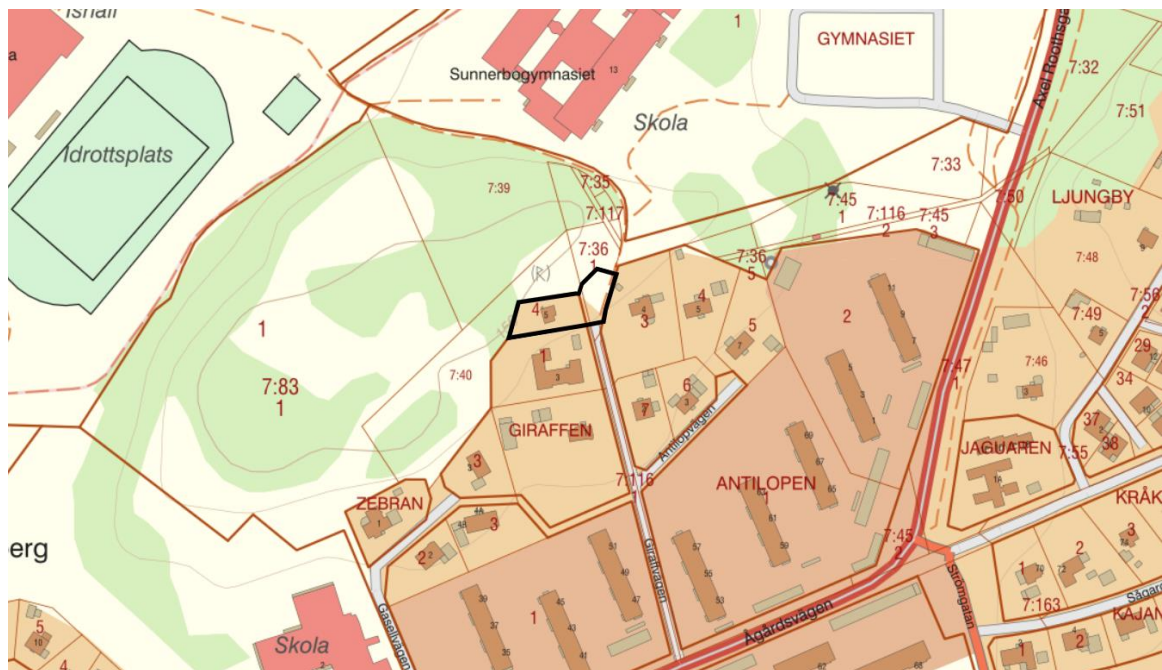




# Detaljplan för Giraffen 4 med flera. i Ljungby stad, Ljungby kommun



## Planhandlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Beslut betydande miljöpåverkan
- Undersökning betydande miljöpåverkan
- Bilagor



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN</b>	<b>3</b>
Standardförfarande	3
<b>INLEDNING</b>	<b>4</b>
Sammanfattning	5
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b>	<b>8</b>
Hela detaljplanen	8
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>	<b>12</b>
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	14
Genomförandetid	14
<b>PLANERINGSUNDERLAG</b>	<b>15</b>
Kommunala underlag	15
Utredningar	18
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</b>	<b>19</b>
Bebyggelse	19
Natur och grönstruktur	20
Ekosystemtjänster	22
Kulturmiljö	22
Riksintressen	23
Miljö kvalitetsnormer	23
Mark och miljö	25
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	27
Social hållbarhet	28
Trafik	29
<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b>	<b>30</b>
<b>MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN</b>	<b>31</b>

## Så här görs en detaljplan

### Standardförfarande

#### Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. En detaljplan styr till exempel om det ska vara bostäder, kontor, park med mera och även hur stor och hög bebyggelsen får vara. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument, vilket skiljer den från sådana dokument, till exempel översiktsplan, som innehåller råd och vägledning.

#### Start

På förfrågan från t ex markägare eller kommunen, beslutar samhällsbyggnadsutskottet att en detaljplan skall arbetas fram. Ett planarbete innehållande utredningar och undersökningar inleds.

#### Samråd

Ett första planförslag utarbetas. Det skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet, statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder med flera. Förslaget finns också på kommunens webbsida [www.ljungby.se/plan](http://www.ljungby.se/plan). Samrådstiden är minst tre veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. De synpunkter som framförts på planförslaget sammanställs i en *samrådsredogörelse*. Detaljplanen kan eventuellt ändras med utgångspunkt från inkomna svar. Därefter kan samhällsbyggnadsutskottet besluta om granskning av planförslaget.

#### Granskning

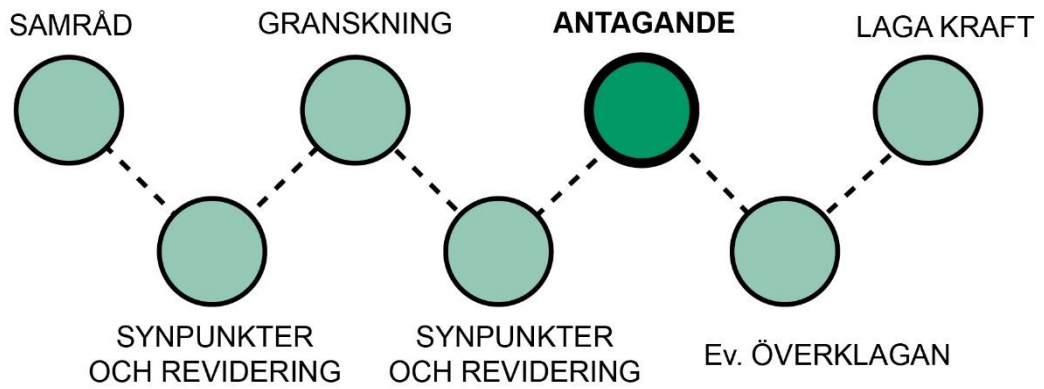
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida [www.ljungby.se/plan](http://www.ljungby.se/plan). Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas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

#### Antagande

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

#### Laga kraft

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



## Inledning

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

## Bakgrund

I ansökan om planuppdrag beskrivs fastigheten Giraffen 4 ingå i "Detaljplanen för ett område norr om kvarteret Antilopen i Ljungby stad" lagakraftvunnen 1996-11-28. Enligt gällande detaljplan omfattas fastigheten av planbestämmelsen C1, samlingslokal. Fastigheten har tidigare varit uthyrd till Ljungby scoutkår men har sedan en tid tillbaka stått tom. Då kommunen inte har något behov av fastigheten önskas fastigheten säljas. För att göra detta anses det lämpligt att ta fram en ny detaljplan med ändamål bostad.

Vid planens uppstart ingick även hela Hjortsbergsparken inom planområdet vilket var ett steg mot att digitalisera planer som enbart finns i PDF format, parken skulle behålla sin användning. I parkens utkant angränsande till fastigheten Giraffen 4 föreslogs det till samrådsskedet att ytterligare byggrätt skulle möjliggöras via detaljplanen. Efter samrådsskedet genomfördes ett antal utredningar där bland annat en tidigare okänd fornlämning hittades under en arkeologisk utredning. På grund av detta omarbetades planförslaget, planområdet och inriktning till granskningsskedet, till att enbart hantera fastigheten Giraffen 4 samt område för föreslagen vändplan från det ursprungliga planförslaget.

## Planuppdrag/planbesked

Miljö- och byggnämnden gav 24 juni 2020 § 94 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Giraffen 4 samt en mindre del av parken i anslutning till fastigheten. I samband med omorganisering 1 januari 2023 flyttades ärendet över till kommunstyrelsen.

