



Detaljplan för fastigheterna
Taltrasten 1 och del av Hångers 3:21 (Ekebackenskolan)
Ljungby stad, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

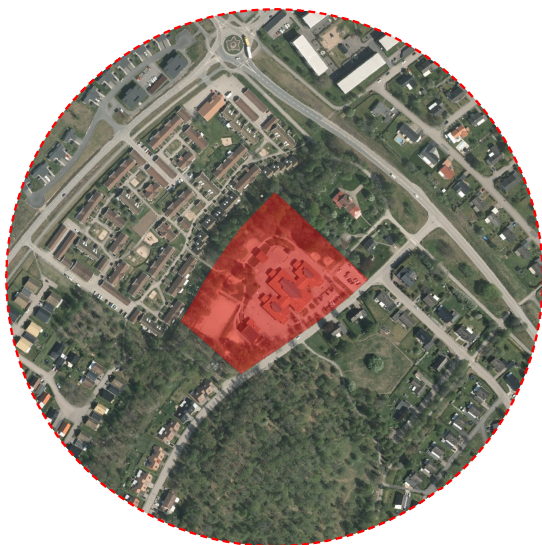
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av en befintlig skola, då nuvarande skola blivit för liten. I gällande detaljplan är planområdet planlagt för allmänt ändamål och detta ska justeras till skoländamål. Skolfastigheten ska utökas nordöst om befintlig huvudbyggnad. I samband med framtagande av detaljplanen begränsas utnyttjandegraden för att säkerställa att framtida utbyggnader av skolan inte äventyrar den friyta som krävs för skolelever.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Ekebacken, som ligger i den södra delen av Ljungby stad. Inom stadsdelen finns befintlig skola med tillhörande faciliteter. Planområdets areal omfattar ca 18000 kvm.



Planområdet utmarkerat.



Planområdet i förhållande till Ljungby stad.

Markägoförhållanden

Samtlig mark inom planområdet ägs av Ljungby kommun. Planområdet omfattar två fastigheter, Taltrasten 1 och Hångers 3:21.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

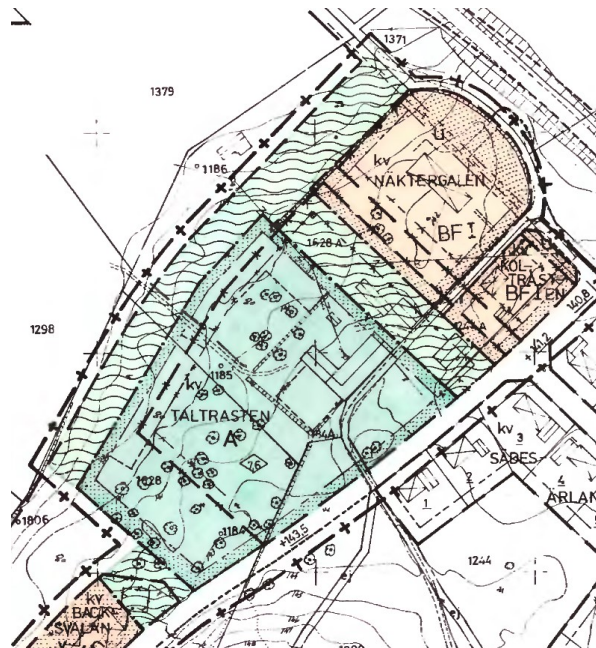
Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan för kvarteret Taltrasten m.m. i Ljungby P 77/2

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ett område vid Ekebacken i Ljungby 07-LJS-302
- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Ekebacken P 80/15
- Del av Hångers 3:21 söder om Ekebackenskolan P 02/4



Gällande detaljplan, P 77/2.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav den 11 november 2017 § 160 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

Enligt grönstrukturplanen från år 2000 har stadsdelen Ekebacken en god tillgång till gröna ytor. Stadsdelen består främst av mindre tomter med mindre grönytor. Inom stadsdelen finns en större park vilket skapar ett fint helhetintryck av stadsdelen vad beträffar gröna ytor.

Kulturmiljöinventering Ekebacken

Stadsdelen Ekebacken beskrivs som relativt modern i sin karaktär då större delen av området byggdes upp under 70- och 80-talet. I planområdets absoluta närhet finns Näktergalen, en större villabyggnad som uppfördes omkring år 1850. Villan betecknas som värdefull byggnad enligt den kulturhistoriska inventeringen kommunen genomförde 2013.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Skola

Ekebackenskolan består av en byggnad i ett plan uppdelat i tre huskroppar och byggdes upp under slutet av 1990-talet. Byggnaden har en varierad höjd, där den högsta delen har ca 8 meter i nockhöjd. Utöver huvudbyggnaden finns en gymnastikhall och mindre förrådsbyggnader på skolområdet.



