

b4 Byggnader ska uppföras på radonsäker bottenplatta och med övertäck i ventilationen.

b5 Fasader ska kläs med rött tegel.

b6 Lägst golvnivå på bottenplan 135,0 meter över havet.

b7 Kallare får inte finnas.

b8 För byggnader med koncentrerade laster och med en nockhöjd över 8 m ska förstärkningsåtgärder vid grundläggning vidtas.

Villkor för startbesked/slutbesked

a4 Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförörening santerats.

a5 Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän byggnad inom C1-området uppförts.

a6 Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän nödvändiga förstärkningsåtgärder vid grundläggning redovisats.

Skydd mot störningar

m1 Nerfart till källargarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå/marknivå.

Stängsel, utfart och annan utgång

o o Utfartsförbud

Ändrad lovplikt

a7 Marklov krävs även för att hårdgöra ytor mer än 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

GENOMFÖRANDETID

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

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W Vattenområde



Detaljplan för
Aspebacken 25 m.fl.
i Ljungby, Ljungby kommun

Samhällsbyggnadsavdelningen den 30 september 2024 Reviderat den 26 september 2025

Trond Strangstadstuen
Stadsarkitekt

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av KF den 23 februari 2026 § 11
Laga kraft den 24 mars 2026

Dnr:
2023-0391

PLANAVGIFT

P 2026/2

Detaljplan för Aspebacken 25 med flera i Ljungby, Ljungby kommun



Planhandlingar:
Planbeskrivning
Undersökning
Plankarta
Utredningar (bilagor)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	3
Utökat förfarande	3
INLEDNING	4
Sammanfattning	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
Mark- och utrymmesförvärv	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Organisatoriska frågor	19
Kulturvärden	19
Överväganden i detaljplanen	20
Planeringsunderlag	20
Kommunala	20
Utredningar	22
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	23
Bebyggelse	23
Gestaltningssprogram	26
Ekosystemtjänster	26
Strandskydd	27
Kulturmiljö	30
Gestaltad livsmiljö	31
Riksintressen	32
Miljökvalitetsnormer	32
Mark och miljö	34
Hälsa och säkerhet	37
Geoteknik	45
Social hållbarhet	52
Service	53
Trafik	53
Undersökning av betydande miljöpåverkan	55
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	55

Så här görs en detaljplan

Utökat förfarande

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, till exempel markägare eller kommunen, beslutar kommunstyrelsen 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. Vid utökat förfarande ska detaljplanen kungöras i lokalpressen. 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 kommunstyrelsen besluta om granskning av planförslaget.

Granskning

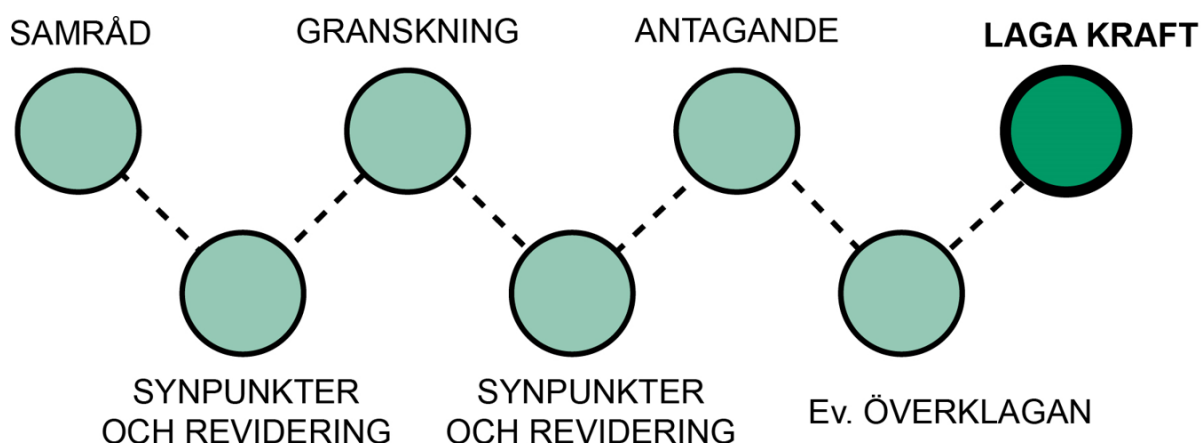
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande 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 i normala fall detaljplanen. Men i vissa fall t.ex. när planen inte överensstämmer med översiktsplanen, godkänner kommunstyrelsen detaljplanen som sedan antas av kommunfullmäktige. 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 beslutet om antagande vinner detaljplanen laga kraft efter tre veckor.



Inledning

För detaljplaner, påbörjade efter årsskiftet 2021/2022, ska Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning, BFS 2020:8 tillämpas, vilket görs i denna detaljplan.

Planen genomförs med utökat planförfarande vilket motiveras med att detaljplanen är av stort allmänt intresse. För övrigt överensstämmer planförslaget med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Diskussion har pågått under en längre tid hur kvarteret Aspebacken ska utformas. Det väsentliga har varit att en omvandling ska ske från industri till att någon annan form av bebyggelse ska uppföras. Många idéer har framkommit både under medborgardialoger, diskussioner med ungdomar och vid samtal mellan de olika partigrupperna.

Planuppdrag/planbesked

Kommunstyrelsen gav den 7 december 2021 § 216 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område med inriktning att kvarteret Aspebacken ska användas för bostäder och centrumändamål. I samband med omorganisering 1 januari 2023 flyttades uppdraget till Kommunledningsförvaltningen. Ett inriktningsbeslut för bevarande/rivning av byggnader togs i kommunfullmäktige den 25 april 2022. Efter ändringar i detaljplanen inför granskningen upphävdes inriktningsbeslutet den 18 november 2024.

Sammanfattning

Syfte

Syftet är att kvarteret Aspebacken ska användas för bostäder och centrumändamål. Det ska bli ett område med många gröna inslag och där trafiken får stå tillbaka. Det ska vara enkelt att gående eller med cykel kunna röra sig inom området och dessutom kunna nå hembygds-parken från olika håll.

Delar av bebyggelsen från industritiden när stålgluteriet fortfarande hade sin verksamhet igång finns kvar inom området. Förslaget till detaljplan innebär att all gammal bebyggelse ska rivas.

Läge och areal

Planområdet som är ca 3 hektar till ytan är beläget vid Storgatan strax väster om Lagaån.

Området innefattar kvarteret Aspebacken samt en liten del av Lagaån och avgränsas mot norr av Strömgatan och i öster av hembygdsparken. Huvudbiblioteket ligger strax norr om planområdet.

Undersökning av miljöpåverkan

I undersökningen av miljöpåverkan har följande konstaterats:

I en samlad bedömning har förvaltningen kommit fram till att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.



Illustration över kvarteret Aspebacken och hembygdsparken. Det här är ett av många möjliga förslag till utformning av området.

Detaljplanens syfte

Syftet är att kvarteret Aspebacken ska användas för bostäder och centrumändamål. Olika typer av bostäder är möjligt. I centrumändamål ingår t.ex. butiker, caféer, bibliotek, kontor, gym, biograf, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service.

Ett kvarter närmast Lagaån, benämnt C1 med betydelsen Centrum, får endast användas till café, restaurang, träningslokal, spa, samlingslokal, kulturverkstad, utställningslokal.

Gröna stråk med gång- och cykelvägar ska gå genom området, som binds samman med hembygdsparken. Stråken kan möbleras med t.ex. bord och bänkar, träd och annan växtlighet för att ge ett estetiskt vackert intryck. Hembygdsparken ingår inte i detaljplanen men ett gestaltungsprogram har tagits fram som ska fungera som inspiration när parken ska förnyas och öppnas upp ytterligare för andra aktiviteter än vad som finns där idag.

En liten del av Lagaån ingår i detaljplanen. Området tas med för att släcka ut en del av en gammal detaljplan.

Beskrivning av detaljplanen**Hela detaljplanen**

Planområdet som är ca 3 hektar till ytan, är beläget norr om Storgatan utmed Lagaån. Det innefattar kvarteret Aspebacken, Stålgatan, knappt 100 kvm av hembygdsparken samt en mindre del av Lagaån. Förutom Aspebacken 24 som är privatägd, är kommunen fastighetsägare till all mark inom planområdet.

Allmän plats**Allmän beskrivning**

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov, i det här fallet gatumark och parkmark.

Huvudmannaskap

Ljungby kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen har ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar samt parkmark.

Användning

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

GATA

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som

trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag med mera.

PARK

Användningen PARK ska tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av allmän plats

träd = Skogseken får endast fällas om den fått en skadlig sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk.

Motiv för egenskapsbestämmelsen

Planbestämmelsen gäller för skogseken som står i hembygdsparken, på gränsen till kvarteret Aspebacken. Det är ett jätteträd som enligt naturvärdesinventeringen är ett särskilt skyddsvärt träd på grund av sin ålder och storlek, därför får trädet inte fällas. Trädet har även status som naturminne enligt tidigare naturvårdslagstiftningen.

erosionsskydd = Erosionsskydd ska finnas från muren fram till hembygdsparken.

Motiv till egenskapsbestämmelse

En viss erosion pågår vid Lagaån från muren och norrut in i hembygdsparken. Någon form av erosionsskydd ska finnas för att bromsa erosionen, t.ex. de stora träd som står nära ån.

stödmur = Stödmur ska finnas mot Lagaån

Motiv för egenskapsbestämmelsen

Stödmuren mellan kvarteret Aspebacken och Lagaån är en förutsättning för att vattenkraftverket ska fungera tillsammans med vattenmagasinet. Muren stabiliserar vattnets kraft på ena sidan och jordens kraft på andra sidan.

Villkor för lov

a₁ = Marklov får inte ges för fällning av skogseken förrän den fått en skadlig sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk.

Motiv för egenskapsbestämmelsen

En prövning ska göras så att beslut kan tas om trädet ska stå kvar eller är i så dåligt skick att det får fällas.

Upphävande av strandskydd

a₂ = Strandskyddet är upphävt. Begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Motiv för egenskapsbestämmelsen

Förslag till upphävande av strandskyddet inom kvarteret Aspebacken hänvisas till skäl nr 1 angående dispens från strandskyddet: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Kvartersmark**Allmän beskrivning**

All mark inom planområdet 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 vilket till exempel kan vara bostäder, vård eller industri. Vilken användning som planen medger anges på plankartan och beskrivs i texten nedan.

B – Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

C – Centrum

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I Centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

C1 – Centrum

Området närmast ån vid kraftverket får användas för café, restaurang, träningslokal, spa, samlingslokal, kulturverkstad, och utställningslokal, vilket är användningar där allmänheten har tillträde.

E – Transformatorstation

Avsikten är att uppföra en anläggning för distribution, omvandling och hantering av elektricitet, tele, TV- och radiosignaler samt digital datatrafik.

(P1) – Underjordisk parkering

Under kvartersmarken är det tillåtet att anlägga garage. Tanken är att möjliggöra en sammankoppling mellan de båda västra kvarteren vid Strömgatan genom att tillåta underjordisk parkering under del av PARK-marken. Det ger möjlighet för fastighetsägarna att kunna anlägga

gemensam upp- och nedfart till parkeringsgaragen. All mark avsedd för underjordisk parkering bör vara kvartersmark även om marken ovan jord är allmän platsmark.

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 till varför bestämmelsen finns.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark = marken får inte förses med byggnadsverk. Avser byggnadsverk ovan mark.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Avsikten är att låta marken mellan gata och byggnad vara fri från ytterligare bebyggelse och på så sätt hålla en enhetlig linje mot gatan.

Höjd på byggnadsverk

$h_1 0,0$ = högstanockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Fyra våningar med inredd vind inryms i ennockhöjd av 18 meter. Det kommer att bli en tätare bebyggelse än omkringliggande men med områdets centrala läge anses att det är rimligt med denna höjd.

Ennockhöjd på 3,5 meter räcker för sadeltak samt för att inrymma de elektriska och tekniska anläggningar som behövs i en transformatorstation.

h_2 = Nockhöjden ska vara 8,0 meter.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Byggnaden inom C1-byggrätten ska vara en ljuddämpare mellan kraftverket och närmaste bostadskvarter. För att klara riktvärdena för buller krävs en byggnad som är 8 meter hög.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u = Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv till egenskapsbestämmelse

u-området i södra delen av C1-området ska finnas för att ny sträckning av dagvattenledning ska vara möjlig att anlägga utmed Storgatan.

Takvinkel

$\alpha 0,0$ = Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att få en enhetlighet med omgivande bebyggelse ska taken ha en minsta takvinkel på 30° . Det gäller även för byggrätten närmast ån.

Utnyttjandegrad

e_1 00,0 = Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det ska finnas möjlighet att bygga bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt att i framtiden kunna bygga till och bygga nytt.

e_2 = Byggnaden ska täcka hela egenskapsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Byggnaden ska fungera som bullerskärm mot BC-området intill. Egenskapsområdet är anpassat efter de bullervärden som uppstår från vattenkraftverket, vilket klassas som industribuller enligt Boverkets riktlinjer. För att klara riktvärdena för buller måste därför hela egenskapsområdet täcks med byggnaden.

Byggnaders användning

s = 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 från trafiken utmed Storgatan samt från kraftstationen är för höga ska därför minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida. För lägenheter under 35 m² gäller inte denna regel.

Markens anordnande och vegetation

n_1 = Plantering ska finnas. Begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att få ett estetiskt tilltalande område mellan gång- och cykelvägen och byggnaderna ska marken vara planterad.

n_2 = Parkering ovan mark får anläggas inom max 10 % av fastighetsytan inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

I första hand ska parkering anläggas under mark. Dock behövs ett antal platser för besökande samt för funktionshindrade som måste ligga ovan mark. 10 % av fastigheten anses vara tillräckligt.

Upphävande av strandskydd

a₃ = Strandskyddet är upphävt. Begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Förslag till upphävande av strandskyddet inom kvarteret Aspebacken hänvisas till skäl nr 1 angående dispens från strandskyddet: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Utformning

f = Byggnaderna ska utformas med sadeltak.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Samtliga byggnader i omgivningen har sadeltak. Därför är avsikten att den nya bebyggelsen inom kvarteret Aspebacken också ska ha sadeltak för att ge området ett enhetligt intryck.