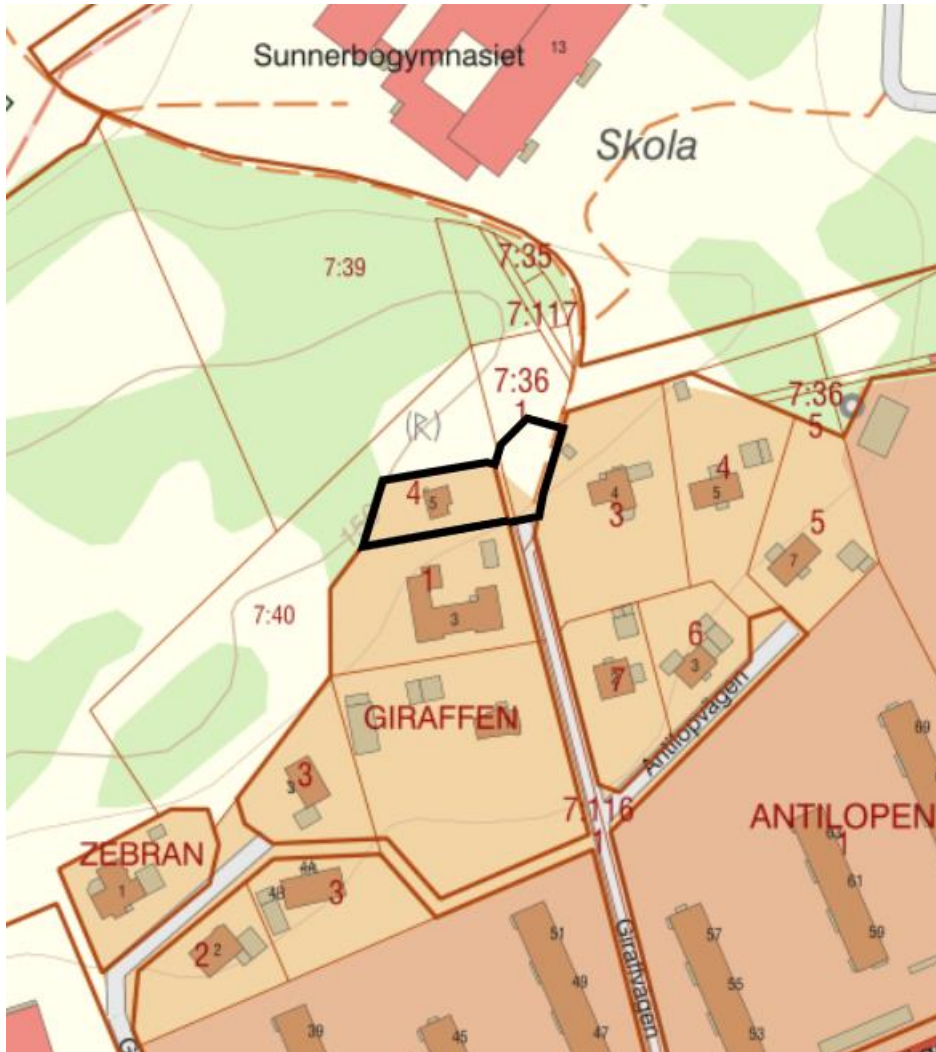
## Sammanfattning

### Syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användning för Giraffen 4 från samlingslokal till bostad samt att möjliggöra för en vändplan i slutet av Giraffvägen.

### Läge

Planområdet ligger inom Ljungby stad. Fastigheterna som planläggs angränsar till Hjortsbergsparken i norr och väst och har närhet till Sunnerbogymnasiet i nordöstlig riktning. Övrig omgivning består av enbostadshus, ett gruppboende och flerbostadshus.



Planförslagets avgränsning och dess närområde

### Huvuddragen från planförslaget

Planförslaget möjliggör för bostad för den befintliga byggnaden på fastigheten Giraffen 4. Detaljplanen möjliggör även för ny- och tillbyggnation. Delar av fastigheten regleras med prickmark för att ej göra intrång i den angränsande fornlämningen som hittats under detaljplanens framtagning. Detaljplanen möjliggör för att anlägga en vändplan intill Giraffen 4 för att säkerställa att trafik kan vända på ett säkert sätt. Vissa regleringar har också satts för att säkerställa att dagvattenhantering tillgodoses inom planområdet.



**Undersökning av miljöpåverkan**

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

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

Planområdet ligger i norra delen av Ljungby stad, mellan Sunnerbogymnasiet, Hjortsbergsparken och Hjortsbergsskolan och omfattar cirka 1350 kvm. Fastigheterna inom planområdet är kommunägda. Byggnaden inom fastigheten Giraffen 4 står i dagsläget tom och har tidigare används som föreningslokal för Ljungby scoutkår. Övrig bebyggd mark omkring planområdet består av enbostadshus, ett gruppboende söder om planområdet och flerbostadshus längre ner längs med Giraffvägen.

### Allmän plats

#### Allmän beskrivning

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

#### Huvudmannaskap

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

För allmän platsmark inom planområdet är kommunen huvudman.

#### Användning

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

#### GATA

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

#### Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser som återfinns på plankartan preciserar och reglerar vad som får göras på den allmänna platsmarken. Det kan till exempel handla om höjdläget på gatan, att bestämma att gatan ska trädplanterad eller införa skyddsbestämmelser mot buller från gatan. Till varje egenskapsbestämmelse finns en motivering varför bestämmelsen finns.

genomsläpplig<sub>1</sub> = Marken ska vara genomsläpplig

Innebär att ytor inom egenskapsområdet ska uppföras med genomsläpplig beläggning. Typ av beläggning är inte reglerat men en bedömning om vad som är en lämplig beläggning får



göras vid utbyggnation. Som regel ska beläggningen kunna hantera en viss mängd dagvatten inom användningsytan utan att vattnet rinner bort från ytan.

#### *Motiv till egenskapsbestämmelsen*

För att tillgodose en god dagvattenhantering inom planområdet så behöver så stora delar som möjligt av all mark vara genomsläpplig. På grund av planområdets lokalisering på toppen av en sluttning så är det i utgångspunkt härifrån som det vid skyfall påbörjas en ansamling av vatten som sedan rinner ner till flera lågpunkter som i vissa fall inte kan hantera de stora mängder vatten som ansamlas på kort tid. I och med att marken för vändplanen inte är hårdgjord idag måste all form av hårdgöring säkra att mängden dagvatten inte utgör en risk. Genom att säkerställa att så mycket vatten som möjligt hanteras inom planområdet minimeras påverkan på omgivningen. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §, 12 §.

## **Kvartersmark**

### **Allmän beskrivning**

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

### **Användning**

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

#### **B - Bostäder**

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

### **Egenskapsbestämmelser**

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

### **Utnyttjandegrad**

$e_1$  = Största byggnadsarea 20% av fastighetsarean

#### *Motiv till egenskapsbestämmelsen*

I dagsläget är cirka 8% av fastigheten bebyggd, detaljplanen medger att det ska finnas möjlighet att bygga ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt att i framtiden kunna bygga till och bygga nytt. Regleringen är relativt begränsad för att säkerställa att fastigheten inte blir mer bebyggd än vad som är lämpligt utifrån dagvattenhantering och fastighetens totala storlek. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §, 11 §, 16§.

***Höjd på byggnadsverk***

$h_1$  = Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 7,5 meter

***Motiv till egenskapsbestämmelsen***

Befintlig byggnad på fastigheten idag har en ungefärlig nockhöjd på 7,5 meter, sett till omgivningen så är bebyggelsen liknande i höjd. Genom att reglera nockhöjden kan eventuell tillkommande bebyggelse fortfarande smälta in i omgivningen och passa in bland bebyggelse som finns i närheten. Lagstöd finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §.

