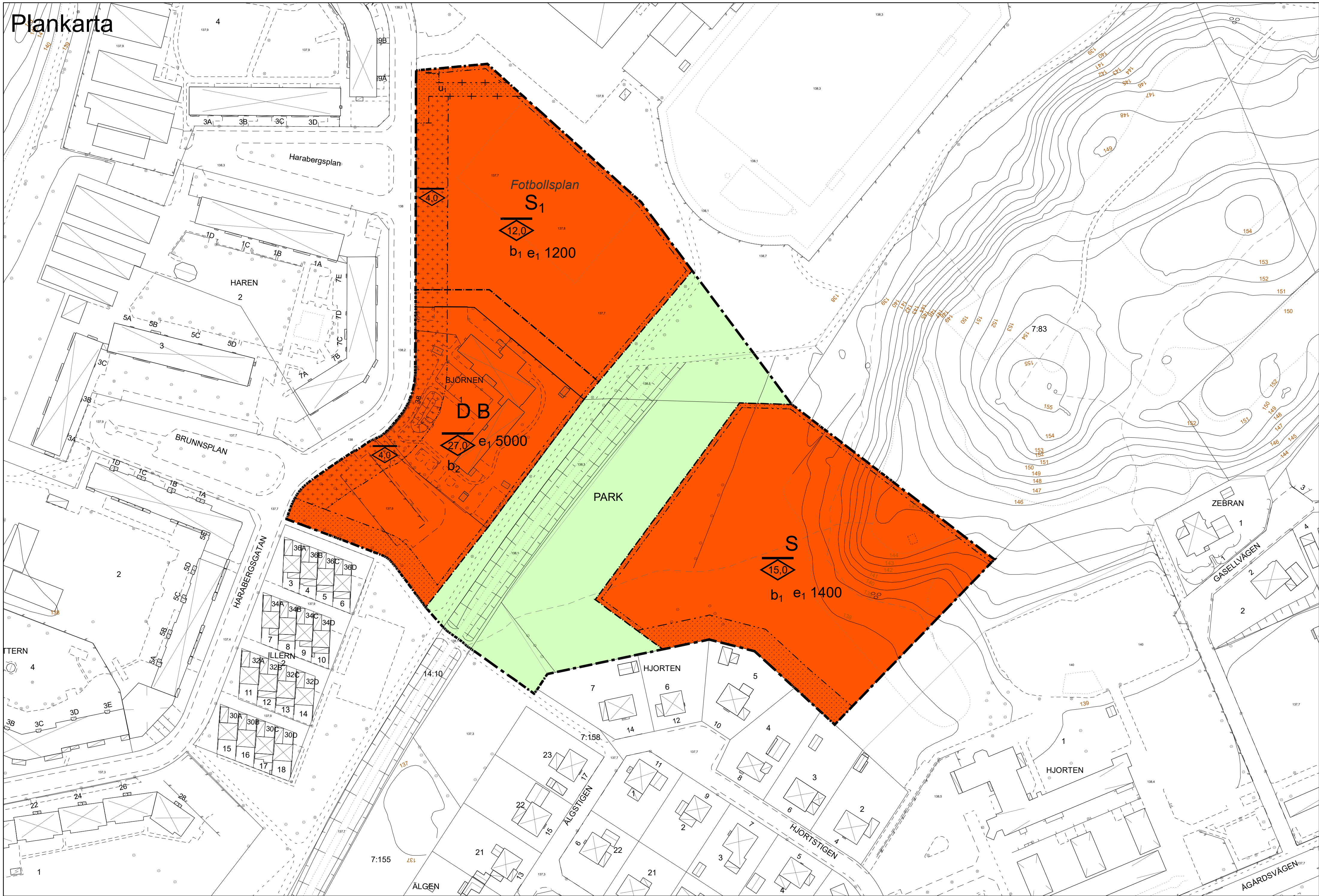




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- DB Vård, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- S Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- S1 Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast förråd eller liknande och parkering får placeras inom korsmarkerad mark., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e1 0

Utförande

- b1 Endast 50 % av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b2 Endast 75 % av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Fastighetsindelning

Fastighetsindelingsbestämmelser ursprungligen fastställd som tomtindelning 1952-10-09 (akt C161) upphävs, beträffande Hjorten 1., PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p.
Fastighetsindelingsbestämmelser ursprungligen fastställd som tomtindelning 1986-01-13 (akt C342) upphävs, beträffande Kv. Björnen., PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p.