Utförande

b₁ = Minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det är viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt så att inga byggnader får vattenskador vid skyfall eller långvariga regnperioder. Det bästa sättet att ta hand om dagvatten är att låta det fördröjas ovan mark och infiltreras genom ytor där det finns möjlighet. Därför ska det finnas tillräckligt stora ytor inom kvartersmark som inte är hårdgjorda.

b₂ = Fasader får kläs med tegel, puts eller trä.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Tegel, puts och trä är fasadmaterial på den omgivande bebyggelsen. Därför eftersträvas att den nya bebyggelsen får ett liknande utseende, vilket även gäller för transformatorstationen.

b₃ = Lägsta golvnivå på bottenplan 135,5 meter över havet. Gäller ej ev. parkeringsgarage.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att minimera risken för översvämning i byggnaderna har en planbestämmelse satts som reglerar lägsta golvnivå.

b₄ = Byggnader ska uppföras på radonsäker bottenplatta och med övertryck i ventilationen.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att vara säker på att de påvisade låga halterna av föroreningar inte påverkar inomhusmiljön ska byggnaderna uppföras enligt planbestämmelsen ovan.

b₅ = Fasader ska kläs med rött tegel.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Den befintliga byggnaden har en fasad av rött tegel. För att påminna om ursprunget ska en liknande fasadbeklädnad användas vid nybyggnation.

b_6 = Lägsta golvnivå på bottenplan 135,0 meter över havet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att minimera risken för översvämning i byggnaderna har en planbestämmelse satts som reglerar lägsta golvnivå.

b_7 = Källare får inte finnas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Marken sluttar ner mot Lagaån och grundvattenytan är högre ju närmare ån man kommer. För att undvika grundvattensänkning ska det därför inte anläggas källare under byggnaden inom C1-området.

b_8 = För byggnader med koncentrerade laster och med ennockhöjd över 8 meter ska förstärkningsåtgärder vid grundläggning vidtas.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Lättare byggnader på 1 till 2 plan eller anläggningar i ett plan och utan koncentrerade laster kan grundläggas med platta på mark eller med sulor grundlagda ner till frostfritt djup. För att klara belastningen från högre byggnader krävs förstärkningsåtgärder vid grundläggning.

b_9 = Källarplan ska anläggas vattentätt.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att undvika inträngning av vatten i källarplan ska källare anläggas vattentätt.

Villkor för startbesked/slutbesked

a_4 = Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening sanerats.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Vid antagande av en detaljplan ska det vara utrett om markområdet är lämpligt att bebygga ur olika hänseenden. Utredningar visar att marken är förorenad och därför ska sanering genomföras innan bebyggelse uppförs vilket är särskilt viktigt när det gäller mark för bostäder.

a_5 = Startbesked för nybyggnation av bostäder får inte ges förrän byggnad inom C1-området uppförts.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Eftersom bullernivåerna inom BC-kvarteret närmast ån är för höga när vattenståndet i Lagaån är högt, måste det finnas en bullerdämpande byggnad mellan BC-kvarteret och Lagaån för att klara de föreskrivna bullernivåerna enligt Boverkets riktvärden för bostäder. För att ingen ska drabbas av för höga bullervärden ska därför byggnad inom C1-området ha uppförts innan startbesked ges för nybyggnation inom BC-kvarteret.

Skydd mot störningar

m_1 = Nerfart till källargarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå/marknivå.

Motiv till egenskapsbestämmelse

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

Stängsel, utfart och annan utgång

ofyllda ringar = Utfartsförbud.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Storgatan är större delen av dygnet en väldigt trafikerad gata. Av den anledningen är det inte lämpligt att tillåta fler utfarter mot Storgatan än vad som finns idag. In- och utfart till kvarteret Aspebacken kan ske mot Strömgatan och mot Fogdegatan.

Ändrad lovplikt

a_6 = Marklov krävs även för att hårdgöra ytor mer än 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att möjliggöra planbestämmelsen b_1 med betydelsen "Minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig" krävs att marklov ges för att hårdgöra ytor inom kvartersmark annars har b_1 -bestämmelsen ingen verkan.

Genomförandetid

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

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. Fem år är en rimlig tid för fastighetsägaren att ha som garanti för att kunna utnyttja tillåten byggrätt.

Användning av vattenområde

W = Vattenområde

Ett mindre öppet vattenområde av Lagaån har tagits med i detaljplanen eftersom det ingår i samma gällande detaljplan som kvarteret Aspebacken. För att släcka ut hela gällande detaljplan tas därför vattenområdet med i planförslaget.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen av fastighet

Förutsättningar

Kvartersmarken i nuvarande detaljplan består av två fastigheter, Aspebacken 24 och Aspebacken 25. På Aspebacken 24, som är en privatägd fastighet, finns ett trevånings bostadshus beläget utmed Strömgatan. Hörnet mot sydväst är avskuret så att fastigheten inte är rektangulär.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget har Aspebacken 24 ritats in som en närmast rektangulär fastighet vilket gör att den får en utformning som fungerar bättre tillsammans med övriga delar i kvarteret. Ett byte av mark kan göras där sydvästra hörnet överförs från Aspebacken 25 till Aspebacken 24. Samtidigt överförs mark mellan staketet och fastighetsgränsen i söder från Aspebacken 24 till Ljungby 7:125.

Inlösen av mark kan komma att ske tvångsvis eftersom kommunen har rätt att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

Aspebacken 24 och 25, Ljungby 7:84, 7:88, 7:90, 7:91, 7:93, 7:104, 7:125, 7:182.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Till Ljungby 7:125 överförs:

Ljungby 7:88, område nr 1

Två mindre delar av Ljungby 7:84, område nr 2, 3

Del av Aspebacken 25, område nr 4 och 4a

Del av Ljungby 7:104, område nr 5

Ljungby 7:91, område nr 6

Ljungby 7:93, område nr 7

Ljungby 7:182, område 8

Del av Aspebacken 24, område nr 9

Del av Ljungby 7:90, område nr 10

Till Aspebacken 24 överförs:

Del av Aspebacken 25, område nr 11

Till Aspebacken 25 överförs:

Del av Ljungby 7:125, område nr 12

Kvarvarande del av Aspebacken 25:

delas in i fyra fastigheter, område nr 12 och 13 tillsammans samt nr 14, 15 och 16.

Ny fastighet bildas för

Del av Aspebacken 25, område 17.

Del av Ljungby 7:125, område 18.

Inom de kvarter där parkeringsgarage kan anläggas samt inom delområde nr 4a som är parkmark på marknivå och avsett för garage under marken, kan tredimensionell fastighetsbildning användas.



Förslag till hur fastighetsindelningen kan genomföras.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning för kvarteret Aspebacken, 1972-09-27 (akt 07-LJS-297) upphävs.

Rättigheter

Följande servitut finns inom planområdet:

Avtalsservitut mättningsbrunn med tillhörande vattenledning med sammanhängande anordningar, 0781IM-14/3535.1

Officialservitut för transporter 0781-01/118.1. Ändras alt. upphävs i samband med lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Förutsättningar

Infart till kvarteret Aspebacken och till hembygdsparken sker via Stålgatan norrifrån på östra sidan om befintligt bostadshus. För övrigt finns i dagsläget en infart från Fogdegatan.

Förslag och konsekvenser

En ny gata anläggs från Strömgatan in i kvarteret Aspebacken. Gatan som ansluter till de två östliga bostadskvarteren och det stora kvarteret i söder avslutas med en vändplats ungefär mitt i området. Stålgatan förlängs ner till det nya kvarteret avsett för Centrum samt ansluter till hembygdsparken. I första hand ska Stålgatan vara avsedd för varutransporter och för fordon tillhörande personer med funktionsvariationer.

Genom kvarteret Aspebacken, mellan Storgatan och hembygdsparken samt norrut mot Strömgatan, anläggs parkområden med gång- och cykelvägar kantade med grönytor och planteringar.

Den nuvarande infarten till hembygdsparken från Stålgatan tillåter idag biltrafik. Infarten ligger utanför planområdet men avsikten är att den ska smalnas av och blir en gång- och cykelväg.

Utmed Storgatans norra sida ska en ny gång- och cykelväg anläggas. Avsikten är också att en plantering med träd ska skärma av mellan gatan och gång- och cykelvägen.

Se även illustration på sid 5.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Förutsättningar

Anslutningspunkter till vatten och avlopp finns i Strömgatan, Fogdegatan och Storgatan.

Förslag och konsekvenser

Såväl spill- som dricksvattennätet bör dimensionsmässigt kunna hantera den nya bebyggelsen men kapacitetsmässigt bör effekter av exploatering utredas vidare för att ge svar på vilka konsekvenser en ökad belastning på ledningsnätet ger uppströms och nedströms fram till reningsverket.

Dagvattennätet är idag ledningsmässigt möjligen något underdimensionerat men medräknat ytliga rinnvägar ner mot Lagaån kan flöden ändå med lätthet hanteras. Med små medel kan fördröjande åtgärder tillskapas som är tillräckliga för regn upp till 10 års återkomsttid, även om man begränsar släppflöden mot anslutningspunkter hårdare än de är i dagsläget, exempelvis ner till 10 l/s*ha. Se under rubriken Mark och miljö – dagvatten, längre ner i texten.

Utbyggnad av el och fiber

Förutsättningar

En transformatorstation som ska flyttas, finns idag inom fastigheten Kvadraten 16. Kvarteret Aspebacken är inte anslutet till fibernätet.

Förslag och konsekvenser

Det finns önskemål från Ljungby Energi att ny transformatorstation ska placeras inom planområdet. Förslaget är att en yta avsätts nära hörnet vid Fogdegatan – Strömgatan eftersom det är bästa platsen varifrån det går att nå samtliga elabonnenter som berörs av befintlig station samt kvarteren Vinkelhaken och Aspebacken. För att transformatorstationen ska smälta in i området tillsammans med ny bebyggelse har samma egenskapsbestämmelse angående fasadutformning satt inom E-området som inom kvarter med ändamål BC, b₂, fasader får kläs med tegel, puts eller trä. Nockhöjden begränsas till 3,5 meter.

Inom E-området finns ett stort träd som står precis intill trottoarkanten. Trädet är inte skyddat men ska bara tas ner om det är nödvändigt. Transformatorstationen placeras lämpligen så att den inte skymmer sikten i korsningen Strömgatan – Fogdegatan. Ledningar i området ska flyttas med risk att trädrötterna skadas och därför är det också stor risk att trädet måste tas bort. Närmaste skarvpunkt till fibernätet ligger i korsningen Strömgatan – Fogdegatan varifrån planområdet kan anslutas.

Utbyggnad av tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som så långt som möjligt ska ligga kvar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Postutdelning

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

PostNord ska kontaktas i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alternativt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Utgifter och intäkter

Vid genomförandet av detaljplanen kommer Ljungby kommun att ha utgifter inom allmän platsmark för nyanläggning av va-ledningar, utbyggnad av gata och vändplats, utbyggnad av gevägar, flytt av transformatorstation, plantering av träd och buskar samt drift och underhåll av stödmuren. Vid rivning av befintliga byggnader tillkommer extra kostnader. Kostnader för anläggande av ny stödmur kommer att uppstå när Ljungby kommun beslutat att ny mur ska uppföras. Dessa kostnader tillsammans med kostnader för drift och underhåll av muren ska

fördelas mellan kommunen och fastighetsägaren till kraftstationen inom Kvarnarna 2:20, vilket idag är Ljungby Energi.

Kommunen kommer att få intäkter vid försäljning av mark.

Kostnader för exploatören

Exploatörer får kostnader för köp av mark samt kostnader inom kvartersmark för uppförande av bebyggelse, anläggande av gång- och cykelvägar, plantering av träd och buskar med mera, inom kvartersmark.

Planavgift och planavtal

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

Drift allmän plats

Kommunen ska stå för drift och underhåll av allmän platsmark.

Drift vatten och avlopp

Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av vatten och avlopp. Kunder som ansluts till det kommunala va-nätet betalar en avgift för att få nyttja dessa tjänster.

Tekniska och ekonomiska konsekvenser

Fastighet/bolag	Tekniska	Ekonomiska
Aspebacken 24		Byte av mark med Aspebacken 25.
Aspebacken 25 samt Ljungby 7:84, 7:88, 7:90, 7:91, 7:93, 7:104, 7:125, 7:182. Samtliga fastigheter ägs av Ljungby kommun	Anläggande av gator, cykelvägar, planteringar med mera inom allmän platsmark. Ansvara för skötsel och underhåll av stödmuren.	Bekosta de fastighetsrättsliga åtgärderna. Bekosta utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark. Bekosta utredningar i samband med detaljplanen. Byte av del av Aspebacken 25. Bekosta del av skötsel och underhåll av stödmuren. Till viss del bekosta uppförande av en ny stödmur.
Kvarnarna 2:20 (Ljungby Energi)		Betala flytt av transformatorstation och förrättningskostnader för område 14. Bekosta del av skötsel och underhåll av stödmuren. Till viss del bekosta uppförande av en ny stödmur.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt skötsel och underhåll av gator, torg, parker och naturmark. Ljungby kommun är också ansvarig för stödmuren.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

Markanvisningsavtal

Marken kommer att markanvisas först när detaljplanen har vunnit lagakraft varför inget markanvisningsavtal upprättas under processen med att ta fram detaljplanen.

Nyttjanderättsavtal

Ett avtal ska skrivas mellan Ljungby kommun och Ljungby Energi som reglerar kostnaderna för ny stödmur vid Lagaån och för skötsel och underhåll av muren.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	kvartal 3 2023
Granskning av detaljplanen	kvartal 4 2024
Antagande av detaljplanen	kvartal 1 2026

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 miljööverstolen) har prövat överklagandet. Överprövar länsstyrelsen detaljplanen vinner detaljplanen inte heller lagakraft förrän länsstyrelsens beslut har fattats.

Kulturvärden

Under rubriken "Kulturmiljö" längre ner i texten beskrivs kulturvärdena närmare.

Rivningsförbud

Något rivningsförbud för byggnaderna inom planområdet har inte satts på plankartan.

Bevarandekrav

Något krav på att bevara befintliga byggnader inom planområdet har inte ställts i detaljplanen.

Fornlämningar

Några fornlämningar har inte påträffats inom planområdet. Om något av forntida karaktär påträffas ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen omedelbart kontaktas.

Överväganden i detaljplanen

Vid arbetet med detaljplanen har en diskussion förts om rivningsförbud och bevarandekrav av byggnaderna inom Aspebacken 25. Det som avgjort har varit utredningar som visat att byggnaderna är i ett så dåligt skick att det är farligt att vistas i lokalerna samt att ett bevarande kostar så mycket att det för kommunen inte är ekonomiskt försvarbart med en upprustning av byggnaderna. Detaljplanen är utformad med avsikten att de äldre byggnaderna ska rivas. Den befintliga byggnaden omöjliggör i princip nödvändiga arbeten kopplat till stödmuren mot ån och dagvattenledning som ligger mellan stödmuren och byggnaden.

Planeringsunderlag

Kommunala

Kvarteret Aspebacken ligger mellan Storgatan och Strömgatan strax väster om Lagaån.