***Begränsning av markens utnyttjande***

Prickmark = Marken får inte förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk

***Motiv till egenskapsbestämmelsen***

Att reglera mark med prickmark innebär att markområdet inte får bebyggas. I planförslaget finns det två anledningar till att prickmark har använts. Dels har ett område intill gatan reglerats för att säkra att inga byggnader placeras för nära gatan. Två andra delar av fastigheten Giraffen 4 regleras på grund av fornlämningen som funnits under planprocessen. Avgränsningsytan för fornlämningen går delvis in på fastigheten vilket innebär att inga ingrepp i marken för göras utan att tillstånd efterfrågas hos Länsstyrelsen. Lagstöd finns i Plan och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 12 §

***Takvinkel***

$\alpha_1$  = Minsta takvinkel är 22 grader

***Motiv till egenskapsbestämmelsen***

Genom att reglera takvinkel säkerställs det i detaljplanen att inga platta tak anläggs, något som inte skulle passa väl in till den omgivande bebyggelsen. Regleringen anger enbart minsta möjliga godtagbara vinkeln, inte vilken utformning av tak som bör anläggas. Lagstöd finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §, 16 §

***Placering***

$p_1$  = Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

***Motiv till egenskapsbestämmelsen***

Regleringen att inga byggnader får placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns är ett sätt att säkerställa att brandskydd mellan byggnader och fastigheter uppnås. Samt att det blir lättare för fastighetsägare att sköta och underhålla sina byggnader på den egna fastigheten utan att göra intrång på intilliggande fastighet. Lagstöd finns i Plan- och bygglag (2010:900) kap 4 11 §, 16 §.

*Utförande*

b<sub>1</sub> = Källare får inte finnas.

*Motiv till egenskapsbestämmelsen*

För att säkerställa god dagvattenhantering och att riktlinjer för klimatanpassning följs så regleras det i detaljplanen att inga källare får anläggas. Lagstöd finns i Plan- och bygglagen (2010:900) kap 4 10 §, 11 §, 12 §, 16 §.

b<sub>2</sub> = Minst 70% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Innebär att utöver den hårdgöring som planens byggrätt medger, får ytterligare 10% av fastighetsarean hårdgöras. Totalt ska 70% av fastighetarean vara genomsläpplig. Genomsläpplig innebär att ingrepp i marken, t.ex. beläggning ska vara genomsläpplig för dagvatten. Typ av beläggning är inte reglerat, men som regel ska vatten inte ansamlas utan att kunna infiltreras eller rinna bort från fastigheten som resultat av markens beläggning.

*Motiv till egenskapsbestämmelsen*

Stora delar av fastigheten består idag av gräsytor och vegetation och en byggnad på cirka 69 m<sup>2</sup>. För att tillgodose en god dagvattenhantering inom planområdet så behöver så stora delar som möjligt av all mark vara genomsläpplig. På grund av planområdets lokalisering på toppen av en sluttning så är det i utgångspunkt härifrån som det vid skyfall påbörjas en ansamling av vatten som sedan rinner ner till flera lågpunkter som i vissa fall inte kan hantera de stora mängder vatten som ansamlas på kort tid. I och med att marken inom fastigheten Giraffen 4 inte är hårdgjord idag måste all form av hårdgöring säkra att mängden dagvatten inte utgör en risk. Genom att säkerställa att så mycket vatten som möjligt hanteras inom planområdet minimeras påverkan på omgivningen. Detaljplanen medger en vis mängd hårdgöring inom fastigheten, men denna reglering förespråkar att material som anläggs inom fastigheten i så stor utstäckning som möjligt måste vara genomsläppligt. Lagstöd för regleringen finns i Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §, 12 §.

## **Genomförandefrågor**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

**Följande fastigheter berörs av detaljplanen.**

Giraffen 4  
Ljungby 7:36  
Ljungby 7:40  
Antilopen 3  
Giraffen 1  
Ljungby 7:116  
Ljungby 7:39  
Gymnasiet 1  
Ljungby 7:34  
Ljungby 7:35  
Giraffen 2  
Ljungby 7:43  
Ljungby 7:83  
Ljungby 7:117  
Antilopen 7  
Antilopen 4  
Antilopen 5

### **Förändrad fastighetsindelning**

Planförslaget leder inte till att någon förändrad fastighetsindelning behöver genomföras.

### **Tekniska frågor**

#### **Utbyggnad av allmän plats**

Ljungby kommun står för utbyggnad av den planerade vändplanen.

#### **Utbyggnad av vatten och avlopp**

Ledningar för VA-, dagvatten och spillvatten finns framdraget längs Giraffvägen till fastigheten Giraffen 4.

#### **Avfall**

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan. Avfallshantering ska skötas av respektive fastighetsägare, men en vändplats är nödvändig för att möjliggöra avfallshämtning.

#### **Utbyggnad av el och fiber**

Ledningar för Fjärrvärme, el, tele och bredband finns även de längs med Giraffvägen.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Utgifter och intäkter

Kommunen kommer att få vissa inkomster vid försäljning av Giraffen 4 samt vid planavgift enligt gällande taxa.

### Planavgift och planavtal

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

### Drift allmän plats

Kommunen ska stå för drift och underhåll av allmän platsmark.

### Tekniska och ekonomiska konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
<b>Inom planområdet</b>			
Giraffen 4	Ingen fastighetsförändring	Påverkas inte	Försäljning av fastighet, vid bygglov tas en planavgift ut
Ljungby 7:36	Ingen fastighetsförändring	Utbyggnad av vändplan	Kostnad för utbyggnad för gata
Ljungby 7:40	Ingen fastighetsförändring	Utbyggnad av vändplan	Kostnad för utbyggnad för gata
<b>Utanför planområdet</b>			
Antilopen 3	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Antilopen 4	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Antilopen 5	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Antilopen 7	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Giraffen 1	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Giraffen 2	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Gymnasiet 1	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Ljungby 7:34	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Ljungby 7:35	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Ljungby 7:39	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Ljungby 7:43	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Ljungby 7:83	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Ljungby 7:116	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Ljungby 7:117	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

## 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.

### Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas.

### Tidplan

Samråd av detaljplanen	kvartal 2 2021
Granskning av detaljplanen	kvartal 3 2023
Antagande av detaljplanen	kvartal 4 2023

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

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en säkerhet mot att detaljplanen inte ändras, ersätts eller upphävs i syfte att säkra byggerätten. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla.

## Planeringsunderlag

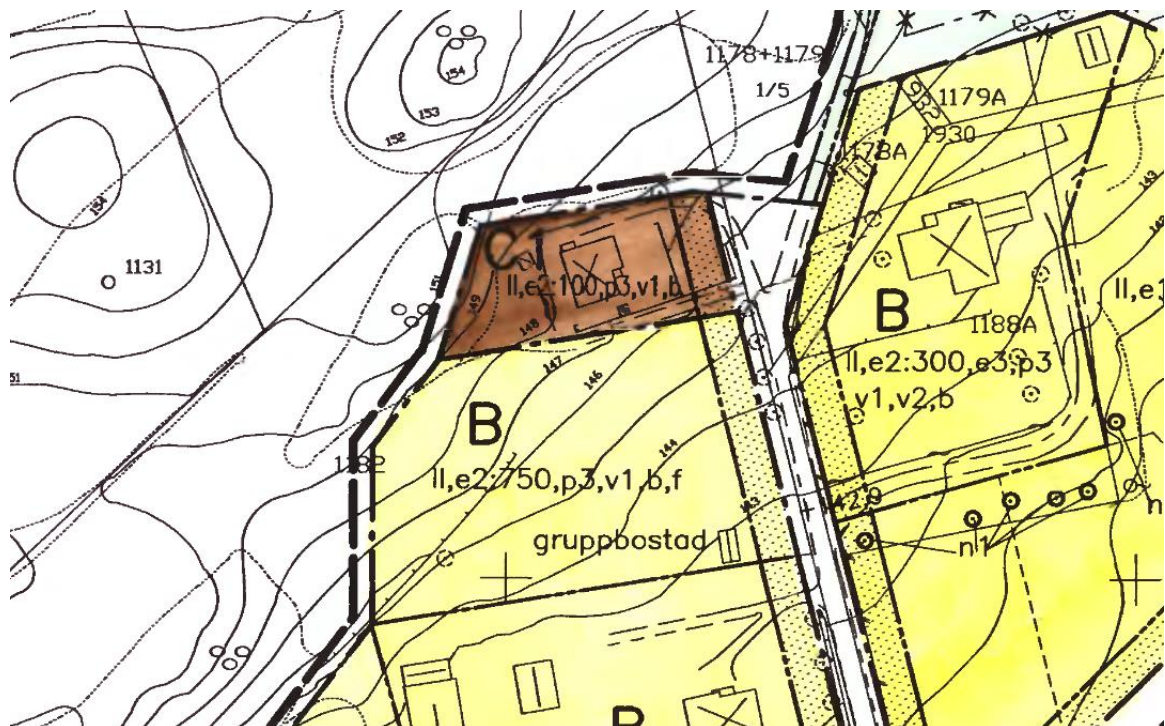
### Kommunala underlag

#### Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

**P 97/5** - Förslag till detaljplan för ett område norr om kv Antilopen i Ljungby stad, laga kraft 28 november 1996. Medger bostadsändamål, samlingslokal och naturmark. För fastigheten Giraffen 4 gäller detaljplanen P 97/5 och medger samlingslokal.