Panoramavvy över Ekebackenskolan.

Bostäder

Nordväst om planområdet finns ett större bostadskvarter bestående av marklägenheter. I sydlig och östlig riktning finns bostäder i friliggande villor och radhus/kedjehus i en till två våningar. Bebyggelsen runtom planområdet är uppförd under 70- och 80-talet. Undantaget är den större villan Näktergalen norr om planområdet, som uppfördes omkring år 1850.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns ett grönstråk som är en del av ett längre sammanhängande stråk som löper genom stadsdelen Ekebacken. Ytan som är inom planområdet används som lektyta av eleverna. Alldeles intill planområdet finns parken Ekebacken med ett kuperat naturområde med stora ekar, vitsippor, soliga gläntor och trevliga stigar.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena utgörs av sandig morän.

Föroreningar

Enligt Länsstyrelsen i Kronobergs län inventering finns det inga identifierade markföroreningar inom planområdet.

Fornlämningar

I planområdets nordöstra del finns ett mindre område utmärkt av riksantikvarieämbetet som bytomt/gårdstomt (Raä Ljungby 104:5) daterad till år 1520. Detta område är anspråktaget av en bilparkering (se bild nedan).



Vy över parkeringen.

Friytor

Lek och rekreation

Ekebackensskolan har en väl tilltagen och varierad utomhusmiljö vilket ger goda förutsättningar för lek. Grönstråket intill skolan och den närliggande parken Ekebacken utgör en kompletterande lekmiljö för skolans elever, framförallt grönstråket. Inom parken



Ekebacken finns även en lekplats.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

I planområdets närhet finns en väl utbyggd infrastruktur bestående av både bilvägar och gång- och cykelvägar. Biltrafik och varumottagning angör skolområdet via Ekebacksvägen.



Parkering

Inom planområdet finns två parkeringar för personal och besökande. Intill skolans huvudentré finns det möjlighet att lämna av och hämta upp barn.

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 2007-2016* står det: ”Såväl mätningar som beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljökvalitetsnormer. Mest problem är förhöjda halter PM 10 under enskilda dygn. Det är färre antal dygn med förhöjda halter under den senaste femårsperioden jämfört med perioden 2008-2011.”

Partiklar som PM 10 har mätts i gaturum i centrala Ljungby i samverkan inom Kronobergs län sedan 2007. Halterna av partiklar påverkas av en rad faktorer bland annat årstid, antal fordon per dygn, andel tung trafik, fordonens hastighet, hur inneslutet gatuavsnittet är och andel fordon med dubbdäck. Högst 35 dygn med överskridanden av miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde får förekomma per kalenderår. I Ljungby var det 5 dygn år 2012, 2 dygn 2013, 5 dygn 2014, 4 dygn 2015, 4 dygn 2016. 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 eftersom en större yta för naturmark behålls inom planområdet och eftersom naturområdet är beläget mellan Lagaån och kvartersmarken med skoländamålet. Dessutom förs det in planbestämmelser om genomsläpplighet på kvartersmarken och avståndet mellan planområdet och Lagaån ca 300 meter med en svag lutning mot ån.



Teknisk försörjning

Ledningar för VA, dagvatten och el finns utbyggt i området. Inom planområdet västra del finns ledningar för fjärrvärme. Skolan är ansluten till fibernätet. Söder om planområdet finns en mindre reserv panncentral för fjärrvärme som ägs av Ljungby Energi AB.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Planförslaget innebär att skolområdets fastighetsyta förstoras och därigenom möjliggör en utbyggnad av skolan. Nuvarande bebyggelse har en högsta nockhöjd på ca 8 meter. För att överensstämma med redan befintlig bebyggelse och ta höjd för framtida utveckling har nockhöjden satts till 12 meter.

Syftet med den nya bebyggelsen är att möjliggöra så att skolan kan inhysa parallella klasser i samtliga årskullar. Den nya bebyggelsen ska erbjuda salar med kombinerad användning, där salen exempelvis på förmiddagen kan används för skolundervisning och som kontor för lärare under eftermiddagen.

På plankartan bestäms även utnyttjandegraden av planbestämmelsen prickmark; ”marken får inte förses med byggnad”. Prickmarken mot angränsande fastigheter och mot Ekebacksvägen är 4 meter bred, detta är för att kunna sköta fastighetens byggnader inom fastigheten.