Detaljplan

Följande detaljplaner gäller inom planområdet:

1. P 2019/12. Detaljplan för fastigheten Vinkelhaken 13 med flera, laga kraft den 11 december 2019. I detaljplanen är kvartersmarken avsedd för bostäder; därutöver ingår en del av Storgatan och Fogdegatan i planen.
2. P 07/01. Detaljplan för Trekanten 4 vid Fogdegatan/Storgatan, laga kraft den 19 december 2006. En liten del av gatumark vid Storgatan ingår i planen.
3. P 00/11. Detaljplan för kv Aspebacken mm (Stålgjuteriet mm) laga kraft den 20 april 2000. Aspebacken är avsedd för kontor och bostäder samt Aspebacken 25 för industri. En smal markremsa mellan Aspebacken 25 och Lagaån är angiven som park med avsikt att utgöra en passage från Storgatan till hembygdsparken. Dessutom ingår en liten del av Lagaån med planbestämmelsen vattenområde som får överbyggas.
4. E 202. Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv Vinkelhaken, fastställd den 5 mars 1969. I planen ingår Storgatan, Fogdegatan samt en del av parken vid Lagaån.
5. E 147. Stadsplan för kv Åtomten fastställd 3 december 1964, avsedd för park eller plantering.
6. E 101. Förslag till ändring av stadsplanen för kv Aspebacken och Åtomten, fastställd den 10 juni 1959. Denna plan gäller enbart för Ljungby 7:93, en liten triangel avsedd för allmän plats, park.

Grundkarta

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

Översiktsplan

För centrala Ljungby där kvarteret Aspebacken ingår, redovisar översiktsplanen följande: "Området föreslås förtätas och omvandlas med bostäder, service, mötesplatser och icke störande verksamheter för att förstärka centrum- och stadskaraktären."

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplanen för Ljungby centrum – Centrumplanen (2009)

Planområdet berörs av centrumplanen där bland annat följande anges:

”Området är på sikt ett attraktivt område för bostäder med närhet till centrum och ån Lagan. Äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör bevaras vid en förnyelse av området. Det är en fördel om dessa byggnader kan inrymma verksamheter som utnyttjar den speciella arkitekturen. En målsättning blir också att göra hembygdsparken mer synlig och tillgänglig vid en förnyelse. Det ska ske genom en ny gång- och cykelväg längs med ån Lagan.”

Klimatanpassningsplanen

I klimatanpassningsplanen finns förslag på åtgärder för att bekämpa översvämningsproblematiken. Inom öppna gröna ytor föreslås att mer träd och buskar planteras.

Genom att uppmuntra privata fastighetsägare till att anlägga gröna tak och låta växtlighet i någon form få finnas på deras mark kan den viktiga grönskan etableras i kvartersbebyggelsen.

Lite bredare vägar både inom centrumbebyggelse och inom kvartersbebyggelse kan byggas om till att inkludera hållbara dagvattenlösningar. Trädalléer kan t.ex. fungera som avskiljare mellan olika fordonstyper samt ta upp vattenmängder och skapa en bättre atmosfär, sett till luftkvalitet.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I Ljungby kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2023 med mål för bostadsförsörjningen, finns ett antal punkter som direkt kan hänvisas till kvarteret Aspebacken:

- Bostadsförsörjningen ska på ett hållbart sätt möta aktuella behov och efterfrågan av bostäder och möjliggöra för en utveckling i enlighet med översiktsplanen och kommunens vision.
- I kommunen ska det finnas ett varierat utbud av bostäder i fråga om bostadstyp, upplåtelseform och bostadsstorlek.
- Bostäder för olika målgrupper ska blandas och integreras.
- För att locka unga vuxna att bosätta sig i kommunen ska det i centralort och serviceorter finnas möjlighet att bosätta sig i attraktiva lägen och boendeformer.
- I kommunen ska möjlighet för byggnation i strandnära lägen utökas.
- I både nya och befintliga bostadsområden ska bostadsförsörjningen främja social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Utredningar

Arkeologi

Arkeologiskt yttrande Tim Schröder, 2021-10-21.

Buller

Aspebacken, Ljungby – bullerutredning till detaljplan, Tyréns 2020-03-31.

Trafikbullerutredning, Norconsult, 2024-01-29

Industribullerutredning, Norconsult, 2024-01-30

Bullerutredning detaljplan Aspebacken 24 och 25, Soniq Akustik 2025-06-10

Byggnadsteknik

Byggnadsteknisk utredning Aspebacken 25, Systra, 2022-12-14.

Miljö- och materialinventering, C3S, 2022-11-02, rev. 2022-12-13.

Dagvatten och VA

Dagvatten- och VA-utredning Aspebacken, M3D Consulting AB 2023-05-02.

Geoteknik

PM Geoteknik – planeringsunderlag, C3S, 2023-01-27, rev. 2023-05-31.

PM Geoteknik, Awer Geoteknik genom beställare Ensucon AB, 2024-01-19.

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik, Mitta, genom beställare Lynx datum nedan.

PM Geoteknik, Mitta, genom beställare Lynx, 2025-05-26, reviderad 2025-10-29.

Gestaltning

Gestaltningsprogram för hembygdsparken/Aspebacken, Afry oktober 2022.

Kulturhistoria

Kulturhistorisk utredning Ljungby stålgljuteri kv Aspebacken, Kulturparken Småland 2017.

Mark och miljö

Markmiljöundersökning på fastigheten Aspebacken 25, C3S, 2022-12-29.

Markteknisk undersökningsrapport, C3S, 2022-12-23, reviderad 2023-05-31.

Miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Aspebacken 25, Sweco 2017.

Miljöteknisk markundersökning Aspebacken 25, Cowi, 2020-09-29.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering, Calluna 2022-06-01.

Riskutredning

Risikanalys för anläggande av badplats vid Lagan i Ljungby 2022-10-26.

Stödmurskonstruktion

Bedömning stödmurskonstruktion Aspebacken 25, Ljungby, Lindgren Byggteknik AB, Uppsala 2024-05-22.

Tillståndsbedömning av stödmur Aspebacken, Ljungby, Sitowise 2025-04-28

Aspebacken 25, Utlåtande konstruktion stödmurar, Sitowise, 2025-05-28.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Inom Aspebacken 25 har det tidigare funnits ett stort komplex med industribyggnader som uppförts under olika tidsepoker från och med slutet av 1800-talet. De äldsta delarna närmast Lagaån finns kvar. Se mer under rubriken kulturmiljö nedan.

Inom Aspebacken 24 närmast Strömgatan, som är en privatägd fastighet, finns ett trevånings bostadshus beklätt med en fasad av rött tegel.

Förslag och konsekvenser

Kvarteren med användningsbestämmelse BC

För marken inom kvarteret Aspebacken föreslås en användningsbestämmelse BC som avser bostäder och centrum för de större kvarteren. Det kan t.ex. vara café, restaurang, gym med mera som är allmänt tillgängligt i botten av byggnaderna och eventuellt bostäder i våningarna ovanför. Det kan också vara kontor eller samlingslokaler som kan uppföras. Det här beror helt på vad en framtida exploatör har för intentioner.

Däremot har planbestämmelser om höjd på byggnaderna och begränsningar över var och hur man får bygga redovisats i plankartan.

Byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 18 meter vilket kan inrymma fyra våningar samt inredd vind. Byggnaderna ska ha sadeltak med en minsta takvinkel på 30 grader och får beklädas med tegel, puts eller trä. Lägsta golvnivå begränsas till 135,5 meter över havet. Marken består av olika skikt som morän, sand, silt och lera vilket kan innebära att förstärkningsåtgärder behöver vidtas vid grundläggning. En noggrannare geoteknisk undersökning ska göras när placering av byggnader är fastställt. En planbestämmelse har satts på kartan som ska reglera förstärkningsåtgärderna: b_8 - För byggnader med koncentrerade laster och med en nockhöjd över 8 meter ska förstärkningsåtgärder vid grundläggning vidtas samt en planbestämmelse b_9 med betydelsen: "Källarplan ska anläggas vattentätt", för att säkerställa att vatten inte tränger in i källargaragen.

Bullervärdena från trafik från Storgatan och från kraftstationen överstiger värdena enligt bullerreglerna för bostäder, men kan accepteras genom vissa avvikelser. Följande planbestämmelser på plankartan reglerar bullerkraven: s - "För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida."

Verksamhetsbullret från vattenkraftverket är för högt inom det största BC-området. Därför ska byggnaden inom C1-området uppföras först och fungera som bullerdämpare mellan kraftverket och bostäderna. Det regleras med följande planbestämmelse: a_5 som betyder "Startbesked för nybyggnation av bostäder får inte ges förrän byggnad inom C1-området uppförts".

Kvarter med användningsbestämmelse C1

Kvarteret närmast Lagaån är avsett för centrumändamål och i det här fallet avses café, restaurang, träningslokal, spa, samlingslokal, kulturverkstad och utställningslokaler. Bostäder är inte aktuellt eftersom det enligt beräkningar är för mycket buller från kraftverket. Avsikten med

de föreslagna användningarna är att området ska göras tillgängligt för så många som möjligt. Det ska också öppnas upp mot Lagaån för allmänheten. När befintliga byggnader rivs finns möjlighet att utöka avståndet till ån för att skapa en vacker uteplats för t.ex. en restaurang.

Eftersom byggnaden inom C1 ska fungera som bullerdämpande element mellan kraftverket och bostäderna inom BC-området intill sätts följande planbestämmelser inom C1-området: h_2 med betydelsen "Nockhöjden ska vara 8,0 meter" samt e_2 med betydelsen "Byggnaden ska täcka hela egenskapsområdet".

Fasaderna ska kläs med rött tegel för att påminna om de äldre byggnaderna som funnits inom kvarteret Aspebacken och på så sätt anknyta till den historiska miljön kring kraftverket. Det regleras i planbestämmelsen b_5 . Lägsta golvnivå regleras till 135,0 meter med planbestämmelsen b_6 , samt att källare inte får finnas regleras i bestämmelsen b_7 .

Övriga planbestämmelser

Utmed Storgatan finns en fem meter bred prickmarkerad zon inom kvartersmarken. Där får ingen bebyggelse uppföras och marken ska vara planterad vilket regleras i planbestämmelsen n_1 . Femmeterszonen gör att bullernivåerna klaras enligt riktlinjer, inom BC-kvarteret.

En del föroreningar finns fortfarande kvar inom området vilket innebär att undersökningar och eventuella saneringar ska genomföras innan startbesked ges. Det regleras genom planbestämmelsen a_4 .

Eftersom området ligger strax intill Lagaån träder strandskyddet in igen. Förslaget är att strandskyddet upphävs för kvartersmarken och Parkmarken genom dispens och att skäl nr 1 anges med planbestämmelserna a_2 och a_3 enligt följande: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Storgatan är relativt hårt trafikerad och därför är det inte lämpligt med fler utfarter mot gatan. Planbestämmelsen ofyllda ringar i användningsgränsen betyder utfartsförbud.

En cykelväg kan anläggas mellan Storgatan och hembygdsparken som går mellan kvarteren C1 och BC. Cykelvägen kan också användas som räddningsväg.

Natur och grönstruktur



Skogseken i hembygdsparken.

Nuläge

Konsulten Calluna har under 2022 tagit fram en naturvärdesinventering över planområdet och beskriver området så här: "Aspebacken i Ljungby bildar en heterogen miljö av äldre industriområde och frodig hembygdspark längs Lagans norra strand. Stålgjuteriets område karaktäriseras av skräpiga ytor med första stadiet till intressant flora kopplad till grus och sand, men ännu har inga högre naturvärden hunnit utvecklas.

Hembygdsparken är traditionellt skött och faller inte ut som naturvärdesobjekt men här finns vitala almar och ett jätteträd i form av en skogsek."

Förslag och konsekvenser

Skogseken är klassad som ett värdeelement - särskilt skyddsvärt träd med följande rekommendation:

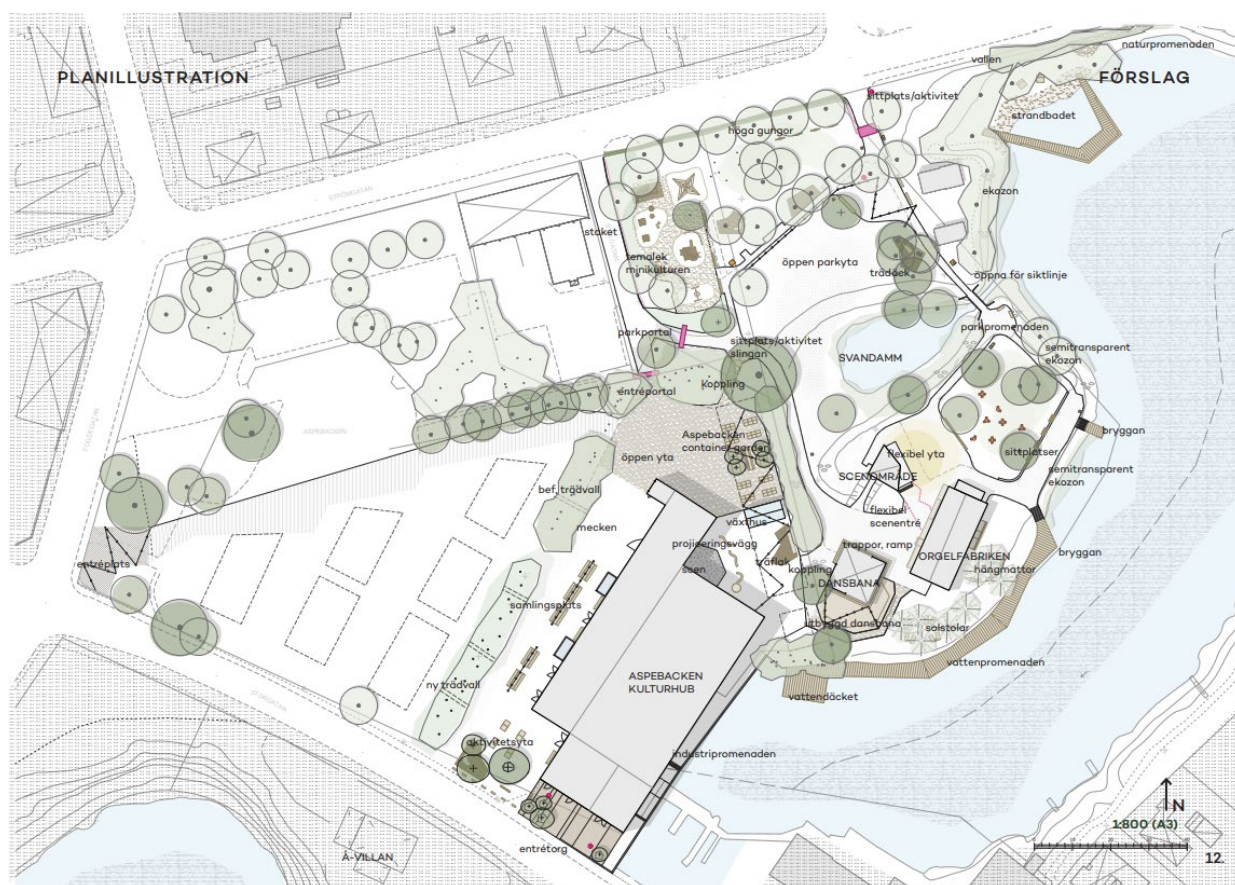
"När verksamhet ska bedrivas eller åtgärder utföras som väsentligt skulle påverka särskilt skyddsvärda träd bör Länsstyrelsens handläggare rådfrågas om en anmälan om samråd ska framställas. En väsentlig påverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen eller två meter utanför kronans dropplinje."