**E 177** - Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Ågårdsområdet i Ljungby stad. Fastställd 1 februari 1967. Medger allmänt ändamål, park eller naturmark och bostadsändamål i form av sammanbyggda hus.



Urklipp från detaljplan P 97/5

Giraffen 4

C1 - Samlingslokal

II - Max 2 våningar

e2: 100 - Högst 100 kvm byggnadsarea ovan mark

p3 - Garage/uthus får inte placeras närmare tomtgräns än 1 meter

v1 - Vind får inte inredas

b - Endast källarlösa hus

För omgivningen gäller följande planer:

P 97/5 - Förslag till detaljplan för ett område norr om kv Antilopen i Ljungby stad, laga kraft 28 november 1996.

E 177 - Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Ågårdsområdet i Ljungby stad. Fastställd 1 februari 1967.

P 98/10 - Detaljplan för kv Antilopen och Gasellen i Ljungby stad, laga kraft 7 april 1998.

E 72 - Förslag till ändring av stadsplanen för staden beträffande dess nordöstra del i Ljungby stad. Fastställd 3 augusti 1951.



Karta med gällande detaljplaner

### Grundkarta

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



### **Översiktsplan 2035**

Planområdet är inte utpekade i översiktsplanen men bedöms vara förenliga med översiktsplanen. Detaljplanen följer översiktsplanens ställningstagande kring planberedskap för bostäder inom Ljungby. Dessutom är detaljplanen ett bra sätt att tillgodose översiktsplanens förslag på att vara mer resurseffektiv och få en mer hållbar markanvändning inom Ljungby stad genom att förtäta och omvandla ett redan bebyggt område och på så sätt få en tydligare struktur inom staden.

### **Klimatanpassningsplanen**

Klimatanpassningsplanen antogs av kommunfullmäktige 2017. Till verksamhetsplanen finns en handlingsplan med punkter som ska genomföras. Flera av dessa är relevanta för detaljplanen för Giraffen 4 relaterat till dagvattenhantering.

- Planbestämmelser i detaljplanen som reglerar hur dagvatten ska tas omhand, ange restriktioner för anläggande av källare samt lägsta golvnivå på byggnader.
- Uppmuntra separata dagvattenlösningar där naturliga processer nyttjas som möjliggör rening av dagvatten.
- Anlägga hållbara dagvattenlösningar där platsen är avgörande för vilket som väljs, t.ex. trädplanteringar, gröna tak, genomsläppliga beläggningar, infiltration av takvatten på gräsytor. Fördröjningen behöver inte alltid vara stora projekt utan kan integreras i befintliga funktioner.

### **Bostadsförsörjningsprogrammet**

Ljungby kommuns bostadsförsörjningsprogram antaget 2023 med mål för kommunens bostadsförsörjning finns det flera punkter som kan relatera och hänvisas till planförslaget.

- 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 både nya och befintliga bostadsområden ska bostadsförsörjningen främja social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

### **Grönstrategi 2018–2020**

Hjortsbergsparken är utpekade i grönstrategin som ett område med ett upplevelsevärde och används av närliggande skolor för pedagogiska aktiviteter.

Hjortsbergsparken beskrivs som en grönyta som är mindre än 5 ha men ändå större än en grannskapspark på 1 ha. Parken består till största del av ädellövskog.

Parkens läge är lokaliserad mellan tre områden som bildar värmeöar – det är därför viktigt att bevara parken.

Planområdets direkta angränsning till Hjortsbergsparken gör att flera av de träd som finns inom och omkring planområdet är en del av det viktiga grönasammanhanget som går genom Ljungby stad i stor utsträckning.

### **Grönstrukturplan**

Hjortsbergsparken finns med i grönstrukturplanen för Ljungby stad, där parken beskrivs som en mycket trevlig park. En större park med bra lekvänlighet för barn i olika åldrar. Dock är parken kuperad och saknar gångstigar som kan användas av personer med nedsatt rörlighet.

### **Vatten- och avloppsplan**

I Ljungby kommun finns en vatten- och avloppsplan (VA-plan) som omfattar VA-försörjning i hela kommunen. Det vill säga både kommunala anläggningar inom nuvarande verksamhetsområden och de delar av kommunen som har enskilt avlopp och eget vatten. Planområdet är sedan tidigare anslutet till befintligt VA-system.

## **Utredningar**

### **Dagvattenutredning**

Dagvattenutredning Giraffen 4 med flera Ljungby kommun, Lektus Sweden AB 2021-09-10

### **Geoteknisk utredning**

PM Geoteknik Giraffen 4 med flera Ljungby kommun, Lektus Sweden AB 2021-09-10  
Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Giraffen 4 med flera Ljungby kommun, Lektus Sweden AB 2021-09-10

### **Markmiljöutredning**

Miljöteknisk markundersökning Giraffen 4 med flera Ljungby kommun, Lektus Sweden AB 2021-09-10  
PM Kompletterande provtagning inom fastighet Ljungby 7:36 och 7:39, Ljungby, C3S Miljöteknik AB 2021-11-08

### **Arkeologisk utredning**

Arkeologisk utredning inom Kv. Giraffen, arkeologisk utredning steg 2, Kalmar läns museum 2022

## Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

### Bebyggelse

#### *Nuläge*

Fastigheten Giraffen 4 är idag planlagd som samlingslokal och har tidigare används som scoutstuga. Då verksamhet inte längre sker på fastigheten och byggnaden står tom, vill kommunen nu ändra användning till bostäder för att möjliggöra en försäljning av fastigheten. Fastigheten är cirka 840 kvm stor. Den tillåtna byggnadsarean idag är 100 kvm samt att inredd vind och källare inte får finnas.

I anslutning till planområdet finns ett flertal bostadstomter med 1-2 våningshus. En liten bit öster om fastigheten Giraffen 4 finns ett flertal lägenhetshus. Inom fastigheten Giraffen 3 finns idag ett LSS-boende. Norr om planområdet ligger Sunnerbogymnasiet och sydväst om planområdet ligger Hjortsbergsskolan. Nordväst om planområdet ligger kvarteret fritiden som innehåller bland annat ishall, simhall och fotbollsplaner.