Huvudmannaskap

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

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

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasadlinjerna och i övrigt av horisontalprojektionerna av takens ytterkanter.
Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2019-05-22

Per-Olov Almqvist
Exploateringschef

Wiebke Harders
Geodataledare

Grundkarta

Beteckning

- | | | | |
|-----|-----------------------|-------|--------------|
| --- | Traktgräns | ○ | Lövträd |
| --- | Fastighetsgräns | ⌘ | Barrskog |
| --- | Traktnamn | --- | Staket |
| --- | Fastighetsbeteckning | --- | Stenmur |
| ⊠ | Bostadshus resp uthus | --- | Stödmur |
| □ | Övriga byggnader | --- | Häck |
| ▢ | Skärmtak | 147,4 | Arvsgd höjd |
| ⊞ | Transformatorstation | ~ | Höjdkurva |
| --- | Väg, körbanekant | 3765 | Polygonpunkt |
| --- | Gångstig | | |

Skala 1:1000 (A1)
0 45 90 Meter



Översiktskarta



Detaljplan för fastigheterna
Björnen 1 och del av Ljungby 7:83 med flera
(område vid Haraberget) Ljungby stad,
Ljungby kommun

Plan- och byggavdelningen den 29 maj 2019
Reviderat den 12 augusti 2019

Therese Lindström
Plan- och byggchef

Sanna Johansson
Planarkitekt

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av MoB den 4 september 2019
Laga kraft den 1 oktober 2019

Dnr:
2017/1910

PLANA/GIFT

P 2019/8



Detaljplan för fastigheterna
Björnen 1 och del av Ljungby 7:83 med flera
(område vid Haraberget)
Ljungby stad, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan.

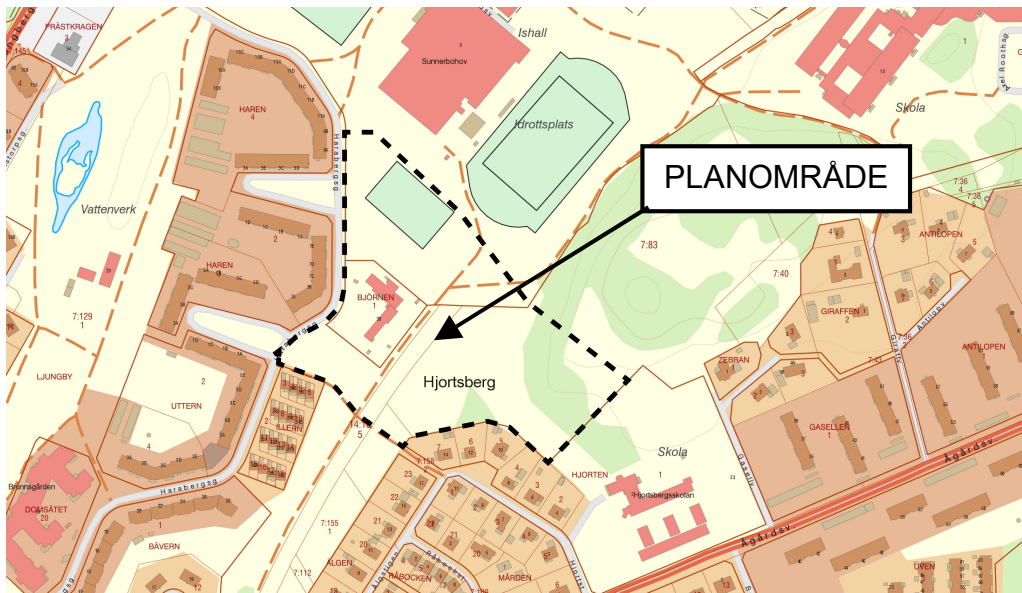
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att upprätta en detaljplan för fastigheterna Björnen 1 och Ljungby 7:83 med flera. Avsikten är att möjliggöra en ny förskola i två plan och ett särskilt boende för äldre med trygghetsboende samt en skola för årskurs 7–9. I dagsläget är planområdet detaljplanerat för idrotts- och friluftsområde, skola samt park och därför behöver en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