Två olika planbestämmelser har satts på kartan för att skydda skogseken: träd₁ - "Skogseken får endast fällas om den fått en skadlig sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk". samt a₁ - "Marklov får inte ges för fällning av skogseken förrän den fått en skadlig sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk".

Gestaltningsprogram

Konsulten Afry har under 2022 tagit fram ett gestaltningsprogram för i första hand hembygdsparken genom att låta olika grupper, däribland unga vuxna, vara med och ge förslag till utformning utifrån vad som anses vara viktigt att erbjuda i en hembygdspark. Utifrån idéerna har sedan programmet formats med fokus på spontankultur för unga.

Området har delats in i fyra zoner med olika teman: Lek och häng, Kultur, Mötas/kultur, Naturnära/ekozoner.



Afrys hela förslag till utformning av hembygdsparken samt kvarteret Aspebacken.

Gestaltningsprogrammet ska ses som en idébank som kommunen kan ösa ur för att få inspiration till förändringar i hembygdsparken. Tanken är att förnyelse ska ske etappvis när det finns ekonomiska medel avsatta.

Ekosystemtjänster

Nuläge

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.

Inom kvarteret Aspebacken finns stora grusade eller asfalterade ytor som lämningar efter industribyggnaderna som rivits. För övrigt står de äldsta byggnaderna kvar. Inom dessa ytor finns inte något som kan hänvisas till ekosystemtjänsterna. Däremot står det flera stora träd inom området som med sin existens bidrar till näringsrik jord, reglerar luft och temperatur och bidrar till fågellivet.

Förslag och konsekvenser

När kvarteret Aspebacken utformas enligt föreslagen detaljplan kommer nya kvarter att bebyggas med bostäder och annan verksamhet med möjlighet till lek och rekreation inom gårdarna. En hel del träd kommer att tas ner men också ersättas med nya. Det större parkstråket mellan kvarteren ska anläggas med gräsytor, träd, sittplatser samt gång- och cykelvägar. Sammantaget kommer nya ekosystemtjänster att utvecklas med tiden och bidra till en stor förbättring av området.

Strandskydd

Nuläge

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig 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. Vid upphävande av strandskyddet finns det krav på en fri passage längs med strandkanten för att kunna tillgodose strandskyddets syften.

Vid Lagaån i Ljungby stad är strandskyddet upphävt enligt äldre detaljplaner. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet – om området

1. är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
3. behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
6. behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Parkmark

Utmed Lagaån går enligt gällande detaljplan ett smalt parkområde mellan Lagaån och den äldsta byggnaden som till viss del ligger inom kvarteret Aspebacken samt inom Ljungby 7:182 och Ljungby 7:125.

Förslag och konsekvenser

Avsikten är att marken där den gula tegelbyggnaden samt den lilla kontorsbyggnaden tidigare legat, men som nu är rivna, ska övergå till parkmark och därmed utökas hembygdsparken. Marken är alltså redan ianspråktagen, inga särskilda växter eller djur finns inom området. Vid beslut om att upphäva strandskydd finns krav på att säkerställa en fri passage närmast strandkanten för att trygga allmänhetens tillgång samt goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Den ca 10 meter breda parkremsan närmast Lagaån kommer därför ingå i grönstråket utmed Lagaån från Storgatan till Strömgatan.

För att få dispens från strandskyddet anges skäl nr 1 "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".

Kvarteret Aspebacken

Kvarteret Aspebacken har varit bebyggt sedan mer än 100 år tillbaka. Då låg kvarteret Aspebacken i utkanten av Ljungby även om det endast är 500 meter till centrumkärnan. Området har varit ianspråktaget för industri och varit helt stängt för allmänheten. Efter en hel del rivningar är det fortfarande omgärdat med stängsel så att allmänheten inte ska ta sig in där eftersom bebyggelsen som är kvar inte är tillförlitlig utan det finns risk för nedfallande byggnadsdelar. Dessutom finns det föroreningar både i marken och i byggnaderna.

Förslag och konsekvenser

För att få ett sammanhang mellan bebyggelsen på den östra och västra sidan om Lagaån och att förstärka centrum- och stadskaraktären är det väldigt viktigt att ny bebyggelse tillkommer på den stora ytan inom kvarteret Aspebacken. Att uppföra ny industri så nära centrum vilket gällande detaljplan tillåter är absolut inte vad Ljungby kommuns befolkning önskar, men är det enda som är möjlig om det inte går att upphäva strandskyddet.

Avsikten är att uppföra bebyggelse med ändamålen bostäder och centrumändamål inom kvartersmarken där strandskyddet avses upphävas samt ett område C1 som enbart är till för café, restaurang, träningslokal, spa, samlingslokal, kulturverkstad och utställningslokal. Samtidigt skapas nya gröna stråk med en gång- och cykelväg genom kvarteret Aspebacken och kopplas ihop med Hembygdsparken vilket gör att området blir tillgängligt för allmänheten på ett helt annat sätt än tidigare.

Även söderifrån går strandskyddet in i kvarteret Aspebacken. Härifrån är kvartersmarken väl avskild från vattenområdet genom parkområdet närmast ån som är minst 25 meter brett. Parkområdet är som sig bör, tillgängligt för allmänheten. Mellan parkområdet och kvarteret Aspebacken går också Storgatan vilket är en av de mest trafikerade gatorna i Ljungby. Se kartan på nästa sida.

Förslag till upphävande av strandskyddet inom kvarteret Aspebacken hänvisas till skäl nr 1 angående dispens från strandskyddet: "Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".



Parkmarken mellan Lagaån och Storgatan utgör en fri passage på ca 25 meter.

Utredning angående badplats

Önskemål har framkommit om att en badplats ska anläggas i Lagaån. Eftersom det tidigare funnits ett badhus i viken strax öster om hembygdsparken har denna plats utretts noga för att få svar på dess lämplighet.

En riskanalys har tagits fram av en konsult med syfte att göra en bedömning utifrån flödesförhållanden.

En geoteknisk utredning beställdes bland annat för att visa hur två olika sektioner inom planområdet klarar stabiliteten vid byggnation och en sektion för området vid den tänkta badplatsen. Följande utlåtande lämnades för det senare:

”Strandlinjen mellan Lagaån och Strömgatan bedöms som känslig mot erosion där förändringar i släntgeometrin kan ge upphov till stabilitetsbrott. Det rekommenderas att ett erosionsskydd anläggs längs strandlinjen för att skydda slänterna mot erosion och öka stabiliteten. Erosionsskydd kan utformas av exempelvis stenskonig alternativt kombinerad stenskonig och vegetationstäck. Det rekommenderas också att frisk vegetation bevaras då växtligheten är ett naturligt erosionsskydd.”

Slutsats

Utlåtandet från den geotekniska utredningen har blivit avgörande för hur kommunen resonerar angående en eventuell badplats. Eftersom marken mellan Strömgatan och Lagaån är instabil och en stenskonig är bästa alternativet för att hålla ihop marken vid markarbeten, är det inte längre aktuellt att anlägga en badplats här.

Kulturmiljö

Nuläge

Enligt Ljungby kommuns kulturmiljöprogram är de äldsta delarna av stålgjuteriets byggnader samt byggnaden inom Aspebacken 24 vid Strömgatan kulturhistoriskt värdefulla byggnader. "Byggnaderna uttrycker sin tids ideal och villkor. De 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."

I programmet rekommenderas för kulturhistoriskt värdefulla byggnader att de värdebärande egenskaperna hanteras varsamt. Material och byggnadsdelar kan bytas ut vid behov, men byggnader ska hanteras på ett sådant vis att dess karaktär bevaras och vårdas.

Kulturparken Småland har i en kulturhistorisk utredning av Ljungby stålgjuteri från 2017 redogjort för hur stålgjuteriet byggts upp från början av 1900-talet till att läggas ner 2014. En kort sammanfattning angående de tre äldsta skeppen beskrivs nedan:

"De byggnadskroppar som härstammar från 1914 fram till 1947 består av en murad stomme. Fasaderna av rött handslaget tegel är murade i kryssförband, äldsta delarna fogades med rundfog. Innerväggarna är täckta med ett tjockt lager puts. Fönstren är uppbyggda med fasta järnbågar med ett stort antal rutor. Längsidans fönster utmed Lagan innehåller vardera 24 rutor. Norra gaveln på skepp III domineras fullständigt av två höga ljusinsläpp vilka närmast skapar en sakral stämning i lokalen. Skepp I har ett flackt sadeltak med svall av trä. Takkonstruktionen består av smäckra sparrar av trä stagade med dragband av järn. I innertaket hänger bl.a. orangefärgade armaturer samt gasolvärmare. Skepp II och III har pulpettak vilket tillsammans med skepp I bildar ett industriklassiskt s.k. sågtandstak. Den höga skorstenen vilken dominerat närområdet sedan slutet av 1800-talet är murad i kryssförband med rött tegel. Kronan har en enkel profilering.

Det byggnadstekniskhistoriska värdet koncentreras främst till takkonstruktionerna i de tre skeppen där HB-balkar från 1947 och de smäckra bärverken i 1914 års konstruktion tydliggör hur man på olika sätt löst frågan om last/drag-verkan i en stor industri lokal. Den gamla och eleganta skorstenen utgör ett blickfång i stadsrummet och symboliserar platsens långa industrihistoria. Försvinner den förloras en betydande identitetsskapare. Gjuteriet har kvar sin patina vilket vid eventuella bevarandeinsatser är viktigt att tillvarata."

I utredningen har ett förslag till bevarandeariktning tagits fram. De tre skeppen som är kvar föreslås bevaras med följande motiv:

- Platsen för Ljungbys äldsta tillverkningsföretag med stor betydelse för ortens fortsatta industriutveckling.
- Årsringar från 1914-1962 samt vissa modernare tillägg.
- Vållhållna och arkitektoniskt sammanhållna byggnadskroppar.
- Äldre skorsten som utgjort naturligt riktmärke och inslag i stadsrummet sedan slutet av 1800-talet.
- Spännande interiör där även utrustning till viss del bevarats, bl.a. smältugnen och sandtransportörer.
- Intressanta byggtekniska inslag såsom olika takkonstruktioner.

- Höga stadsmiljövärden i form av fasad mot Lagan samt kopplingen till det monumentala elverket.



Stålgjuteriet 1949



Stålgjuteriet 2014

Förslag och konsekvenser

Det har gått åtta år sedan Kulturparken Smålands kulturhistoriska utlåtande togs fram och sedan dess har byggnaderna inom kvarteret Aspebacken 25 förfallit väldigt fort. Byggnaderna har under många år lidit brist på underhåll vilket medfört att förfallet gått alltför långt för att det ska vara försvarbart att kräva en renovering. Det är farligt att vistas inne i byggnaderna eftersom det finns risk för ras av byggnadsdelar.

Med resultat från ett antal olika utredningar konstateras att ett bevarande av byggnaderna inom Aspebacken 25 är väldigt komplicerat och kostar stora summor. Mycket av byggnadsmaterialet är i så dåligt skick att det behöver bytas ut. Fönster, dörrar, takmaterial, fasadmaterial, invändig puts med mera är illa skadat. Om ett bevarande ska genomföras med samma material som originalet kan det bli problematiskt eftersom det är svårt att hitta sammansättningen av ämnen för att framställa de olika delarna. Även om det finns nyare material som går att använda vid restaurering blir det väldigt dyrt.

Byggnaderna innehåller också stora mängder farligt avfall av olika slag t.ex. elektriska detaljer och PCB-haltig olja med mera, som vid en sanering måste hanteras varsamt för att undvika personskador. Vid en samlad bedömning av statusen på byggnaderna inom Aspebacken 25 konstateras att de är i så dåligt skick att krav om bevarande inte är motiverat.

Gestaltad livsmiljö

Från statens konstråds hemsida angående Gestaltad livsmiljö:

"Sveriges regering presenterade våren 2018 en samlad politik för det som kallas gestaltade livsmiljöer. Beslut om politikområdets mål fattades därefter av en enhällig riksdag. Det handlar om en helhetssyn på utformning av våra livsmiljöer; platserna där vi bor, arbetar och lever våra liv. Att arkitektur, form, design, konst och kulturmiljö ska stärka varandra för att hantera de samhällsutmaningar vi står inför och tillsammans bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle där alla ska få möjlighet att påverka vår gemensamma miljö."

Nuläge

Kvarteret Aspebacken står inför en förändring från att ha varit ett industriområde, omgärdat med stängsel och har därför varit otillgängligt för allmänheten. Numera är de flesta byggnaderna rivna och stora ytor står tomma. En del växtlighet med större träd finns kvar och på vissa platser har sly vuxit upp. På platsen finns också den äldsta delen av byggnaderna kvar. Byggnaden som stått tom i drygt 10 år har förfallit markant och nu står valet i ett bevarande eller om hela eller delar av byggnaden ska rivas. Kostnaderna för ett bevarande är så stora att det inte är ekonomiskt försvarbart.

Kvarteret Aspebacken ligger precis intill Ljungbys hembygdspark som är en pärla i staden. Många evenemang, både ute och inne, brukar arrangeras i parken vilket gör att detta speciellt sommartid är ett välbesökt mål.

Förslag och konsekvenser

Vid nybyggnation finns alla möjligheter att uppnå de mål som Sveriges regering satt angående gestaltad livsmiljö. Genom de planbestämmelser som satts på detaljplanen har kommunen gett riktlinjer för hur det kan byggas inom kvarteret Aspebacken. Bestämmelser för utformning, färg, material, placering, upplåtelseform med mera, ger en inriktning på hur området kan formas och designas. Stora ytor för park mellan kvarteren öppnar möjlighet för spontana mötesplatser. Närheten till hembygdsparken med lekplats, stora gräsytor, skugga under stora träd, scen och samlingslokal gör att bostadsområdet får en extra attraktion. Den intilliggande Hembygdsparken erbjuder också en kulturmiljö med de små stugorna nära Lagaån. De stora parkytorna kan ta hand om dagvatten för översilning och viss rening. Vid nybyggnation finns möjlighet att installera solceller på taken eller eventuellt installera annan ny teknik. Sammantaget kan det ovan beskrivna bidra till ett hållbart samhälle.