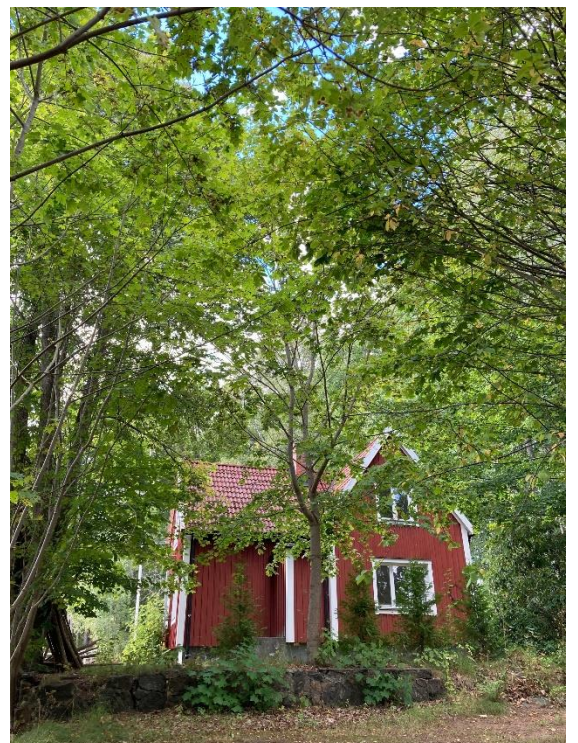
#### *Förslag och konsekvenser*

Den nya detaljplanen föreslår en ändrad användning för fastigheten Giraffen 4 från samlingslokal till bostäder samt att även en liten del av Hjortsbergsparkens ytterkant planläggs för en vändplan. Planen medger inget krav på bevarande av den befintliga byggnaden och hindrar i sig därför inte eventuell rivning och nybyggnation.

Detaljplanen innehåller bestämmelser för högsta byggnadsarea i procent av fastighetytan (20%) i den ytan räknas bostadshus, miljöhus, parkeringsgarage och eventuella andra byggnader. I detaljplanen regleras också att minst 70% av fastigheten ska vara genomsläpplig. Vilket innebär att högsta tillåta hårdgöringsgrad i procent av fastighetsytan är 30%, vilket innebär 10% utöver de 20% som är tillåtna för bebyggelse. Fastigheten kan därför komma att bebyggas i högre utsträckning än idag, men bedöms vara tillräckligt liten ökning för att inte negativt påverka vare sig omgivning eller faktorer som



Befintlig byggnad inom fastigheten Giraffen 4.



dagvattenhantering. Parkering sker inom fastigheten och alternativ för hårdgöring av parkeringsytan kan med fördel övervägas. Detaljplanen reglerar också att det inte får finnas några källare på fastigheten. Även det är för att säkerställa att dagvattenhantering tillgodoses.

Detaljplanen medger en ny bebyggelse med en nockhöjd på 7,5 meter. Eftersom platsen för bostäder inom planområdet ligger högre än omkringliggande bostäder kan bebyggelsen upplevas lite högre än den är i verkligheten. Men då fastigheten redan är bebyggd kommer inga större förändringar att ske på platsen och hur den upplevs. Minsta takvinkel regleras till 22 grader, övrig utformning av bebyggelse eller tak regleras ej.

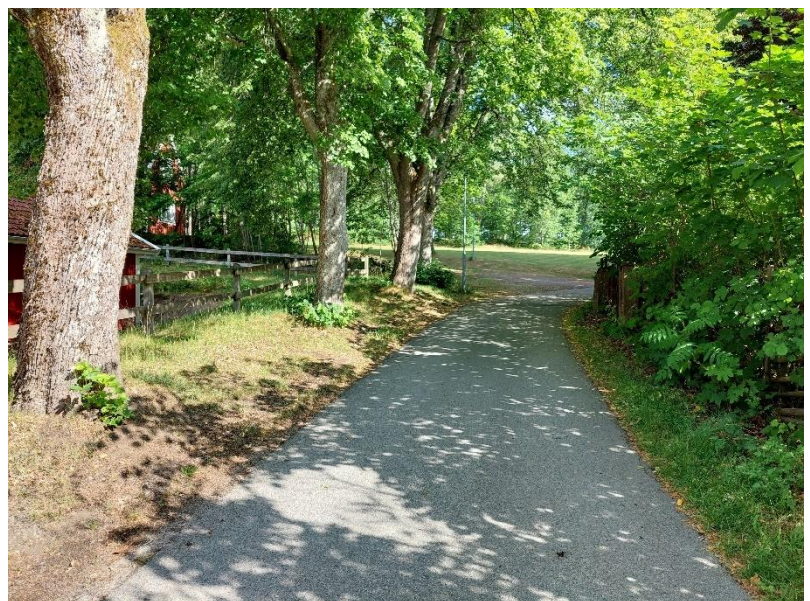
## Natur och grönstruktur

### *Nuläge*

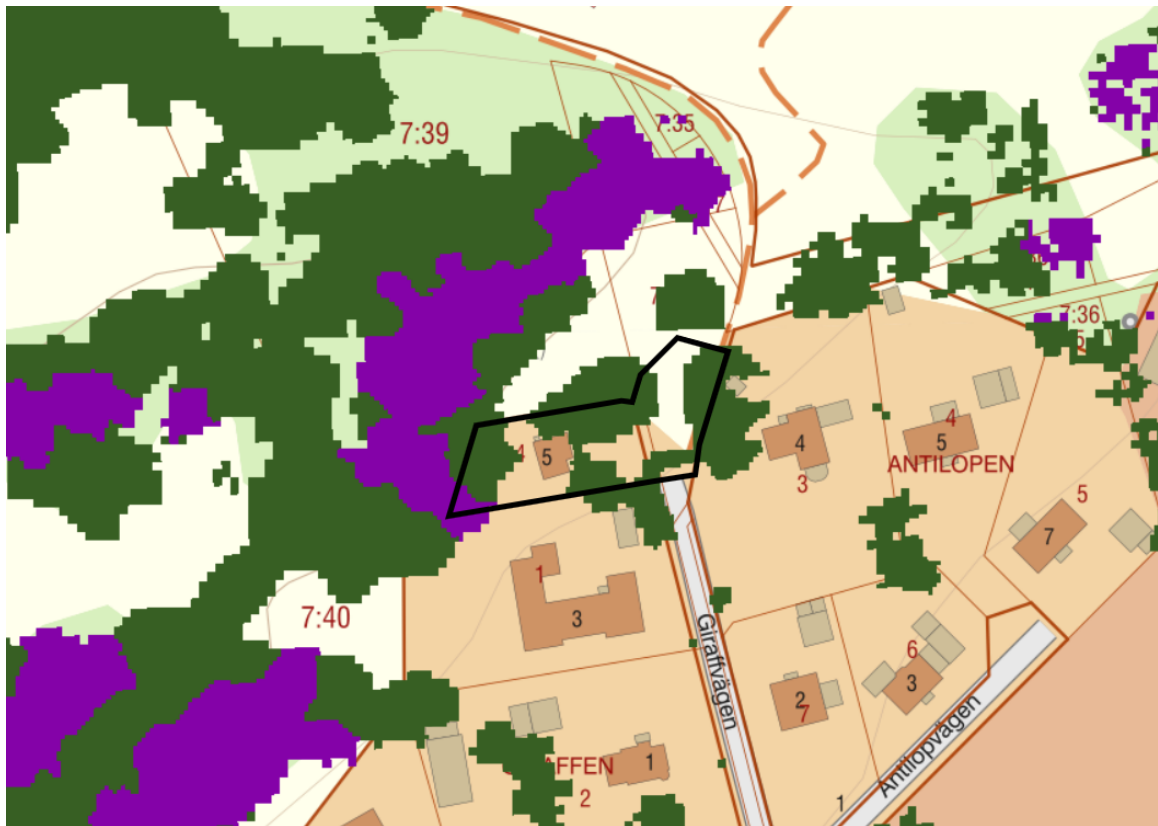
I Ljungby är det gott om gröna miljöer, som är trygga att vistas i och som binds ihop med grönstråk till en sammanhängande grönstruktur. De är mångfunktionella med rekreation, friluftaktiviteter, biologisk mångfald, odling, omhändertagande av dagvatten, med flera ekosystemtjänster. Grönstruktur är därför en viktig del i att uppnå en god bebyggd boendemiljö. Planområdet angränsar direkt till Hjortsbergsparken och en liten del av planområdet består av mark som idag är planlagt som parkområde. Parken kan ses som en naturlig lekplats för barn med stora möjligheter till variation och kreativitet inom ett rimligt avstånd från bebyggelse, både befintlig men även ny. Hjortsbergsparken är en del i en större grönyta (> 5 ha) som sträcker sig från ICA Maxi i söder till Kronoskogen i norr. Parken består till största del av lövskog med inslag av ädellövskog och är även utpekad med rekreativvärden i form av upplevelsevärden.