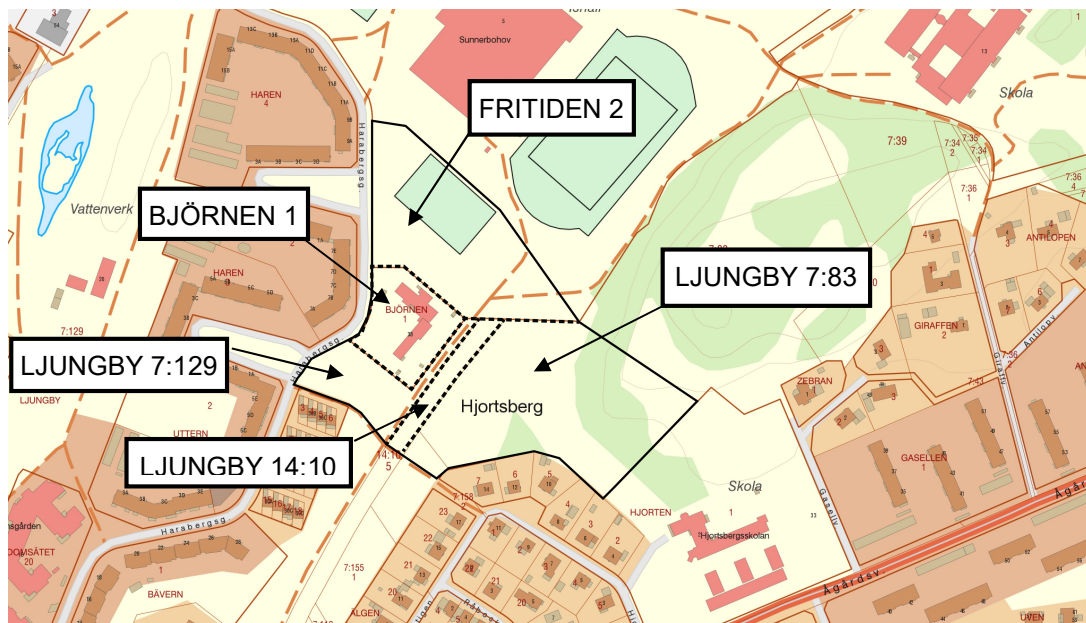
Planområdet som är beläget i Ljungby stad utmed Harabergsgatan, söder om Ljungby arena och vidare bort mot Haraberget och Hjortsbergsskolan är cirka 5 hektar stort.



Planområdets läge.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Björnen 1, Ljungby 7:83, Ljungby 7:129, Fritiden 2 och Ljungby 14:10 som ingår i planområdet ägs av Ljungby kommun.



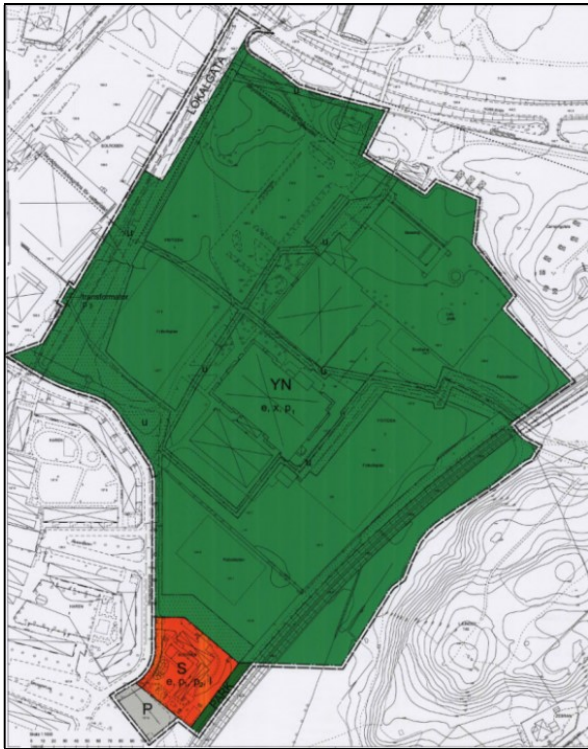
Fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- P 13/16 Ändring av detaljplan för Fritiden 2 med flera, laga kraft den 16 november 2013
- P 10/7 Detaljplan för Fritiden 2 med flera, laga kraft den 27 maj 2010.
- E161 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Björnen och illern m.m., fastställd den 29 september 1965.
- E72 Förslag till ändring av stadsplanen för staden beträffande dess nordöstra del, fastställd den 3 augusti 1951



Gällande detaljplan P10/7.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 28 november 2018 § 207 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget strider inte mot kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen för Ljungby stad, antagen 27 oktober 2000, nämns planområdet.