C1-kvarteret närmast ån där det får finnas café, restaurang, träningslokal, samlingslokal, spa, kulturverkstad och utställningslokal ska bebyggas till hela ytan inom egenskapsområdet till en nockhöjd av 8 meter för att fungera som bullerskydd mellan bostäderna i kvarteret intill och kraftverket. Vid nybyggnation finns krav på att fasader ska utföras med rött tegel, som en referens till tidigare bebyggelse.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

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 (PM 10) under enskilda dygn.

Nuläge

Inom kvarteret Aspebacken pågår ingen verksamhet och flera av byggnaderna har rivits. I den närmaste omgivningen finns inte heller någon påverkan från industrier eller något liknande som ger luftföroreningar.

Förslag och konsekvenser

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av att det inte finns några trånga gator eller andra utrymmen inom planområdet. Inga genomfartsgator kommer att anläggas varifrån det kan uppstå luftföroreningar. Hembygdsparken bistår med välväxt grönska som kan ta emot eventuella partiklar och vid Lagaån finns öppna vyer där vinden kan få fritt spelrum.

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

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

Ån Lagan har idag enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormen är god kemisk och kvantitativa status.

Förslag och konsekvenser

En planbestämmelse, b₁, att minst 30 % av kvartersmarkens yta ska vara genomsläpplig, har satts på plankartan. Det utökar möjligheterna till att låta marken beläggas med gräs, grus eller annat genomsläppligt material. Om mer än 50 % av fastighetsarean inom användningsområde ska hårdgöras krävs marklov, vilket regleras i planbestämmelsen a₆.

De breda gröna zonerna mellan kvarteren avsedda för parkmark ska i första hand fungera som områden där dagvattnet kan översilas och fördröjas innan det rinner ut i Lagaån. Avsikten är också att när stålgluteriets befintliga byggnader rivs och en stor del av marken övergår till parkmark ska den fungera som översilningsyta för dagvatten.

Vid byggnation inom kvarteret Aspebacken ska marken saneras vilket innebär att de föroreningar som finns ska tas bort. En planbestämmelse, a₄, med betydelsen: "Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening sanerats" har lagt till inom samtliga kvarter. När sanering genomförs ökar inte dagvattnets påverkan på recipienten Lagaån jämfört med den påverkan som är idag. Det är mer troligt att det förbättrar situationen.

Kommunen bedömer att vid åtgärder enligt ovan för hantering av dagvattnet kommer miljö kvalitetsnormerna för vatten inte att överskridas i recipienten Lagaån i samband med genomförandet av detaljplanen.

Mark och miljö

Dagvatten

Nuläge

Allt dagvatten i området avleds idag ytligt eller i kommunala ledningar åt sydost. Lagaån är recipient för ytvatten och ingen fördröjning sker.



Ledningar för dagvatten markerade med grön färg. (Karta från dagvattenutredningen)

Då elverksdämnet reglerar vattennivån i Lagaån uppströms varierar nivåer norr om kraftverket inte så mycket som på oreglerade delar av Lagaån. Normalvattenstånd ligger här på +133,80, 100-årsvattenstånd ligger på +133,97 och för 200-årsvattenstånd ligger siffran på +134,16. Beräknat högsta flöde är +135,50. Dessa siffror är endast relevanta för översvämning och inte för dämningarnivåer i dagvattennätet då släpppunkter för dagvatten t.ex. ligger nedanför elverksdämnerna. Närmast ån ovan elverksdämnet återfinns markhöjder på +135,3 inom Aspebacken 25 och här är något mer låglänt än högsta flödesnivå men klarar 200-årsflöden med marginal.

Möjligheten till infiltration finns men närheten till Lagaån och täta jordlager som silt, gör att den effektiva fördröjningen kommer att bli begränsad. Dagvattenledningsnätet som kommer från Hjortsbergsområdet går via hembygdsparken och kvarteret Aspebacken för att mynna ut i Lagaån strax norr om Elverksbron. Den sista delen av ledningen är i dåligt skick och är till stora delar igenväxt, därför behöver den bytas ut. Sista sträckan är anlagd precis innanför muren mot Lagaån och ligger på ett djup på som mest 6 meter.

Förslag och konsekvenser

I dagvattenutredningen föreslås följande åtgärder: "Då hela planområdet inom Aspebacken 25 och möjligen även utemiljön inom Aspebacken 24 är föremål för byggnation finns goda möjligheter att i detaljgestaltningen utforma bromsningsmöjligheter för dagvattenflöden och därigenom avlasta det mottagande dagvattensystemet.

Med relativt små medel uppnår man en förbättring från nuläget och med ytterligare åtgärder kan man komma ner i vidare förbättrande nivåer. Primärt bör man då förlita sig på åtgärder som bromsar och fördröjer ytligt snarare än infiltrerar då det är täta jordar på platsen. Dock är de nuvarande serviserna för dagvatten något underdimensionerade för ett 10-årsregn och åtgärder för fördröjning hade varit välgörande. De enklare åtgärderna kan inkludera att byta ut asfalt mot plattor/hålsten på uppställningsplatser och att anlägga ytliga regnbäddar i refuger på de hårdgjorda ytorna. Svackdiken anläggs med fördel i Parkmarken som utgör en stor del av planområdet. Möjlighet finns också att leda ut dagvattnet från kvartersmarken till parkmarken för infiltration och fördröjning.



Exempelutförande på hålsten och regnbädd för infiltration och fördröjning



Exempelutförande av svackdike

Dagvattennätet är idag ledningsmässigt möjligen något underdimensionerat men medräknat ytliga rinnvägar ner mot Lagaån kan flöden ändå med lätthet hanteras. Med små medel kan fördröjande åtgärder tillskapas som är tillräckliga för regn upp till 10 års återkomsttid, även om man begränsar släppflöden mot anslutningspunkter hårdare än de är i dagsläget, exempelvis ner till 10 l/s-ha.”

För dagvattenledningen som kommer från Hjortsbergsområdet via hembygdsparken finns möjlighet att anlägga en ny sträckning av ledningen inom parkmarken, antingen väster eller öster om det nya kvarteret med användningsbestämmelsen C1. Vilket alternativ som är mest lämpligt utreds inte i detaljplanen eftersom ledningsnätet eventuellt behöver anpassas till andra ledningssträckningar i närheten. Det väsentliga är att detaljplanen ger möjligheten till en ny placering av dagvattenledningen.

En planbestämmelse ”m₁” har satts inom BC-kvarteren med betydelsen ”Nerfart till källargarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå” för att minska risken för översvämning i källare. Ytterligare en planbestämmelse har lagts inom BC-kvarteren - b₉ med betydelsen ”Källarplan ska anläggas vattentätt” så att risk för inträngning av vatten undviks.

Dricksvatten

Nuläge

Distributionsnätet för dricksvatten kring området utgörs av gjutjärnsrör av lite äldre modell. Idag finns en servisavsättning in till Aspebacken 25 från Storgatan och till Aspebacken 24 och Hembygdsparken från Strömgatan.

Förslag och konsekvenser

Huvudledningar i kringliggande gator är av gjutjärn. Utan att veta tryckförhållanden, ledningslängd och höjder kan man inte helt säkert ange kapaciteten men nya servisanslutningar på huvudledningen behövs med all säkerhet anläggas. Ny anslutning av området bör utföras från Storgatan eller Fogdegatan. Sammanfattningsvis är VA-nätet för området utbyggt i dagsläget. Såväl spill- som dricksvattennätet bör dimensionsmässigt kunna hantera den nya bebyggelsen men kapacitetsmässigt bör effekter av exploatering utredas vidare internt. Utredningen ska svara på vilka konsekvenser en ökad belastning på ledningsnätet ger uppströms och nedströms fram till reningsverket.

Släckvatten

Vid en eventuell brand bör släckvatten kunna tas upp så att det inte rinner ut i dagvattenbrunnarna. Vid projektering av anordningar för uppsamling av släckvatten ska räddningstjänsten kontaktas för samråd kring utformning.

Brand- och spolvatten

Brand- och spolposter på kallvattennätet finns i korsningen Strömgatan/Fogdegatan samt utmed Storgatan. Större delen av den planerade bebyggelsen ligger inom 150 m från dessa. Dock har räddningstjänsten önskemål om att kunna göra om spolposten vid Storgatan till brandpost samt tillskapa ytterligare en inom området.

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 22.00 och 06.00. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Verksamhetsbuller ska jämföras mot Boverkets riktvärden som anges i rapport 2020:8 "Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär – en vägledning". Därför gäller lite andra siffror jämfört med trafikbuller och särskilt för buller nattetid. Tre olika zoner används vid bedömningen av bullersituationen.

Enligt utredningen är det osäkert hur dessa beräkningsresultat ska ställas mot riktvärden för industribuller. Forsande vatten kan inte likställas med installationer så som aggregat, pumpar eller kompressorer.

Forsande vatten är ett naturligt förekommande ljud, dock kan argument föras att verksamheten vid vattenkraftverket orsakar en ökning av det forsande ljudet jämfört med vad som förväntas förekomma i naturen.

Nuläge

Fyra bullerutredningar har genomförts, två för trafikbuller från Storgatan, Strömgatan, Fogdegatan och Parkgatan och två utredningar för industribuller från Ljungby Energis kraftverk vid Storgatan.

I bullerutredningen för industriell verksamhet har konsulten Soniq Akustik kommit fram till följande:

Ljudet som orsakas av vattenkraftverket varierar kraftigt beroende på om utskottsluckorna är öppna eller stängda. Med öppna utskottsluckor orsakas de höga ljudnivåerna från vattenkraftverket. Vid höga vattenflöden öppnas utskottsluckorna för att undvika att översvämma dammen uppströms. Under våren kan flödena vara höga under flera veckors tid och utskottsluckorna står då öppna dygnet runt. Perioder med höga vattenflöden kan även inträffa under sommartid.

Industribullerutredningen utgår ifrån att vattenkraftverket är i konstant drift dygnet runt vilket gör att riktvärdet för nattetid är dimensionerande.

Buller från forsande vatten ska jämföras med industribuller om det orsakas av den industriella verksamheten. Då ska bullervärden enligt Zon B i tabellen nedan följas.

	Leq dag Kl. 06-18	Leq kväll Kl. 18-22	Leq natt Kl. 22-06
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnader bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad.

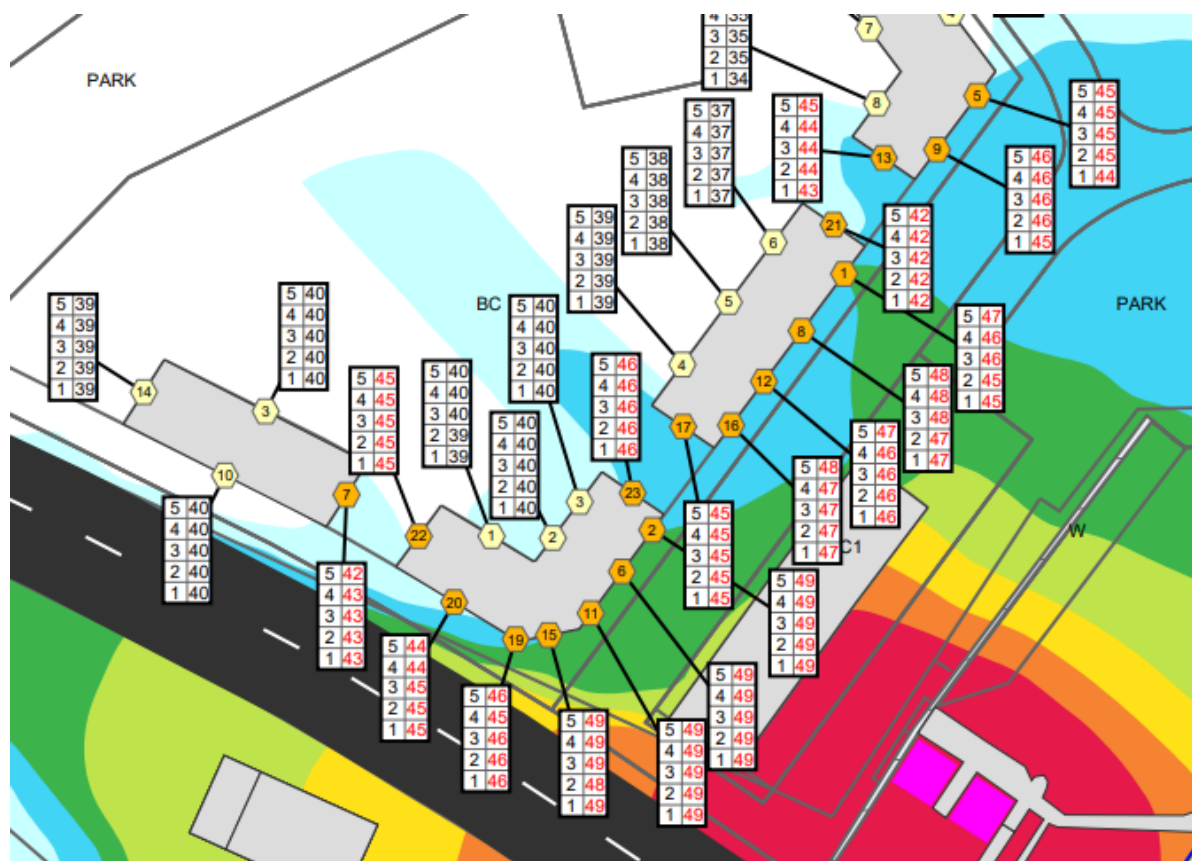
I text från "Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen, prop. 2013/14:128" står det följande:

"Kommunen får i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked får ges endast under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits. Omgivningsbuller är buller som härrör från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar. Det ska framgå av villkoret vilken åtgärd som ska utföras. Exempel på åtgärder som kan förebygga olägenheter av buller är ljudavskärmande byggnader och bullerskärmar. Det kan till exempel vara lämpligt att låta en byggnad som inte innehåller bostäder, till exempel ett kontorshus eller affärslokaler, fungera som bullerskydd mellan en störande verksamhet och bostäder."