Planområdet i stort är svagt kuperat och där finns ett mindre antal träd av olika sorter och någon förekomst av lägre vegetation men består till största del av öppna gräsytor. Området som tas i anspråk inom planområdet ligger i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

Inom fastigheten Giraffen 4 finns ett antal träd av varierad storlek. Intill Giraffen 4 utmed Giraffvägen finns det fyra stycken stora träd som är en del av det större sammanhanget kring Hjortsbergsparken. Vidare längs med Giraffvägen finns det flera planterade träd. Omgivande bebyggelse har stora trädgårdar med mycket grönytor och vegetation av olika slag, flera av grannfastigheterna har stora träd på tomterna.



Fyra större träd intill Giraffen 4



Grön färg visar lövskog, lila färg visar ädellövskog.

### ***Förslag och konsekvenser***

Största delen av parken kommer att bevaras som den är idag och inte påverkas av detaljplanen. En mycket liten del av parken bestående av en öppen gräsyta kommer att ianspråkta och föreslås som en yta för att angöra en vändplan för Giraffvägen vilket kommer innebära att parkens totala yta kommer att minska. Dock är det en begränsad del i utkanten av parken (i anslutning till annan bebyggelse) som kommer ianspråkta, stora delar av ytan består idag av upptrampat gräs eller grus. Vilket innebär att påverkan på den befintliga grönstrukturen är mycket begränsad.

Det är viktigt att bevara det ädellövsområde som finns inom och omkring planområdet då det är ett av de ställen som Calluna har pekat ut i sin rapport Grönstrategi 2018–2020 som möjliga ställen att stärka ädellövskogssambanden i Ljungby stad. Då mycket av den vegetation och de träd som finns inom fastigheten Giraffen 4 är en del av spridningsstråk och viktiga sammanhang för grönstruktur inom Ljungby stad bör så mycket som möjligt av vegetationen på fastigheten behållas. De fyra träden som ligger intill Giraffen 4 ligger delvis inom området för den planerade vändplanen. Träden ger planområdet fördelar som skugga, bättre luftkvalitet och luftfuktighet, de är bra för pollinering och ger området en trevlig och behaglig upplevelse. De är dessutom väldigt viktiga för omgivningens dagvattenhantering. Träden omfattas med största sannolikhet dessutom av generellt biotopskydd sett till det gröna sammanhang de skapar utmed Giraffvägen.

## Ekosystemtjänster

### *Nuläge*

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel på ekosystemtjänster som kan försvinna vid en exploatering av naturmark och parkmark. Det är viktigt att exploateringen av ett nytt område påverkar de befintliga ekosystemtjänsterna i så liten utsträckning som möjligt. Därför bör alltid ett hänsynstagande och avvägande göras vid framtagning av nya planer.



I dagsläget är planområdet exploaterat, stora delar av planområdet består av gräsytor med ett antal större träd och annan lägre växtlighet. Några av träden är ädellövträd. Utanför planområdet längsmed hela Giraffvägen finns det trädplanteringar från olika tidsperioder och av olika sorter.

Tillsammans ger de omgivningen flera nyttor som, skugga, förbättrad luftkvalitet, pollinering, dagvattenhantering och ett trevligare gaturum fyllt av grönska.

### *Förslag och konsekvenser*

Planförslaget innebär att en mycket begränsad del av parkmarken tas i anspråk och största delen av Hjortsbergsparken kommer fortsättningsvis vara park, vilket gör att de befintliga ekosystemtjänsterna som finns inom området till stor del kan bevaras i sin helhet. I detaljplanen regleras markytan till att minst 70% ska vara genomsläppligt för att på bästa sätt kunna hantera dagvatten inom planområdet. Detta gäller även den planerade vändplanen, som med fördel utförs på ett sätt som hindrar dagvatten från att strömma ner från Giraffvägen mot Ågårdsvägen vid skyfall.

## Kulturmiljö

### *Nuläge*

Byggnadsåren för de byggnaderna som ligger i närheten av planområdet varierar mellan 1910-talet till 1990-talet. Strax söder om planområdet längs med Giraffvägen finns ett hus som är utpekad som en kulturhistorisk värdefull byggnad från 1910-talet, dock hittas ingen information kring varför den är utpekad som kulturhistorisk värdefull byggnad.

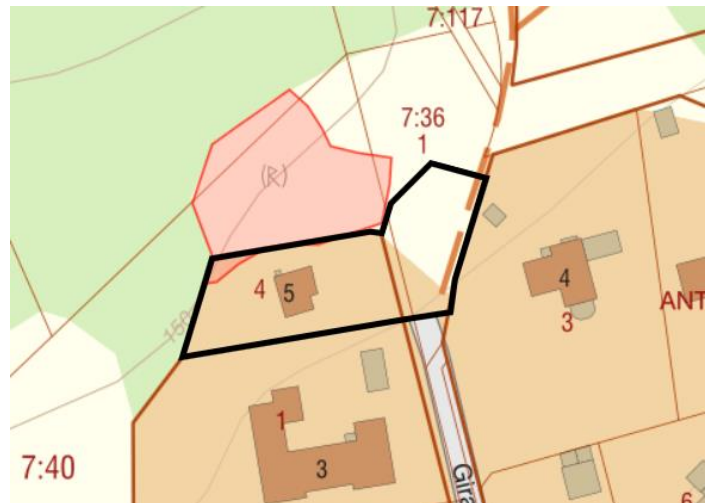
Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) fanns inom planområdet.

Efter samrådsskedet genomfördes en arkeologisk utredning för att undersöka om det förekom några fornlämningar eller andra fynd av värde inom området. Området för utredningen var större än vad planen medger och utredningen fann en sedan tidigare okänd boplatz på cirka 1000 kvm. Avgränsning för denna lämning sträcker sig på vissa ställen in på Giraffen 4.

### **Förslag och konsekvenser**

Planförslaget bör inte påverka den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som finns i närområdet då planområdet inte ligger i direkt anslutning till byggnaden ifråga. Det går heller inte att avgöra vad som har gjort att byggnaden har pekats ut som kulturhistorisk värdefull då kommunen saknar information kring det. Men det kan antas vara för att byggnaden är från 1910-talet och med största sannolikhet är bebyggd på ett sätt som speglar bebyggelsekulturen från den tiden. Byggnaden ligger på en mycket stor fastighet längre ner i en svagt sluttande backe från planområdet vilket gör att det är svårt att skapa sig ett sammanhang mellan fastigheterna i fråga.

Då fynden från den arkeologiska utredningen visade på en okänd boplatz kommer vidare utredning för platsen och dess fynd att behöva genomföras om marken ska tas i anspråk. Stora delar av fornlämningen ligger utanför planområdet, delar av fornlämningen går in över planområdets norra och nordvästliga del. De ytor av lämningen som finns inom Giraffen 4 har reglerats med prickmark i plankartan och inga ingrepp i marken är tillåtna. Skulle grävning på platsen efterfrågas ska detta först godkännas av Länsstyrelsen.



Fornlämning intill planområdet med röd avgränsning

### **Riksintressen**

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra skada på något riksintresse.

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

#### **Luft**

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), svaveldioxid (SO<sub>2</sub>), bly, partiklar (PM<sub>10</sub>), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O<sub>3</sub>). När

det gäller luftkvaliteten i Ljungby kommun är förutsättningar relativt goda. De största problemen är grova partiklar (PM 10) under enskilda dygn.