På sidan 3 i dokumentet kan man läsa följande under ”Kan man bygga på parkmark?”, ”Många gånger kan man acceptera att lägga en förskola eller ett vårdboende i en park, just för möjligheten att ge barnen eller de äldre en fin miljö. Men det blir tokigt om ett vårdboende läggs i en kuperad park utan lättframkomliga gångvägar”.

Vidare på sida 11 står det, ”Hjortsberget – moräntäckt bergsparti, där det tidigare varit åker och äng. Många av de typiska ängsväxterna finns kvar”.

Området precis norr om den befintliga förskolan utmed Harabergsgatan beskrivs på sida 21 så här, ”Denna park är till största delen en tråkig ”gräsöken” som har stort behov av upprustning. Det behövs mer variation, mer träd och buskar samt attraktiva sittplatser. Förskolan har en rätt torftig miljö och skulle kunna få en större del av parkmarken, där man borde göra rejäla, lekvänliga snår”.



Och till sist på sidan 22 står det; ”Hjortsbergsparken är en mycket trevlig park, men den är också mycket kuperad och saknar gångvägar som kan användas av rörelschindrade personer. Här bör man studera möjligheten att anordna en gångstig som kan användas vid utflykter från det vårdboende som ligger i parken”.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 21 november 2017, noteras följande behov av bostäder i flerbostadshus och om särskilda boendeformer för äldre.

- ca 175 bostäder/år, främst bostäder i flerbostadshus.
- ca 60 platser i särskilda boendeformer för äldre fram till 2035.
- bostäder för ca 150 personer år 2018 som riktar sig till personer som av sociala skäl är i behov av bostad. Vidare behövs det ungefär lika många år 2019.

Centrumplanen

Planområdet ingår inte i Centrumplanen, antagen 1 september 2009.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen runt planområdet består främst av bostäder. Bostäderna består till viss del av flerbostadshus i 3 plan, med upphöjda källarplan. Men det finns även friliggande villor och radhus i 1 ½ och 2 plan. Bebyggelsen är uppförd under 1950-talet och 1960-talet.



Radhus, Harabergsgatan 36A m.fl.



Friliggande villor, Älgstigen 17 och 15 m.fl.

Nordväst om planområdet är Ljungby Arena beläget, vilket är Troja Ljungbys ishall som renoverades 2015. I öster i direkt anslutning till planområdet ligger Hjortbergsskolan, en 0 – 6-skola som är byggd under 1950-talet. För tillfället uppförs det en ny skolbyggnad inom fastigheten och i samband med det har några av de äldre byggnaderna rivits.

Natur

Mark och vegetation

Största delen inom planområdet är idag oexploaterat och består av gräsbevuxen mark. Den andra delen är den befintliga förskolan utmed Harabergsgatan.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning inom planområdet, genomfördes av WSP Sverige i maj 2018, se bilaga 1. Följande står om grundläggning av byggnader på sidan 8; ”Då sedimenten består av finsand samt siltig finsand krävs en noggrannare geoteknisk undersökning innan val av grundläggningsmetod kan göras. Kompletterande undersökningar krävs även för att bedöma urgrävningsdjup och eventuella grundförstärkande åtgärder. Blivande byggnader ska konstrueras med avseende på nutida och framtida vattenförhållanden”.

”De påträffade sedimenten innehåller silt som är tjällyftande vilket måste beaktas vid utformningen av grundkonstruktion. Naturliga jordlager är även känsliga för vatten och hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten”.

Förorenad mark

Planområdet har inga kända föroreningar. Om föroreningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och Ljungby kommun meddelas utan dröjsmål.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Friytor

Lek, rekreation och naturområden

Planområdet angränsar till Haraberget som är ett natur- och rekreationsområde som används som både strövområde och för frisbeegolf. Att ha ett natur- och rekreationsområde intill skola och förskola ger pedagogiska möjligheter. Dessutom används området redan idag, eftersom ett flertal stigar och olika typer av slitage syns i området. Närmaste kommunala lekplats finns i direkt anslutning till planområdet, ca 20 meter söderut. Ca 200 meter från planområdet, i Brunnsparken, finns en större lekplats som är till för alla åldrar.



Lekplatsernas placering.



Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Till planområdet finns ett väl utbyggt gatunät för både bil- och cykeltrafik; Harabergsgatan i väster och Hjortstigen i öster för biltrafiken. För cykeltrafiken finns det ett befintligt cykelstråk längs med gamla banvallen som går i en nord-sydlig riktning genom planområdet. Denna cykelväg leder mot centrum i söder och i norr mot Sunnerbogymnasiet och naturreservatet Kronoskogen.

Parkering, varumottaning, utfarter

Det finns en bilparkering precis söder om Harabergsgatans förskola. En parkering som tillhör Ljungby Arena finns också norr om planområdet.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Luft

Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007–2017 står det: ”Såväl mätningar som tidigare utförda beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljökvalitetsnormer. För kvävedioxid och riktigt små partiklar (PM_{2,5}) ligger nivåerna under riktvärdena i berörda preciseringar inom miljökvalitetsmålet Frisk Luft som är ambitionsnivån. Det vi har mest problem med är förhöjda halter av ”grova partiklar”, PM₁₀, under enskilda dygn. Situationen i Kronobergs län ser ut att ha förbättrats och visar färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med den första femårsperioden 2008–2012”.

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

Vatten

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

Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detaljplanens påverkan på Lagaån är begränsad därför att en större yta för parkmark behålls inom planområdet, dessutom förs det in planbestämmelser, b₁ och b₂, om genomsläpplighet på kvartermarken. Inom parkmarken finns även befintliga diken i anslutning till den befintliga cykelvägen och dessa diken kan ta hand om dagvattnet. I Harabergsgatan finns även befintliga dagvattenledningar som planområdet kan kopplas på. Dessutom är avståndet mellan planområdet och Lagaån ca 600 meter med en svag lutning mot ån. Men eftersom marken



ska exploateras i och med ny bebyggelse så kommer det bli minskade ytor som är genomsläppliga.

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

Störningar

Buller

Skoländamål

Enligt Naturvårdsverkets ”riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik”, från september 2017 gäller följande riktvärden för buller vid skolgård;

På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa.

En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Bostadsändamål

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (svensk författningssamling 2015:216).

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 luddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.

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

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten samt el finns utbyggt till planområdet.

Ledningarna ligger i gatan, både i Harabergsgatan och i Hjortstigen. Fjärrvärme finns också utbyggt till planområdet.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Planförslaget innebär att det inom planområdet får uppföras förskola, särskilt boende, trygghetsboende och skola. Nuvarande bebyggelse inom planområdet består av en enplans förskola, men denna ska rivas och ersättas. I övrigt är marken obebyggd, med undantag för gång- och cykelvägar.

I den västra delen av planområdet utmed Harabergsgatan får det uppföras en förskola i två plan och denna ska byggas ihop med särskilda boende och trygghetsbostäder. Det särskilda boendet ska byggas i två plan och sedan ska trygghetsbostäderna byggas ovan på. De två huskropparna ska byggas samman med ett delvis gemensamt tillagningskök, som ska vara anpassat för de olika verksamheterna.

Planbestämmelser på kartan reglerar hur man får bygga. Området för förskola, S1, får bebyggas på en yta av 1200 m² på marken och med en högsta nockhöjd av 12 meter. Inom området för särskilt boende med trygghetsboende, DB, får 5000 m² på marken bebyggas till en högsta nockhöjd av 27 meter. Utmed Harabergsgatan, inom korsmarkerat område, är det tillåtet att uppföra förråd eller liknande till en högsta nockhöjd av 4 meter.

Totalt ska förskolan innehålla 8 avdelningar med ca 120 barn. Det särskilda boendet består av 60 boendeplatser och trygghetsboendet består av 20 lägenheter.



Förenklad bild över antal våningar för bebyggelsen utmed Harabergsgatan.

I den östra delen av planområdet i anslutning till Hjortsbergsskolan ska det uppföras en högstadieskola i tre plan med en nockhöjd på max 15 meter. Skola ska ha plats för 350 elever.

Höjd på byggnader



Bebyggelsen inom de olika användningsområdena begränsas av prickmark – mark som inte får förses med byggnad. I den södra delen av skolområdet mot villorna samt i södra



delen av DB-området finns ett sådant område som är 10 meter brett, detta för att ingen byggnad ska komma närmare angränsande bostadsbebyggelse. Resterande prickmark är 2 meter bred, mot parkmarken och övrigt.

Trygghet

Det är viktigt att utformningen av byggnader och utemiljöer formas med tanke på trygghet så att inga mörka eller undanskymda platser skapas. Samtidigt är det positivt ur trygghetssynpunkt att området blir mer befolkat och belyst.