Höjd på byggnader



Natur

Mark och vegetation

Planförslaget påverkar mark och vegetation i en mindre omfattning då delar av planområdet överförs från ”PARK eller PLANTERING” till ”S”, skola. Inom planområdet har det gjorts en inventering av träden och där kom man fram till att en stor bok (bok – *Fagus sylvatica*) ska bevaras och därför har denna fått planbestämmelsen ”n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk”. Utöver den planbestämmelsen läggs det till ”a₁ – marklov krävs även för trädfällning”. Grönstråket som löper längs planområdet har en viktig funktion för djur och växtliv då det är en del av ett sammanhängande grönstråk och markeras som ”NATUR” på plankartan.

Geotekniska förhållanden

Planområdets geotekniska förhållanden består av sandig morän och bedöms vara av god karaktär för byggnation.



Fornlämningar

Den tilltänkta nya tillbyggnaden ligger utanför det utmärkta området för fornlämning och tros därför inte ha någon påverkan, men området har prickmarkerats "marken får inte förses med byggnad" på plankartan. Inom denna prickmarkerade marken gällande följande; alla former av ingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. om fornminnen i Kulturmiljölagen (1988:950). Om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och byggnation skall arbetet avbrytas omedelbart och länsstyrelsen Kronoberg meddelas utan dröjsmål.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns en stor skolgård för lek och rekreation för skolans elever. Varje elev ska ha tillgång till 30 kvm i friyta, enligt kommunens "Verksamhetsplan för lokalförsörjning", gäller från 2017-12-31. I dagslägen går det runt 240 elever på skolan, men med den nya utbyggnaden och utökandet av fastigheten kan skolan ta upp till ca 300 elever. För att försäkra att varje elev i framtiden har en tillräcklig friyta på 30 kvm har planbestämmelsen "omfattning" lagts till i plankartan, "e₁ 25% – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet".

Eftersom det är en friyta för skola är det extra viktigt att den planeras ändamålsenligt, i Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet, kan man läsa följande; "*Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god lufikvalitet samt god ljudkvalitet.*"

Naturmiljö

Utöver friyta i form av skolgård har skolans elever tillgång till grönstråket som löper genom större delen av stadsdelen Ekebacken. Området används ofta som lektyta för elever på skolan och kan ses som ett komplement till skolgården.

Gator och trafik

Parkering

Inom planområdet finns det möjlighet att uppföra parkering.

Störningar

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås inomhus och utomhus. Friytor för lek och rekreation bör vid utbyggnaden placeras så att risken för bullerstörningar begränsas. Det har inte gjorts någon separat bulleruträkning eftersom det är 30 km/h på Ekebacksvägen och det är en återvändsgränd med endast ca 30 hushåll längs vägen, så därför bedömer miljö- och byggförvaltningen att bullerkraven klaras.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp samt dagvattenhantering finns utbyggt i området. Det är Lagaån som är recipient för dagvattnet från planområdet.

Det finns möjlighet för dagvatten att infiltrera både inom naturmark och kvartersmark. En planbestämmelse har lagts in i plankartan; b₁ – Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Värme

Fjärrvärmeledningen som går längs planområdets nordvästra sida skyddas i plan genom ett så kallat "U-område". Genom att skapa ett U-område försäkras planen att ledningar ska vara tillgängliga.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltning som också författar genomförandebeskrivning tillsammans med tekniska förvaltningen. Lantmäteriet verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar görs av kommunen genom tekniska förvaltningen.

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt nedanstående tidplan, förutsatt att inget oförutsett händer:

- Samråd – andra kvartalet 2018
- Granskning – fjärde kvartalet 2018
- Antagande – andra kvartalet 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vunnit laga kraft.

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 bygg rätt.

Huvudmannaskap

Planförslaget genomförs med kommunalt huvudmannaskap



Tekniska frågor

Fjärrvärmeledningen som går längs planområdets nordvästra sida skyddas i plan genom ett så kallat "u-område". Detta möjliggör bildande av ledningsrätt alternativt servitut inom u-området.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar detaljplanearbetet och genomförandet av planen. Vid bygglov ska planavgift tas ut.



KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

Miljökonsekvenser

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

Undersökning

En översiktlig undersökning av miljöpåverkan finns med som en bilaga till detaljplanen. Bedömningen visar att planförslaget inte medföra några uppenbara miljökonsekvenser.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Taltrasten 1	Utbyggnad av skola och fastighetsbildningen bekostas av kommunen.	Del av Hånger 3:21 överförs genom fastighetsreglering till Taltrasten 1.	
Hångers 3:21		Området där skolområdet utvidgas ska övergå till fastigheten Taltrasten 1.	

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Sanna Johansson och Björn Vikström på Plan- och byggavdelningen i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist på Tekniska förvaltningen.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

2019-05-21

Sanna Johansson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 24 april 2019, § 52.

Laga kraftvunnen den 17 maj 2019.