#### ***Nuläge***

Luftkvaliteten i Ljungby är i dagsläget inom de kvalitetsnormer som finns för utomhusluft. Området består i huvudsak av mycket grönska och planområdet är i princip otrafikerat.

#### ***Förslag och konsekvenser***

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning att detaljplanen inte förväntas medföra någon större ökning av trafik inom området. Planförslaget medger en relativt liten förändring utifrån dagsläget. Den angränsande Hjortsbergsparken kommer att finnas kvar i sin helhet, inga träd kommer att försvinna. Något som är mycket positivt för luftkvaliteten i parkens närområde då naturen och träd är luftrenande och kan ta om hand vissa skadliga ämnen i luften. Gaturummet intill planområdet är präglad av glesa enbostadshus med trädgårdar och flera träd kantar Giraffvägen.

#### **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***

Närmaste vattenområde är Lagaån (Bolmen - Skälån) som ligger cirka 500 meter öster om planområdet som har en svag sluttning mot ån.

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, Länsstyrelsens Vatteninformationsystem för Sverige, har god ekologisk status i vattnet inte uppnåtts 2021 och det finns även risk att denna inte uppnås eftersom vattnet har sämre status än god på grund av förändrad konnektivitet genom förekomster av vandringshinder och andra barriärer. Det finns även risk att den kemiska statusen på vattnet inte heller uppnås, vilket innebär att miljökvalitetsnormen för vatten inte följs. Halten för kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärden i sjöfisk provtagna i huvudavrinningsområdet. Samt på grund av långväga luftburen spridning och storskalig deposition som gör att halterna av kvicksilver och bromerade difenyleter överstiger gränsvärden i hela Sveriges ytvattenförekomster.

Planområdet ligger i närheten av Bergaåsens grundvattenmagasin som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Den kemiska statusen för Bergaåsen är god. För att bibehålla den goda statusen är det viktigt att dagvattnet tas om hand på ett sätt som inte påverkar grundvattentäkten negativt.

#### ***Förslag och konsekvenser***

Bedömningen är att avståndet mellan planområdet och Lagan är relativt stort samt att det enbart är en liten del av planområdet som kommer att tas i anspråk för bebyggelse.



Exploatering av området kommer att i viss men mycket begränsad utsträckning påverka ytan som är genomsläpplig.

Då ingen förändring inom Bergaåsens grundvattenmagasin föreslås görs bedömningen att påverkan på grundvattentäkten bör bli minimal. Den del som föreslås exploateras ligger lägre än grundvattentäkten och lutar även från täkten vilket är positivt. Bestämmelse för begränsning i hårdgjord yta och att källare inte får finnas är också ett steg i att skydda vattentäkten.

## Mark och miljö

### Dagvatten

#### Nuläge

Giraffvägen upp till planområdet sluttar uppåt och har en total höjdskillnad till Ågårdsvägen på upp mot 11 meter. Ågårdsvägen ligger cirka 200 meter sydöst om planområdet. Hela Hjortsbergsparken är ett kuperat område som har en kraftigare sluttning på västra sidan och en flackare sluttning på östra sidan. Vid skyfall så finns det sedan tidigare flera år tillbaka problematik kring dagvattenhantering och översvämningar vid skyfall. På grund av planområdets lokalisering på toppen av en sluttning så är det i utgångspunkt här ifrån som det vid skyfall påbörjas en ansamling av vatten som sedan rinner ner till flera lågpunkter som i vissa fall inte kan hantera de stora mängder vatten som ansamlas på kort tid. På bilden till höger ser man ett gult stråk som går från planområdet längsmed Giraffvägen, detta illustrerar maxflöde av vatten under skyfall. De blå ytorna illustrerar ansamling av vatten efter ett 100-årsregn, där mörkare blå till lila färg illustrerar en djupare ansamling av vatten. Detta innebär att det finns ett stort behov av att lösa bättre dagvattenhantering som hanterar vatten på flera ställen i stället för att allt vatten flödar och ansamlas vid lågpunkter i omgivningen.



Skyfallskartering för omgivningen kring planområdet

#### Förslag och konsekvenser

En exploatering i delar av planområdet kommer innebära mer hårdgjord yta och mindre genomsläpplighet för vatten. Då marken för föreslagna bebyggelse sluttar ner mot Ågårdsvägen där det redan idag är problem med översvämning vid skyfall måste en god och medveten hantering av dagvatten säkerställas inom planområdet. Flera regleringar i detaljplanen har satts för att på bästa sätt hantera det dagvatten som samlas inom planområdet. För den planerade vändplanen måste marken vara genomsläpplig. Då stora

delar av markytan för den planerade vändplanen idag inte är hårdgjord är det den största förändringen i planförslaget som kommer att generera mer dagvatten än tidigare. Det är också viktigt att vändplanen planeras och utförs på ett sätt som gör att vatten inte rinner rakt av utan har tid att infiltreras genom ytan.

För fastigheten Giraffen 4 som idag till stora delar inte är bebyggd eller hårdgjord har regleringar kring byggrätten satts. Största byggnadsarean inom fastigheten är 20%, i dagsläget är byggnaden på fastigheten cirka 8%. Vidare finns bestämmelsen att minst 70% av fastigheten måste vara genomsläpplig, det innebär att utöver byggrätten så kan 10% av fastigheten hårdgöras. Men det vore fördelaktigt om så mycket som möjligt av hårdgöringen var genomsläpplig.

## Hälsa och säkerhet

### **Omgivningsbuller från verksamheter och trafik**

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

### *Nuläge*

Det har inte genomförts någon trafikmätning inom Ljungby stad för att få reda på antal motorfordon som passerar på vägar och gator. Ågårdsvägen som passerar cirka 200 meter söder om planområdet passerar Hjortsbergskolan och har under en sträcka hastighet på 30 km/h, resterande väg är hastigheten 50km/h. Med hjälp av flera farthinder hålls hastigheten nere. Omgivningsbuller från denna väg kan bedömas som mycket låga.

### *Förslag och konsekvenser*

Planområdet ligger relativt långt ifrån en större trafikerad väg och är till största del omgiven av grönstruktur. Ingen större ökning av motorfordon kommer att tillkomma med planförslaget. Detta medför att riskerna för bullerstörningar av området är låga.

### **Förorenade områden**

#### *Nuläge*

Inom Giraffen 4 finns idag en byggnad som tidigare används som samlingslokal, vilket innebär en låg risk för föroreningar.

#### *Förslag och konsekvenser*

En miljöteknisk markundersökning genomfördes den 14 juli 2021 inom ett område som är större än vad planen medger för att säkerställa att det inte förekommer några föroreningar i marken. Resultatet visade att bostadsbyggande på Giraffen 4 är lämpligt då markkvalitén inte begränsar markanvändningen. Även grundvattnet kontrollerades och resultatet visade att det förekommer nickel i måttlig mängd, medan övriga metaller förekommer i mycket låga halter.

Inga halter överstiger SPL:s rekommenderade riktvärden och undersökningen visar att det i dagsläget inte finns några föroreningar som utgör någon risk för människors hälsa eller miljön.

## **Radon**

### *Nuläge*

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

### *Förslag och konsekvenser*

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande:

- <10 kBq/m<sup>3</sup> Lågradonmark
- 10–50 kBq/m<sup>3</sup> Normalradonmark
- >50 kBq/m<sup>3</sup> Högradonmark.

Planområdet ligger inom normalradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Risk för erosion, ras och skred**

#### *Nuläge*

Marken inom området består enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) översiktliga kartor av sandig morän och på vissa ställen finns det berg i dagen.

En markteknisk undersökning har genomförts för ett område större än vad planen medger. Undersökningen visade att markytan till största del utgörs av matjord som består av sandig mulljord. Berg påträffades mellan 1,5–5 meter under den befintliga markytan och bergytan sluttar åt sydöst.