Natur

Mark och vegetation

Området mellan skolan och förskola, särskilda boendet med trygghetsbostäder blir parkmark för att säkerställa det gröna stråket som går från Hjortsberget ner mot centrum. Inom den övriga marken sätts planbestämmelser på plankartan som reglerar genomsläpplighet inom kvartersmarken, detta för att motverka att marken blir helt hårdgjord.

Geotekniska förhållanden

Kompletterande undersökningar krävs även för att bedöma urgrävningsdjup och eventuella grundförstärkande åtgärder, se bilaga 1. Blivande byggnader ska konstrueras med avseende på nutida och framtida vattenförhållanden.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas när radium sönderfaller. Radium bildas i sin tur från naturligt förekommande uran i berggrund och jordarter. Enligt Sveriges Geologiska Undersökning:s (SGU) kartor med redovisning över gammastrålning från uran är radonhalten mellan 31 – 43 Bq/kg i marken inom planområdet vilket är klassat som normalradonhalt. Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus.

Friytor

Lek och rekreation

Enligt Ljungby kommuns lokalförsörjningsstrategi, ”politisk viljeinriktning 2017 – 2027, särskilda riktlinjer för förskola” är rekommendationen att vid ombyggnation och nybyggnation ska frilekta utomhus dimensioneras enligt Boverkets rekommendation 40 m²/barn.

Enligt Ljungby kommuns lokalförsörjningsstrategi, ”politisk viljeinriktning 2017 – 2027, särskilda riktlinjer för särskilda boendeformer, äldreomsorg” står det att vid om- och nybyggnation ska tillgängligt och anpassat utomhusområde dimensioneras enligt riktvärde 15 m²/boendeplats.

Utefter dessa riktlinjer är detaljplanen utformad och anpassad. Samtidigt kan konstateras att vissa områden som idag används som friytor kommer att övergå till kvartersmark och då blir marken inte längre tillgänglig för allmänheten. I det stora hela anser kommunen ändå att det finns tillräckligt stora friytor kvar i området som är tillgängliga.



Naturmiljö

Planområdet har god tillgång till olika naturområden så som Hjortsberget, dessutom är det ca 700 meter till det kommunala naturreservatet Kronoskogen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Bebyggelsen utmed Harabergsgatan angörs via Harabergsgatan. Trafikflödet utmed gatan ses över i samband med nybyggnationen vilket kan leda till förändringar. Trafiken till skolan sker via angränsande fastighet, Hjorten 1, som läggs ihop med den nya ytan för skoländamål. Gång- och cykelvägnätet måste ses över i samband med byggnationerna. Det finns ett redan befintligt gång- och cykelstråk genom området som man kan utgå ifrån. Eftersom det både planeras för förskola och skola finns ett ökat behov av trafiklösningar för oskyddade trafikanter till och från området.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Märta Ljungbergsvägen, ca 500 – 600 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering, varumottagning och utfarter till bebyggelsen utmed Harabergsgatan ska ske i nära anslutning till Harabergsgatan detta för att inte få in mer trafik i området. Ett speciellt område markeras på plankartan för att reservera marken för detta; Korsmark – ”Endast förråd eller liknande och parkering får placeras inom korsmarkerad mark”. Denna marken är 14 meter bred. Inom detta område får förråd eller liknande uppföras till en högsta nockhöjd på 4 meter. För skolan sker utfart och varumottagning via Hjortsbergsskolan, inom den gemensamma fastigheten.

Störningar

Buller

Bostadsändamål

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

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

Enligt Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” beräknas bullret ligga under 55 dBA ekvivalentnivå inom området där bostadsändamål planeras. Beräkningar är gjorda utifrån en hastighetsbegränsning på 50 km/h på Harabergsgatan, bebyggelsens placering ca 20 meter från vägmitt samt en trafikmätning utmed Harabergsgatan under september-oktober 2018. Trafikmätningen visar att det är ca 975 fordon/årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och om man räknar upp detta med 1 % per år fram till år 2040 blir det ca 1200 fordon ÅDT.



Skoländamål

På den nya skolans skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa.