Trafikbullerutredningen visar att bullernivåerna från Storgatan är för höga men kan klaras genom att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Förslag och konsekvenser

Byggnaden inom C1-området ska placeras med gaveln 7 meter från Storgatan, vara 8 meter hög och täcka hela egenskapsområdet för att fungera som bullerskydd till bostäderna inom närmaste kvarter som ligger på ett avstånd av minst 40 meter från Lagaån. Dessa åtgärder gör att bullernivåerna som högst blir 49 dBA där bostäder får uppföras. Två planbestämmelser inom C1-området reglerar detta: h₂ 8,0 som betyder att "Nockhöjden ska vara 8 meter" samt e₂ med betydelsen "Byggnaden ska täcka hela egenskapsområdet". Planbestämmelsen a₅ inom det stora BC-kvarteret reglerar att "Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän byggnad inom C1-området uppförts".



Kartan ovan visar den sydöstra delen av planområdet där det är mest buller från kraftverket. Siffrorna för högsta bullernivå anger 49 dBA när en ny byggnad uppförs mellan kraftverket och bostäderna som bullerdämpare, och därmed klaras riktlinjerna för högsta godkända bullervärden för bostäder. Sonica Akustik.

En planbestämmelse reglerar bullerkraven för trafikbuller från Storgatan: s – ”För bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida”.

Risk för olyckor

Nuläge

Kvarteret Aspebacken ligger intill Storgatan som är relativt hårt trafikerad. Ca 5 100 fordon passerar på gatan varje dygn.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget ska Storgatan byggas om så att gatan blir 16 meter bred, innefattande körbana, trädplantering samt gång- och cykelväg mot kvarteret Aspebacken. En 5 meter bred zon som inte får bebyggas inom kvartersmarken avgränsas mot Vislandavägen. Detta tillsammans med en högsta tillåtna hastighet på 50 km/h anses vara tillräckligt för att skydda mot svåra olyckor från gatan.

Risk för översvämning

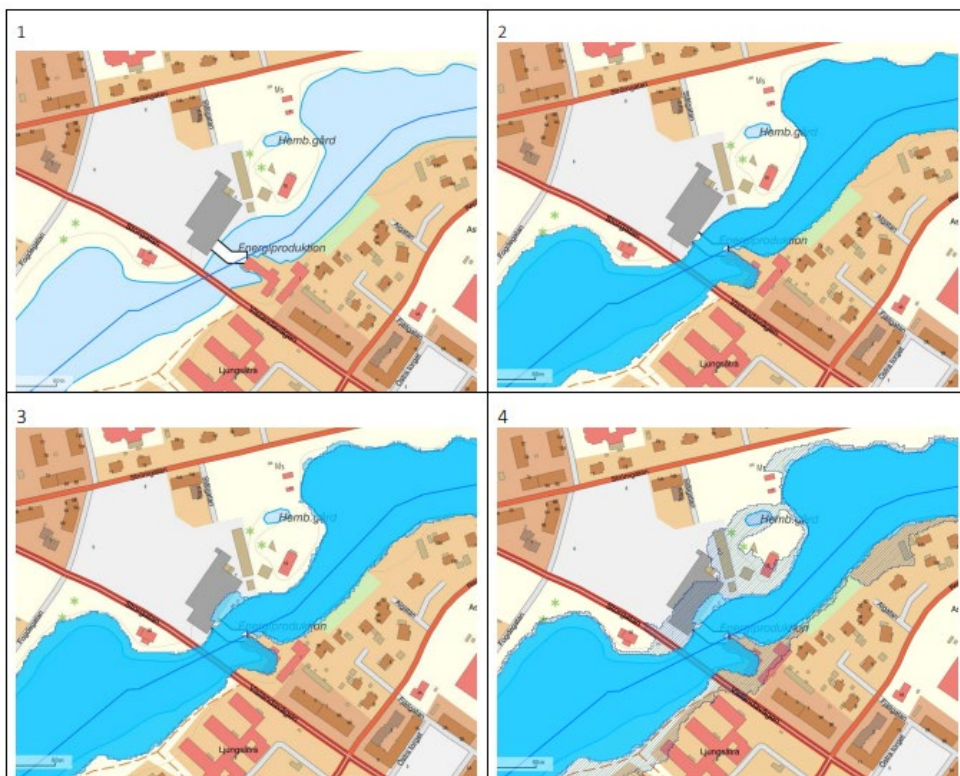
Nuläge

Risken för översvämning inom planområdet anses inte vara överhängande eftersom vattennivån regleras vid kraftverket. Det är endast om vattennivåerna blir så höga att dammluckorna måste stå helt öppna och vattennivån ändå stiger. Dammluckorna byttes 2013 och är enligt Ljungby Energi i bra skick.

Enligt MSB:s översvämningsportal påvisas risk för översvämningar för olika årsflöden. Bild 1 visar Lagan vid normalvattenstånd.

Bild 2 visar områden som sätts under vatten vid en översvämning som statistiskt sett inträffar 1 gång på 100 år för framtidens klimat. Bild 3 visar områden som sätts under vatten vid en översvämning som statistiskt sett inträffar 1 gång på 200 år för framtidens klimat. Bild 4 visar områden

som sätts under vatten vid beräknat högsta flöde för dagens klimat. En översvämning som inträffar då alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, t.ex. snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc. (grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde). Bilder och text är från konsulten C3S:s geotekniska utredning.



Förslag och konsekvenser

Enligt karta nr 3 ovan syns att vattnet kan stiga upp till skepp 1 vid stålgluteriets gamla byggnad vid en översvämning som statistiskt sett inträffar 1 gång på 200 år. En planbestämmelse som reglerar att lägsta golvhöjd i bottenplan inte får understiga en nivå av 135,5 meter över havet inom BC-kvarteret vid Storgatan, har lagts in på plankartan för att klara risk för översvämning i byggnaderna. Inom C1-kvarteret har denna höjd satts till 135,0 meter över havet.

Förorenade områden

Nuläge

Det finns påvisade föroreningar i mark av bensen, PAH, PCB och alifater som inte avgränsats.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Cowi 2020. En sammanfattning av utredning följer.

"Historisk verksamhet som pågått inom kvarteret Aspebacken är främst ett gjuteri. Verksamheten har innefattat användandet av petroleumrelaterade produkter i form av fotogen, uppvärmning med oljepanna, transformatorstationer samt kemiska komponenter kopplade till gjuteriet.

Mot bakgrund av nuvarande och historiskt underlag finns en risk för förhöjda halter av föroreningar som petroleumrelaterade ämnen som BTEX, alifater, aromater, PAH men även PCB, tungmetaller och klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel har påvisats inom den nordvästra delen av fastigheten som bedöms härröra från närliggande fastighet Herkules 2. Det finns påvisade föroreningar i mark av bensen, PAH, PCB och alifater som inte avgränsats.

Nuvarande bedömning utifrån kända förutsättningar:

Undersökningen har påvisat föroreningar i jord, porgas och trädved, dock i halter där miljö- och hälsoriskerna bedöms vara mycket låga vid en oförändrad markanvändning. Exponering till människa och miljö bedöms vara minimal.

Avseende klorerade alifater så visar denna och tidigare utförda markundersökningar att en föroreningsspridning i mark från f.d. kemptvätt på Herkules 2 in på Aspebacken 25 har skett. Uppmätta halter underskrider dock riktvärden och en exponering för människor och miljö föreligger inte."

Förslag och konsekvenser

Föroreningarna gällande trikloretylen i den nordvästra delen av planområdet kommer från ett tvätteri som tidigare haft sin verksamhet inom kvarteret Herkules.

I gällande detaljplan är Aspebacken 25 avsedd för industrier. Utförd provtagning visar inget saneringsbehov vid oförändrad detaljplan. Marken är klassad som mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverket generella riktvärden för förorenad mark, med enstaka undantag vid Lagaån där det förekommer högre värden av PAH-H (19 mg/kg).

När nu marken ska övergå till bostadsändamål krävs att marken är lämplig att användas utifrån känslig markanvändning (KM) där högre krav på sanering ställs. Då är det fastighetsägarens eller exploatörens ansvar att se till att marken är sanerad enligt krav på KM. Kommunen är fastighetsägare till Aspebacken 25 vilket innebär att det är kommunen som får stå för saneringskostnaderna alternativt om marken säljs före sanering är det exploatörens ansvar att sanera.

Vid en förändrad markanvändning med exempelvis exploatering för bostäder: Plattspecifika riktvärde bör tas fram avseende metaller och petroleumprodukter för att användas vid bedömning av nyetablering av bostäder. Avseende PCB vid transformatorstationen bedöms att en sanering behöver ske i samband med byggnation. Den bedöms kunna göras effektivast före i samband med planerad byggnations genomförande.

Avseende klorerade alifater bedöms att de låga halterna som uppmäts inte motiverar total sanering, särskilt inte då det sannolikaste källområdet, den f.d. kemptvätten, inte åtgärdas samtidigt och varvid en återkontamineringsrisk i så fall föreligger. I stället rekommenderas därför en säkerhetsmarginal för de byggnader som planeras att uppföras, i form av tätt material mot marken som till exempel radonsäkrad bottenplatta och/eller övertryck i ventilationen. Ett saneringskontrollprogram bör tas fram inom vilket en oberoende miljökontrollant är tillgänglig för att kunna provta, dokumentera och rådgiva under eventuell schaktning. Sanering kan därmed genomföras i samband med byggnation/schaktning och följaktligen bedöms i nuläget ytterligare undersökning ej nödvändig.

Det finns ett fåtal punkter som även är över MKM. Det gäller mängden PAH-H i en punkt vid Lagaån, jorddjup om 0,5 – 1 m. I övrigt har det konstaterats förorening över KM i nordvästra delen av fastigheten samt norr om den gamla industribyggnaden och i två punkter intill Lagaån. Generellt ligger påvisade föroreningar mellan 0-1 meter under markytan.

Flera provtagningspunkter har detekterat förekomst av klorerade alifater. Gällande de klorerade alifaterna kan man använda radonsäker bottenplatta och övertryck i ventilationen för att kunna tillhandahålla en säker inomhusmiljö för boenden. Denna förorening är inte avgränsad och har ett oklart spridningsmönster. Inför planerade arbeten rekommenderas att ett kontrollprogram tas fram inom vilket en oberoende miljökontrollant är tillgänglig för att kunna provta, dokumentera och rådgiva under eventuell schaktning inför byggnation.

Efterbehandlingsanmälan behöver skickas in till miljö- och byggförvaltningen inför sanering av de övriga förorenade punkterna.

Det finns olika angreppssätt att utföra sanering av området. I flera fall är det positivt med samordning av sanering och schaktning inför byggnation. Påvisade föroreningspunkter är inte avgränsade i plan, och enbart vissa är avgränsade i djup. Ytterligare provtagning är nödvändig för att säkerställa att samtliga föroreningar tas bort, vilket kan utföras i samband med byggnation. Provtagning behöver ske i schaktväggar och schaktbotten. Eftersom föroreningen är heterogen är det lämpligt att utföra även provtagning med samlingsprov i ett rutmönster över de delar av fastigheten som hittills inte provtagits. Stora delar av fastigheten har dock provtagits genom åren och kompletterande provtagning bedöms kunna utföras inför byggnation.

För att säkerställa att marken blir lämplig för byggnation har följande planbestämmelser som reglerar hur föroreningarna ska hanteras satts på kartan:

a₄ - Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening sanerats.

b₄ = Byggnader ska uppföras på radonsäker bottenplatta och med övertryck i ventilationen.

Byggnadsteknisk utredning

Nuläge

En byggnadsteknisk utredning för de äldsta byggnaderna närmast Lagaån har tagits fram av en konsult, daterad 14 december 2022, och sammanfattas nedan. Syftet har varit att svara på om det är ekonomiskt försvarbart att restaurera gjuteriet i sin helhet eller delvis. En okulär besiktning har utförts vilket innebär att dolda inbyggda fel och brister inte har kunnat undersökas.

”På fasaderna är underhållet eftersatt på samtliga ytor. Putsen har på flera partier fallit ned. Fogningen på tegelfasaden har betydande brister över stora områden och flertalet fönster har slagits sönder. Fasaden kräver en totalrenovering. Omfogning av fasaden och även en del utbyte av fasadsten. Utbyte av samtliga fönster och dörrar.

Befintligt tak har synliga rostskador som måste åtgärdas. Vattenskadorna har uppkommit på grund av att vatten har trängt in vid nederbörd. Avvattningen fungerar ej tillfredsställande, vilket leder till vatteninträngning i konstruktionen. Plåttak samt övrig annan plåt och underlagspapp byts ut i sin helhet. Hinder på taket där ingen funktion finns rivs ner under befintlig takkonstruktion. Takavvattning, plåtningar byts ut i sin helhet. Skorstenen omfogas och de trasiga tegelstenarna byts ut.

Källaren har under längre tid varit översvämmad p.g.a. den höga vattengången i Lagan. Kommunen pumpar inte längre bort vattnet. Omfattande utredning av de geotekniska förhållandena krävs. Åtgärder som tätspons och dylikt, är dyra och förändrar de geologiska förutsättningarna i området.

För huvudbyggnaden ser det invändigt ut så här:

De synliga HB-balkarna och den bärande TRP-plåten upplevs vid besiktningen vara i gott skick. HB-balkarnas konstruktiva förmåga att bära taket måste ses över. Alternativa möjligheter, såsom att avväxla TRP-plåten med stålbalkar och endast ha HB-balkarna som utsmyckning finns.

Invändig puts, främst under fönsterbröstning, är till viss del skadad. Klimatskalet måste återupprättas på sådant sätt att byggnadens invändiga delar skyddas från väder, vind och vatten.

Mötet mellan några HB-balkar och ytterväggen uppvisar stora skador i form av skadad puts, p.g.a. den defekta takavvattningen. Ytterväggen i östlig riktning är extremt skadad. Tegelutsprängningen är omfattande på stora delar. Områden med tegelutsprängning måste helt rivas och återuppbyggas. Takavvattningen måste bytas i sin helhet. Vidare utredning av omfattningen av skadorna vid mötet med HB-balkar och yttervägg måste genomföras.

Stora mängder duvspillning på golven. Duvspillningen måste saneras innan någon vistas i byggnaden. Den dammande spillningen kan innehålla farliga svampar, Cryptococcus neoformans, som kan leda till en dödlig nervsjukdom.

Vid en miljöinventering som genomfördes 2 november 2022, påträffades stora mängder med diverse farligt avfall. Inventeringen är ytterst sparsamt gjord och proverna är tagna på synligt

material. Rivning av maskiner, utrustning och övriga inventarier från gjuteriet bör ske med stor försiktighet då man inte inventerat materielens beskaffenhet. Troligtvis finns även här stora mängder farligt avfall i form av PCB-haltig olja och liknande. Omfattande utredning och provtagning krävs för att säkerställa nivån på saneringen. Oavsett vad vidare utredning visar, krävs omfattande sanering av byggnaden.”