Då jorden i området övervägande består av sand och sandmorän bedöms genomsläppligheten tillfredställande och möjligheten till infiltration av dagvatten anses vara god.

Planområdet består till största del av ett svagt kuperat område, där det mesta av marken ligger mellan 150–140 meter över havet. Den marktekniska undersökningen kom fram till att marken i området är stabilt under rådande förhållanden. Dock kan större schakter innebära risk för ras och erosion då jorden i området är relativt finkornig.

Inom området finns inga tydliga lågpunkter, utan de närmaste utpekade lågpunkterna finns sydväst om planområdet i utkanten av Hjortsbergsparken samt sydöst om planområdet längs med Ågårdsvägen.

### ***Förslag och konsekvenser***

Utredningar har gjorts för att bedöma lämpligheten för byggnation inom området. Både den marktekniska undersökningen och den miljötekniska markundersökningen visar på att området är lämpligt för bostadsändamål. Då det förekommer silt i jordprofilen ska försiktighet vidtas vid schaktning under grundvattennivå samt vid blöta väderleksförhållanden då siltiga jordar är flytbenägna och lätt kan erodera vid kraftigt regn och höga flöden.

## **Social hållbarhet**

### **Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet**

#### ***Nuläge***

Hjortsbergsparken innehåller idag discgolfbana, fotbollsmål, trädgångar och öppna ytor som möjliggör en bred användning av parken för många olika aktiviteter, för en stor målgrupp. Från planområdet övergår Giraffvägen till en gång- och cykelväg som kopplar samman bostadsområde, med Sunnerbogymnasiet, idrottsanläggningar och vidare mot Ljungby centrum. Tillgängligheten av både gång- och cykelväg och parken är god. Dock är stora delar av Hjortsbergsparken väldigt kuperade och där är tillgängligheten för alla begränsad.

### ***Förslag och konsekvenser***

Inom planområdet finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten på kvartersmark, det är viktigt att bevara den gång- och cykelväg som idag finns inom planområdet, men även att se till att den är säker och inbjudande att använda. Den planerade vändplanen som föreslås kommer precis som idag att slås ihop med gång och cykelvägen. Detta behöver ske på ett säkert och tydligt sätt så att ingen förvirring uppstår och utsätter oskyddade trafikanter för onödiga risker. Framför allt barnens säkerhet måste tas i beaktning. Det finns redan idag en bom över gång- och cykelvägen som tvingar cyklister att sakta ner och förstå att de kommer till en yta där det finns andra trafikanter och fordon. Denna bom behöver finnas kvar för att tydligt separera gång- och cykelvägen från vändplanen, men också för att det ska vara tryggare för alla trafikanter som befinner sig på platen.

Även om trafikmängden inte antas öka på platsen måste gång- och cykelvägen på ett tydligt sätt separeras från motortrafiken som kan antas förekomma på platsen. Platsen för vändplanen är relativt öppen och det finns god överblickbarhet både från



Gång- och cykelväg med bom innan anslutning till planerad vändplan

Giraffvägen och från gång- och cykelvägen. För att göra det tryggare för framför allt barn och unga är det viktigt att det finns bra belysning kring vändplanen.

## **Trafik**

### **Motortrafik**

#### *Nuläge*

I dagsläget finns Giraffvägen till planområdet. Den är 5 meter bred en bit ner mot Antilopvägen och smalnar av till 3 meter närmare det planlagda området för bostäder. Giraffvägen tar slut och övergår sedan i en gång- och cykelväg. I dagsläget finns ingen parkering eller vändplats inom området. Giraffvägen kantas av träd stora delar av vägsträckningen, även precis intill planområdet. Fyra stycken större träd står intill planområdet, varav ett står inom planen.

#### *Förslag och konsekvenser*

Planförslaget bedöms inte medföra någon större ökning av motorfordon. Parkering ska hanteras inom den egna fastigheten. Byggrätten är 20% av fastigheten och hårdgöringsgraden 30% av fastigheten (inklusive byggnation) vilket innebär att det finns möjlighet att anlägga parkeringsplats på hårdgjord yta inom fastigheten. Det är dock fördelaktigt om så mycket av markytan som möjligt inom fastigheten anläggs i genomsläppligt material. Även posthantering för fastigheten ska lösas intill väg.

Planförslaget föreslår en vändplats i anslutning till Giraffen 4 samt att behålla den befintliga gång- och cykelvägen. Då giraffvägen i dagsläget är en återvändsgata behöver en vändplats planeras för att säkerställa tillgänglighet och funktionalitet. Vändplanen behöver vara tillräckligt stor för räddningstjänstens fordon och andra större fordon så som sopbil ska kunna vända. I och med att den sista biten av Giraffvägen utanför planområdet upp till Giraffen 4 är betydligt mycket smalare än resten av giraffvägen kan gatan behöva breddas för att se till att det är tillräckligt framkomligt för alla typer av fordon. Genomförs en breddning så måste stor hänsyn tas till de befintliga träd som finns längsmed Giraffvägen idag, träden får inte fällas utan att vidare utredningar har gjorts och godkännande från Länsstyrelsen. Samt att det är viktigt att se till att det är säkert för motortrafiken att möta och samsas med gång- och cykeltrafikanter som ska vidare på gång- och cykelbanan efter vändplanen. Vad gäller träden kopplat till trafiksäkerhet görs bedömningen att de inte har någon påverkan. Det syns på träden att de under år har blivit beskurna för att hålla gaturummet öppet, vilket planen inte förhindrar att en sådan åtgärd inte skulle fortsätta att genomföras. Träden hindrar inga siktlinjer och skapar inte på något sätt ett otryggt gaturum.

### **Gång- och cykeltrafik**

#### *Nuläge*

Där Giraffvägen tar slut övergår den sedan till en gång- och cykelväg mot Sunnerbogymnasiet och vidare mot Ljungby centrum. Gång- och cykelvägen kopplar ihop bostadsområdet söder om planområdet med kvarteret Fritiden. Det är en viktig sammankoppling som gör det möjligt att ta sig till bland annat Sunnerbogymnasiet och idrottsanläggningar.

### *Förslag och konsekvenser*

Gång- och cykelvägen ligger utanför planområdet, men med den planerade vändplanen som kommer att anläggas så kommer gång och cykelvägen att slås ihop med vändplanen inom planområdet. Detta behöver ske på ett säkert och tydligt sätt så att ingen förvirring uppstår och utsätter oskyddade trafikanter för onödiga risker. Det finns redan idag en bom över gång- och cykelvägen som tvingar cyklister att sakta ner och förstå att de kommer till en yta där det finns andra trafikanter och fordon. Denna bom behöver finnas kvar för att tydligt visa för gående och cyklister att de kommer ut på en vändplan.

## **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Undersökning är genomförd se bilaga "Undersökning om betydande miljöpåverkan".

### **Ställningstagande**

Enligt undersökningen bedöms inte detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan. Sett till påverkans totaleffekt så kommer planförslagets genomförande inte medföra någon större förändring för omgivningen eller platsens värden jämfört med den påverkan som planområdet idag medför. Därför kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

### **Beslut**

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Se bilaga "Beslut om betydande miljöpåverkan".

## Medverkande i planprocessen

### Ansvarig för detaljplanen:

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Sofia Andersson, planarkitekt.

### Medverkande i detaljplaneprocessen:

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen  
Maritha Davidsson, projekteringsledare, tekniska förvaltningen  
Lars Spirberg, VA-ingenjör, tekniska förvaltningen  
Industriteamet, miljö- och byggförvaltningen  
Byggavdelningen, miljö- och byggförvaltningen

### Övriga sakområden har deltagit i processen:

Social hållbarhet

## Samhällsbyggnadsavdelningen

2024-01-08

Trond Strangstadstuen  
Samhällsbyggnadschef

Sofia Andersson  
Planarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen den 5 december 2023, § 272.

Laga kraftvunnen den 30 december 2023.