En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Vid förskolans skolgård, precis närmast korsmarken beräknas bullernivån vara 52–53 dBA ekvivalentnivå och övriga ytor 50 dBA ekvivalentnivå eller lägre. Beräkningar är gjorda utifrån en hastighetsbegränsning på 50 km/h på Harabergsgatan, bebyggelsens placering ca 20 meter från vägmitt samt en trafikmätning utmed Harabergsgatan under september-oktober 2018. Trafikmätningen visar att det är ca 975 fordon/årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och om man räknar upp detta med 1 % per år fram till år 2040 blir det ca 1200 fordon ÅDT.

Vad det gäller skolgården vid högstadieskolan så kommer inte bullernivån överstiga 50 dBA ekvivalentnivå, eftersom skolgården är placerad innanför befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Den nya bebyggelsen kan kopplas på det befintliga vatten och avloppsnätet och eftersom ledningarna redan är belägna i gatan, Harabergsgatan och Hjortstigen, behöver de inte flyttas.

Det finns möjlighet för dagvatten att infiltrera både inom parkmark och tomtmark. Två planbestämmelser har lagts in i plankartan; b₁ – Endast 50 % av markytan får hårdgöras och b₂ – Endast 75 % av markytan får hårdgöras.

Fjärrvärme och el

Möjlighet finns att koppla på den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeledningen som finns i den norra delen av planområdet har säkerställts med ett u-område och prickmark. Befintliga elledningar inom fastigheten Björnen 1 kan behöva flyttas i samband med uppförande av ny byggnation, men de ledningarna påverkar ingen annan fastighet.



Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Det finns ett avtal mellan Ljungby kommun och Ljungbybostäder AB gällande parkering för boende på Uttern 2 som får använda 8 parkeringsplatser inom fastigheten Ljungby 7:129. Detta avtal ska skrivas om i samband med omdisponeringen av parkeringsplatserna vid den nya tilltänkta bebyggelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Björnen 1 ska bilda en fastighet tillsammans med del av Fritiden 2 och del av Ljungby 7:129. Denna fastighet har två olika användningar, den ena har vård och bostäder markerat DB på plankartan och den andra har förskola markerat S1 på kartan. Fastigheten Hjorten 1 ska utökas och även innehålla del av Ljungby 7:83, det område som är planerat för skoländamål, markerat S på plankartan.

Gällande tomtindelningen fastställd 1952-10-09 akt nummer C161 för Hjorten 1 upphävs. Även tomtindelningen fastställd 1986-01-13 akt nummer C342 för Kvarteret Björnen upphävs.

Fjärrvärmeledningen som går i den norra delen av planområdets skyddas i plan genom ett u-område (ledningsområde). Detta möjliggör bildande av ledningsrätt alternativt servitut inom u-området.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

En geoteknisk undersökning genomfördes av WSP Sverige i maj 2018, se bilaga 1.

Ekonomiska frågor

Utgifter

Kommunen bekostar detaljplanearbetet samt utgifter för geoteknisk undersökning, fastighetsreglering och eventuellt flytt av ledningar. Dessutom tillkommer utgifter för ny förskola, skola och eventuellt särskilt boende med trygghetsbostäder.

Inkomster

Bygglövgiften och planavgiften kommer att ge kommunen en mindre inkomst.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Undersökning

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



Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Nuvarande förskola i området är uttjänt och kommer inte kunna användas som förskola framöver om inte omfattande renovering genomförs, vilket inte anses vara ett ekonomiskt hållbart alternativ. Det är redan idag brist på förskoleplatser och enligt prognos väntas bristen bli större framöver. Harabergsområdet är centralt beläget och kan ta emot barn från stora delar av kommunen.

I samband med byggnation av både särskilt boende och trygghetsboende kommer detta att bidra till att Ljungby stad kan utvecklas och växa.

Befintliga 7–9 skolor har idag ett hårt tryck på grund av det ökande elevantalet. Prognoser visar att antalet elever kommer att öka ytterligare framöver. I och med planläggning för skoländamål kan detta underlätta trycket på andra skolor i Ljungby.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Ljungby kommun har beställt och bekostat en geoteknisk undersökning (se bilaga 1).



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN 2019-05-29

Sanna Johansson
Planarkitekt

Reviderat 2019-08-12

Revidering

Planbeskrivningen har kompletterats med en text angående trygghet. Dessutom har vissa redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

I Undersökningen har kompletteringar gjorts under Rörligt friluftsliv, Stadsbild och Trygghet under rubriken ”kommentarer”. För övrigt har några redaktionella ändringar gjorts i Undersökningen.

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 4 september 2019 § 110 Laga kraftvunnen den 1 oktober 2019.