Förslag och konsekvenser

I den byggnadstekniska utredningen fastslås att om avsikten är att bevara de delar som föreslås i den kulturhistoriska utredningen blir det en komplicerad restaurering. I byggnaden finns flertalet material och komponenter som är omöjliga att återskapa som t.ex. material till omfogning samt dåtidens tegel med speciell bränning och utseende.

Om man räknar på byggnadens BTA (bruttoarea) och jämför med nyckeltal i intervallet 20 000 kr/m² – 30 000 kr/m² så landar prislappen enligt utredningen på 44, 4 miljoner – 66,6 miljoner kr för renovering av hela byggnaden. Vid en renovering av enbart skepp 1 beräknas kostnaderna uppgå till mellan 14 miljoner och 22 miljoner kronor.

Ljungby kommun konstaterar att byggnaderna är i så dåligt skick att en restaurering blir så kostsam att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra. Planförslaget har utformats utifrån idéer som framkommit under planarbetets gång vilket i praktiken innebär att alla byggnaderna kommer att rivas om detaljplanen ska genomföras. Vid rivning står kommunen för kostnaderna.

Radon

Nuläge

Enligt SGU:s uppmätta gammastrålningsvärden ligger radonvärdena lågt; mellan 6 kBq/m³ och 43 kBq/m³ vilket innebär lågradonvärden – normalradonvärden. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: mindre än 10 kBq/m³ är lågradonmark, 10–50 kBq/m³ är Normalradonmark, mer än 50 kBq/m³ är Högradonmark.

Förslag och konsekvenser

Baserat på kartmaterial från SGU har jordlagerföljden inom undersökningsområdet låg genomsläpplighet för radonhalt i jordluften. Ingen särskild åtgärd med markradonskydd bedöms krävas. Eventuella källare bör vara ventilerade för att reducera risken för ackumulering av radonhalter alternativt andra åtgärder.

Nya fyllnadsjordar under planerade byggnader ska även denna undersökas för markradon innan grundläggning. Vid normal och högradonhalt bör byggnader radonsäkras.

En planbestämmelse har satts på kartan – b₄ med betydelsen ”Byggnader ska uppföras på radonsäker bottenplatta och med övertryck i ventilationen” för att säkerställa att radonhalterna inte blir för höga inomhus.

Sårbara yt- och grundvatten***Nuläge***

Planområdet ligger på mark med hög sårbarhet med betydande grundvattenmagasin under lera. Det innebär att marken består av finkorniga jordlager, silt och lera, med låg eller obetydlig genomsläpplighet som påtagligt begränsar grundvattenbildningen och vattenflödet ner till underliggande grundvattenmagasin.

Förslag och konsekvenser

Före byggnation kan ytterligare geotekniska undersökningar krävas, särskilt på de exakta platserna där byggnaderna ska ligga. Utredningen bör redovisa hur grundläggning ska utföras på lämpligaste sätt både för stabilitet och för att inte påverka underliggande grundvattenmagasin. Krav på oljeavskiljare kan ställas på parkeringsgarage och större hårdgjorda parkeringsytor.

Geoteknik**Geotekniska förhållanden**

Generellt består marken i undersökningsområdet av fyllning eller mullhaltig yttjord som vilar på jordlager bestående i huvudsak av silt och sand med lokalt förekommande skikt av lera.

I undersökningsområdet visar jordprovtagningen främst fyllning eller mullhaltig yttjord som överste jordlager. Fyllningen består i huvudsak av mullhaltig grusig sand. Lagret sträcker sig generellt ner till mellan ca 0,3 och 1,6 m under markytan. Enbart i undersökningspunkt 3 som ligger precis i anslutning till den befintliga byggnaden påträffades fyllning ner till ca 3,0 m under markytan.

Mulljorden och fyllningen underlagras främst av lerig silt och sand med varierande sammansättning som räcker ner till mellan minst 3,0 och 6,0 m under markytan. Relativa fastheten bedöms som låg till medelhög dvs det råder omväxlande fasthet.

I norra hälften av undersökningsområdet förekommer skikt av siltig lera mellan ca 0,5 och 6,0 m under markytan med varierande mäktigheter mellan 0,7 och 3,0 m och mycket låg till hög odränerad skjuvhållfasthet.

Utifrån utvärderade sonderingar består underliggande material i huvudsak av lös till mellanfast lagrad friktionsjord (troligtvis siltig sand) ner till maximalt ca 15 m under markytan. Fast botten (morän eller berg) har påträffats på mellan ca 1,8 och 15 m under markytan med ökande jorddjup åt väst/nordväst.

Hydrogeologi

Nuläge

Grundvattennivån är avvägd i sex installerade grundvattenrör vid undersökningspunkt vid ett flertal tillfällen mellan 2022 och 2025. Två rör installerades och avvägdes redan under 2014.

Grundvattenytan låg mellan ca 1,9 och 4,8 m under markytan, dvs. på nivå mellan +130,2 och +134,9 med en grundvattengradient som följer markytans lutning ner mot söder.

Fria vattenytor observerades i öppna borrhål på ca 0,7 och 4,0 m under markytan, dvs. mellan nivå +131,9 och +135,8. Grundvattenytan ligger generellt som lägst i september och oktober i södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj.

Förslag och konsekvenser

Två planbestämmelser angående lägsta golvhöjd har lagts in på plankartan för att klara översvämningsrisken och högt grundvatten. Inom det största BC-kvarteret, b₃, med betydelsen: "Lägsta golvnivå på bottenplan 135,5 meter över havet. Gäller ej ev. parkeringsgarage" samt "b₆" inom C1-området som betyder: "Lägsta golvnivå på bottenplan 135,0 meter över havet". Dessutom får inte källare anläggas inom C1-området vilket regleras i planbestämmelsen b₇.

Erosion

En erosionskartering har utförts i anslutning till aktuellt planområde. Det bedöms att erosionen längs Lagan i anslutning till planområdet drivs på främst av vattenflöden samt ytavrinning från kringliggande terräng.

Norr/uppstöms om vattenkraftverkets sluss bedöms terrängen vara relativt låg och flack med vass och annan växtlighet som fungerar som naturligt erosionsskydd längs strandkanten. Lutande träd med exponerade rötter observeras längs strandkanten som tydligt tecken på pågående erosion.

Söder/nedströms om slussen intill planområdet finns branta slänter ner mot Lagan. Längs strandkanten som är bevuxen med diverse vegetation observerades måttlig erosionsaktivitet i form av lokala luckor i vegetationstäcket och exponerade rötter. Inga grövre lutande träd kunde observeras intill planområdet.

Förslag och konsekvenser

I första hand ska befintliga träd vid strandkanten utgöra erosionsskydd. Erosionsskyddande åtgärder, såsom stenfyllning eller erosionsskyddsmatta, kan minska risken för långsiktig erosion och säkerställa slänternas stabilitet mot vattnet med hänsyn till framtida klimatförändringar. Dessutom kan erosionsskydd införas vid känsliga punkter som ledningar, trummor och kommande byggnationer.

Byggnation med källare eller underjordiskt garage bedöms enligt den geotekniska utredningen kunna utföras i planområdet och även förbättra markförhållandena genom avlastning av marken. Dock måste grundvattnets upplyftande krafter kontrolleras vid grundläggning under grundvattenytan. Täta konstruktioner under grundvattenytan rekommenderas utföras vattentätt. En planbestämmelse har lagts till på plankartan: b₉ med betydelsen: "Källarplan ska anläggas vattentätt" för att säkra grundläggningen.

En planbestämmelse "erosionsskydd" med följande text läggs till på plankartan: "Erosionsskydd ska finnas från muren till hembygdsparken". I dagsläget finns ett antal träd inom detta område som utgör erosionsskydd. Anläggande av erosionsskydd enligt förslag ovan, kan utgöra vattenverksamhet och därmed också kräva tillstånd från Mark- och miljödomstolen alternativt att åtgärden anmäls till Länsstyrelsen. Eventuellt kan erosionsskydd behövas utmed strandkanten vid hembygdsparken samt vid ledningar och trummor söder om Storgatan, men eftersom det ligger utanför planområdet regleras det inte i detaljplanen. Det är fastighetsägarens ansvar, i det här fallet kommunen, att se till att lämpliga skyddsåtgärder som behöver vidtas för bl.a. erosion genomförs.

Stabilitetsförhållanden

Stabilitetsanalyser har utförts med hänsyn till den aktuella detaljplanen för sju sektioner, se bilden nedan. Valet av analysmetod har anpassats efter rådande markförhållanden och dräneringssituation.

Utförda stabilitetsberäkningar inom planområdet visar att stabiliteten är tillfredsställande för planerade förhållanden och de laster som detaljplanen medger. Beräkningarna visar också att muren inte är en förutsättning för planområdets totalstabilitet utan tillfredsställande säkerhetsnivå uppnås även utan murens bidrag.



Planritning med valda sektioner för stabilitetsberäkningar indelat i 4 delområden.

Bakåtgripande skred

Analysen visar att risk för bakåtgripande skred enbart är aktuell inom sektion S6, där slänterna delvis uppvisar något låg säkerhetsfaktor och där lera förekommer i jordprofilen. För övriga sektioner bedöms risken som försumbar, då stabilitetsanalyserna antingen uppvisar tillfredsställande säkerhetsnivåer eller frånvaro av sensitiva jordlager.

Ett eventuellt initialscred med efterföljande bakåtgripande skred i sektion S6 ger en utbredning på ca 25 m vilket inte når fram till den tänkta bebyggelsen inom planområdet.

Sättningsförhållanden

Med hänsyn till områdets geologiska och geotekniska förutsättningar bedöms det föreligga en sättningsrisk för nya byggnader inom området, främst på grund av förekomst av lösare siltavlagringar. Dessa jordar är beroende på sin överkonsolidering och planerade tillskottsspänningar mer eller mindre sättningskänsliga. De påträffade dels mycket lösa lerskikten i norra delen av området bedöms vara särskilt sättningskänslig.

Förslag och konsekvenser

De geotekniska förhållandena bedöms relativt goda för ytlig grundläggning vid måttlig belastning. Silten som dels har stor mäktighet till minst mellan 3,0 - 6,0 meter under markytan är dock mycket känslig för vattenöverskott och bearbetning och kan i samband med ev. schakt lätt förlora sin bärighet. En mer detaljerad geoteknisk undersökning kan krävas på de exakta platserna där ny bebyggelse ska uppföras.

Lättare byggnader på 1 till 2 plan eller anläggningar i ett plan och utan koncentrerade laster bedöms kunna grundläggas med platta på mark eller med sulor grundlagda ner till frostfritt djup. 8 meters nockhöjd motsvarar då en byggnad på ca 2 plan. Lokalt förekommande mycket lösa skikt av lera kan dock kräva förstärkningsåtgärder.

Byggnader i flera plan eller anläggningar med koncentrerade laster kräver fördjupade platsspecifika analyser av laster, stomsystem och lastfördelning för att medge en säkrare analys av acceptabla sättningsdifferenser. Dessa analyser kan medföra att differenssättningarna blir för stora och att byggnaden/anläggningen behöver grundläggas med metoder som pålning, kompensationsgrundläggning, kraftfulla golv på mark där dubbelarmering används eller urschaktning av olämpliga jordar. För att vara säkra på att stabiliteten i marken inte rubbas har en planbestämmelse lagts in på plankartan enligt följande: b₈ - "För byggnader med koncentrerade laster och med en nockhöjd över 8 meter ska förstärkningsåtgärder vid grundläggning vidtas".

Byggnation med källare eller underjordiskt garage bedöms kunna utföras i planområdet och även förbättra markförhållandena genom avlastning av marken. Dock måste grundvattnets upplyftande krafter kontrolleras vid grundläggning under grundvattenytan. Konstruktioner under grundvattenytan rekommenderas utföras vattentätt. Det regleras genom en planbestämmelse: b₉ - "Källarplan ska anläggas vattentätt".

Grundvattensänkning

Grundvattensänkning utgör tillståndspliktig vattenverksamhet oavsett om den är permanent eller tillfällig. Samråd ska ske med Länsstyrelsen innan ansökan om tillstånd lämnas in till Mark- och miljödomstolen. Undantag från tillståndsplikten kan tillåtas om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Stödmur

Stödmuren mellan kvarteret Aspebacken och Lagaån är en förutsättning för att vattenkraftverket ska fungera tillsammans med vattenmagasinet, eftersom muren stabiliserar vattnets kraft på ena sidan och jordens kraft på andra sidan.

En utredning har gjorts för den befintliga muren mellan Lagaån och kvarteret Aspebacken för att bedöma murens status. I bedömningen har det framkommit att muren är i så bra skick att befintliga byggnader kan rivs samt ny bebyggelse kan uppföras utan att muren påverkas. En tillståndsbedömning och åtgärdsförslag angående stödmuren finns i slutet av texten.

Mur uppströms

Stödmuren uppströms dammluckorna påvisar utspridda partier med bom. Här har vidhäftning mellan betong och armering påverkats, vilket påverkar stödmurens kapacitet. Troligt är många bompartier mellan tunn pågjutning och ursprunglig konstruktionsbetong. Det är på denna stödmur ansevärd mängd påväxt på stödmurens vertikala ytor.

Vid dykarundersökningen som utförts på stödmuren framkommer det att det förekommer omfattande spjälkning till följd av armeringskorrosion. Det kan även konstateras att stödmur har en pågjutning som spjälkat, detta troligtvis till följd av bristfälligt utförande.

Idag trafikerar Ljungby Energi, med jämna mellanrum, ytan mellan befintligt hus och muren med en hjulburen grävmaskin. Det görs när Lagaån behöver rensas från material som driver med vattnet i ån och fastnar vid fördämningen. Någon synlig påverkan på muren på grund av detta har inte kunnat påvisas. När stålgjuteriets verksamhet pågick i befintliga byggnader skedde inlastning från Storgatan med tunga fordon till byggnaden närmast ån. Det har inte heller gett någon synlig påverkan på muren vilket visar att marken tål tunga fordon som kan framföras nära muren.

Rivning av befintlig byggnad

Muren är belastad av vatten på ena sidan och av jord på andra sidan. Jordens yta och vattenytan är lika eller väldigt nära varandra. Det horisontella trycket från vattnet är större än det horisontella trycket av jorden, vilket innebär att det dominerande trycket verkar på murens utsida och jorden på insidan håller emot vattentrycket. Avståndet emellan befintlig byggnad och muren är som minst cirka 4 meter. Källaryttvägg ligger indragen under huset, alltså inte rakt under befintlig fasad mot Lagan.



Rivning av byggnad kan utföras utan att riskera att stödmuren går till brott. Rivningsplan ska upprättas i samråd mellan entreprenör och konstruktör. Rivningsplan skall innehålla metod och arbetsgång för rivning samt anvisningar för hur befintligt bjälklag över källare ska hanteras och hur fyllning av befintlig källarvåning ska utföras.

Planerad bebyggelse och markanvändning

Planerad bebyggelse påverkar inte belastningen på stödmuren. I planförslaget har en ca 10 meter bred zon för parkmark lagts ut mellan stödmuren och närmaste bebyggelse. Eftersom det är kommunal mark behövs ingen planbestämmelse som reglerar hur marken ska skötas eller får användas, men en viss försiktighet bör vidtas när tunga fordon ställs upp vid årensning och vid skötsel av dammluckorna.

Mur nedströms

Stödmuren belägen nedströms i förhållande till dammluckorna påvisar utbredd erosion på stödmurens nedre del, med vikt åt parti närmast intilliggande brofäste. Detta bedöms bero på cykliskt strömmande vatten i samband med lucköppning. Det är ansevärd mängd påväxt på stödmurens vertikala ytor.

Muren har troligen dimensionerats för en överlast från lastbilar då den har belastats av horisontella laster från lastbilar som levererat ankommande gods eller hämtat avgående gods från stålgiuteriet. Detta bekräftas i praktiken av att Ljungby Energi brukar ställa upp en större mobilkran mellan bron och den befintliga byggnaden när de ska göra tyngre lyft av exempelvis luckor.

Tillståndsbedömningen på muren visar att muren är i gott skick och att livslängden kan förväntas vara minst 50 år under förutsättning att man utför de åtgärder som föreslås.



Rivning av befintlig byggnad

Muren är belastad av jordtryck på insidan. Vid normalt vattenstånd ligger vattenytan vid botten av stödmuren. Vid högt vattenstånd höjs vattennivån nedströms vilket reducerar belastningen på muren.

Rivning av byggnad kan utföras utan att påverka belastningen på stödmuren nämnvärt. I övrigt gäller samma förutsättningar som under rubriken "Rivning av befintlig byggnad" för muren uppströms.

Planerad bebyggelse och markanvändning

Planerad bebyggelse bedöms inte öka belastningen på stödmuren.

Förslag och konsekvenser

Mur uppströms

Livslängd 20-50 år

Nämnda skador ovan på stödmuren bör åtgärdas, det vill säga att betongen utsida mur (vattensida) vattenbilas in bakom befintlig armering, där skadad armering ersätts och sedan återgjut. Vid dessa reparationsåtgärder krävs det undervattensgjutningar. Partier med bom på insida mur (landsida) repareras lokalt. Skadad armering ersätts i samband med reparation. Muren blåstras för att avlägsna påväxt. Vidare rekommenderas löpande underhåll under murens återstående livslängd.

Murens livslängd bedöms till 20 år med ovan nämnda åtgärder. Det är tekniskt svårt att utföra undervattensgjutningar med gott resultat, och resultatet av dessa gjutningar kommer att påverka livslängden ansevärt. Livslängd 50 år är möjlig men osannolik.

Livslängd 100 år

För att säkerställa längre livslängd behöver muren rivas och ersättas med ny mur. Detta ger en ny livslängd på 100 år.

Mur nedströms

Livslängd 50 år

För att säkerställa ytterligare livslängd till 50 år bör eroderad del vattenbilas 10-20 mm och återgutas. Muren blåstras för att avlägsna påväxt.

Ersättning med ny mur kan vara en långsiktigt god idé. Åtgärder med att ersätta befintlig stödmur bör utföras innan nyetablering av angränsande område genomförs.

Planbestämmelse samt andra åtgärder

En planbestämmelse "stödmur" sätts på plankartan, med texten "Stödmur ska finnas" inom Park-området närmast muren. Åtgärder med att ersätta befintlig stödmur bör, som sagts ovan, utföras innan nyetablering av angränsande område genomförs.

Ett konstaterande är att stödmuren är gedigen och håller ännu ett antal år; hur länge är svårt att bedöma, men någon form av åtgärd måste genomföras inom överskådlig tid. Exakt hur lång tid det går att vänta men åtgärder är svårt att avgöra men muren bör besiktigas var 6:e år för att konstatera befintlig status. Sedan är det alltid fastighetsägarens ansvar, i det här fallet Ljungby kommun och Ljungby Energi, att hålla sina byggnader och anläggningar i sådant skick att ingen kommer till skada.

Rivning av kvarvarande byggnader

Vid rivningsarbeten uppstår vibrationer. Silt förekommer i jorden och är ett material som är känsligt för kraftig nederbörd eller vibrationer. Utredningarna för geoteknik samt för stödmurarna visar att både marken samt muren håller för en rivning av befintliga byggnader.

Lämplig rivningsmetod samt särskilda skydds-och stabilitetsåtgärder bör studeras och väljas utifrån befintliga förhållanden i de olika rivningsskedena. Avsikten är att riva försiktigt genom att lyfta bort delar av byggnaderna, lite i taget, för att skona marken från för hårt tryck. Bygghandlarna ska sedan sorteras och läggas i olika fraktioner för att enkelt kunna forslas bort till återvinning eller slutförvaring.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Barnkonsekvensanalys					
	Trygga/otrygga platser	Direkt eller indirekt påverkan på barn	Tillgänglighet	Hälsa och välmående	Offentliga rummet, mötesplatser, lekplatser, etc
Nuläge	Inom Aspebacken 25 ska inte barn vistas eftersom det är ett industriområde.	Aspebacken 25 har ingen direkt påverkan på barn eftersom det mesta är ett inhägnat industriområde.	Aspebacken 25 är inte tillgänglig för allmänheten.	Inga människor vistas inom Aspebacken 25.	Inom Aspebacken 25 finns inga lekplatser eller andra mötesplatser.
Planförslaget	När Aspebacken 25 blir bebyggt med bostäder skapas en helt annan miljö som är enklare att göra trygg. Bra belysning särskilt vid ingångar är väldigt viktigt. Låg växtlighet och stamträd minskar risken för att någon ska kunna gömma sig.	Det här är ett nytt område där det bland annat planeras för bostäder. Förhoppningsvis kommer det bli många barn som flyttar in. I så fall kan de få många nya upplevelser i ett nästan bilfritt område utformat med lektyor och parkstråk.	Marken är inte kuperad därför finns alla möjligheter till tillgänglighet utomhus.	Det här kan bli Ljungbys mest attraktiva område att bo i beroende på närhet till centrum, hembygdsparken och Lagaån. Utformning av byggnader och uteområden kan vara avgörande.	De två stora stråken inom området kan utformas med sittplatser och andra ytor som är till för att mötas på. Hembygdsparken kompletterar området med en stor lekplats och en mycket trevlig miljö för alla.

	Trafik och buller	Barns rörelsemönster i området	Bebyggelseutformning, upplåtelseform, etc.	Delaktighet
Nuläge	Inom Aspebacken 25 är det ingen trafik men gatorna omkring, särskilt Storgatan är relativt hårt trafikerad. På Fogdegatan och Strömgatan är trafikintensiteten betydligt mindre.	Inga barn rör sig i området.	Endast den äldsta delen av stålgiuteriets byggnader är kvar inom området. Kommunen äger marken.	Ungdomar och unga vuxna har varit med och gett förslag till utformning av området.
Planförslaget	Det nya området ska bli näst intill bilfritt. Däremot kommer trafikbullret från gatorna inte att minska. Placering av byggnader är avgörande hur mycket buller som stör inom området.	De två gröna stråken i området riktar sig mot Hembygdsparken vilket kan vara målet för många barn tillsammans med sina föräldrar. För övrigt kommer utformningen av området vara avgörande hur rörelsemönstren kan se ut.	Hur bebyggelsen kommer att utformas är inte klarlagt ännu eftersom det inte finns någon bestämd exploatör. Det finns möjlighet till olika upplåtelseformer.	Beroende på vilken exploatör som kommer att bebygga området är avgörande om barn och unga kommer att bli delaktiga.

Nuläge

Eftersom Aspebacken 25 under väldigt lång tid varit inhägnad och avstängd för allmänheten till förmån för industrin har det aldrig varit aktuellt att tänka på barnkonsekvenser inom området. På senare tid har personer vid flera tillfällen brutit sig in på området, vilket är både olagligt och farligt med tanke på skicket på den kvarvarande byggnaden. Efter rivning av stora delar av bebyggelsen är området fortfarande avstängt därför måste inhägnaden finnas kvar.

Förslag och konsekvenser

Den föreslagna ändringen där kvartersmarken övergår till bostads- och centrumändamål öppnar upp området för andra möjligheter. En minimal tillströmning av biltrafik kommer att tillåtas, via en kortare gata som ska anläggas så att det går att komma åt samtliga kvarter. Ett i stort sett bilfritt område är positivt ur ett barnperspektiv. Mellan kvarteren ska det finnas parkområden med gång- och cykelvägar som är väl upplysta. Parkmarken kan möbleras med soffor, stolar och bord och utsmyckning med planteringar och träd är viktiga för upplevelsen.

Service***Nuläge***

Kvarteret Aspebacken ligger ca 500 meter från Ljungby centrum där den mesta service finns som butiker, caféer, restauranger, kommunens huvudkontor med mera. Inom en km ligger också lasarettet. En matbutik inom Kvarnarna är knappt 300 meter bort.

Förslag och konsekvenser

I denna detaljplan föreslås att kvartersmarken ska upplåtas för bland annat centrumändamål. Då finns alla möjligheter för olika butiker och företag att etablera nya serviceinrättningar liknande dem som finns i centrum.

Trafik**Motortrafik*****Nuläge***

Storgatan som går söder om planområdet är en av de större gatorna i Ljungby och är relativt väl trafikerad; beräknat ca 5000 fordon/dygn. Norr om planområdet finns Strömgatan och i väster Fogdegatan med lite mindre trafikintensitet. Stålgatan öster om Aspebacken 24 är enda bilinfart till kvarteret Aspebacken och hembygdsparken.

Förslag och konsekvenser

En ny gata anläggs från Strömgatan in i kvarteret Aspebacken. Gatan som ansluter till de två östliga bostadskvarteren och det stora kvarteret i söder avslutas med en vändplats ungefär mitt i området. Stålgatan förlängs ner till det nya kvarteret avsett för Centrum samt ansluter till hembygdsparken. En del av häcken som står i fastighetsgränsen till hembygdsparken ska tas bort så att det blir möjligt att öppna upp för en infart. I första hand ska Stålgatan vara avsedd för varutransporter och för fordon tillhörande funktionshindrade.

En infart från Fogdegatan ska också möjliggöras så att det går att nå kvarteret utmed Fogdegatan med bil.

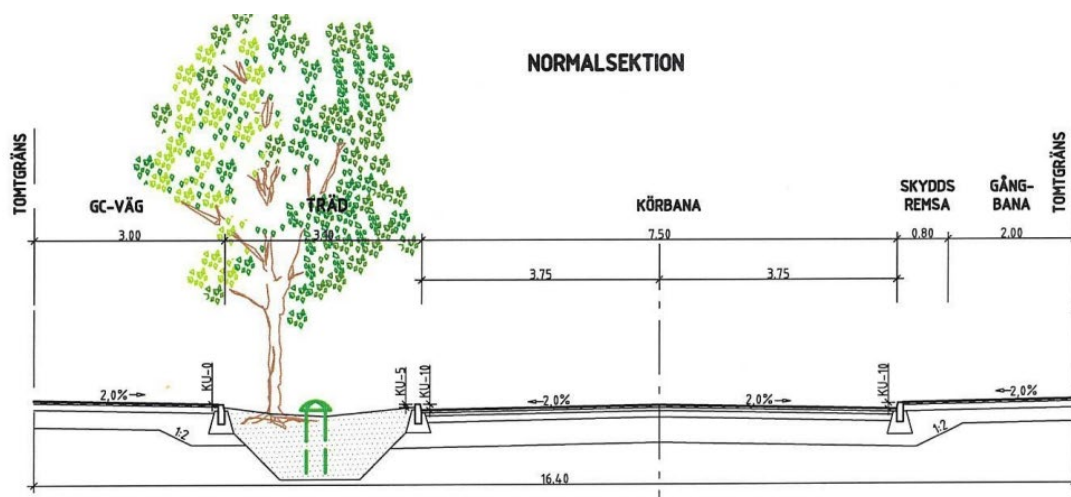
Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Gång- och cykeltrafik sker i första hand utmed gatorna intill planområdet. Stålgatan ansluter till hembygdsparken.

Förslag och konsekvenser

Vid Storgatan, närmast kvarteret Aspebacken, ska en ny gång- och cykelväg anläggas. Avsikten är också att en plantering med träd ska skärma av mellan gatan och gång- och cykelvägen.



Sektion för Storgatan. GC-vägen och trädraden ska vara närmast kvarteret Aspebacken. Se även illustration på sidan 5.

Inom parkområdet intill korsningen Storgatan – Fogdegatan är tanken att gång- och cykelvägar ska anläggas tillsammans med parkbänkar och planteringar för att skapa gemytliga platser och stråk som är öppna för allmänheten. Ytterligare en gång- och cykelväg ska anläggas närmare Lagaån från Storgatan med anslutning till hembygdsparken. Gång- och cykelvägen kan även användas som räddningsväg.

Den nuvarande infarten till hembygdsparken från Stålgatan, som idag tillåter biltrafik, smalnas av och blir en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Nuläge

Inom 700 meter ligger Ljungbys busstation med anslutningar till i första hand de större orterna, Halmstad, Värnamo, Växjö, Älmhult och Markaryd med ett antal bussturer varje dag. För övrigt finns bussar med anslutning till övriga orter inom kommunen men med betydligt färre anslutningar.

Förslag och konsekvenser

Om stadstrafik med bussar kommer till stånd kan det bli möjligt med en busshållplats i närheten av kvarteret Aspebacken.

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

Undersökning är genomförd se bilaga "Undersökning".

Enligt undersökningen anses inte planen medföra betydande miljöpåverkan. Sett till påverkans totaleffekt anses att en övergång till bostäder och centrumändamål från industriändamål är enbart positivt ur ett samhällsperspektiv. Området ligger nära centrum och är därför mer lämpat för boende och service i stället för tung tillverkningsindustri.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

Medverkande i planprocessen**Ansvarig för detaljplanen:**

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

Medverkande i detaljplaneprocessen:

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen
Elin Neckén, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen
Trond Strangstadstuen, samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt, Kommunledningsförvaltningen
Emelie Olsson, kulturstrateg, kultur- och fritidsförvaltningen
Matilda Svensson, miljöinspektör, miljö- och byggförvaltningen
Johan Mansfeld, projektledare, tekniska förvaltningen
Maritha Davidsson, projekteringsledare, tekniska förvaltningen
Isabel Richter, projekteringsingenjör, tekniska förvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

2025-11-10

Trond Strangstadstuen
Stadsarkitekt

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige den 23 februari 2026 § 11.

Laga kraft den 24 mars 2026.