



LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden antog den 26 juni 2019 § 96

Detaljplan för Angelstads-Kärragården 1:50 i Bolmens samhälle, Ljungby kommun.

Beslutet att anta detaljplanen har inte överklagats. Länsstyrelsen har inte heller överprövat detaljplanen.

Beslutet har därför vunnit laga kraft den 19 juli 2019.

Ersättning enligt 14 kap 3 – 7 och 9 – 13 §§ plan- och bygglagen ska väckas inom två år från det att detaljplanen vann laga kraft.

LJUNGBY KOMMUN

Plan- och byggavdelningen den 22 juli 2019

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Kopia till: Exploateringsavdelningen
 Länsstyrelsen
 Lantmäteriet
 Sökande och övriga enligt sändlista



Detaljplan för
Angelstads-Kärragården 1:50 i Bolmens samhälle
Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

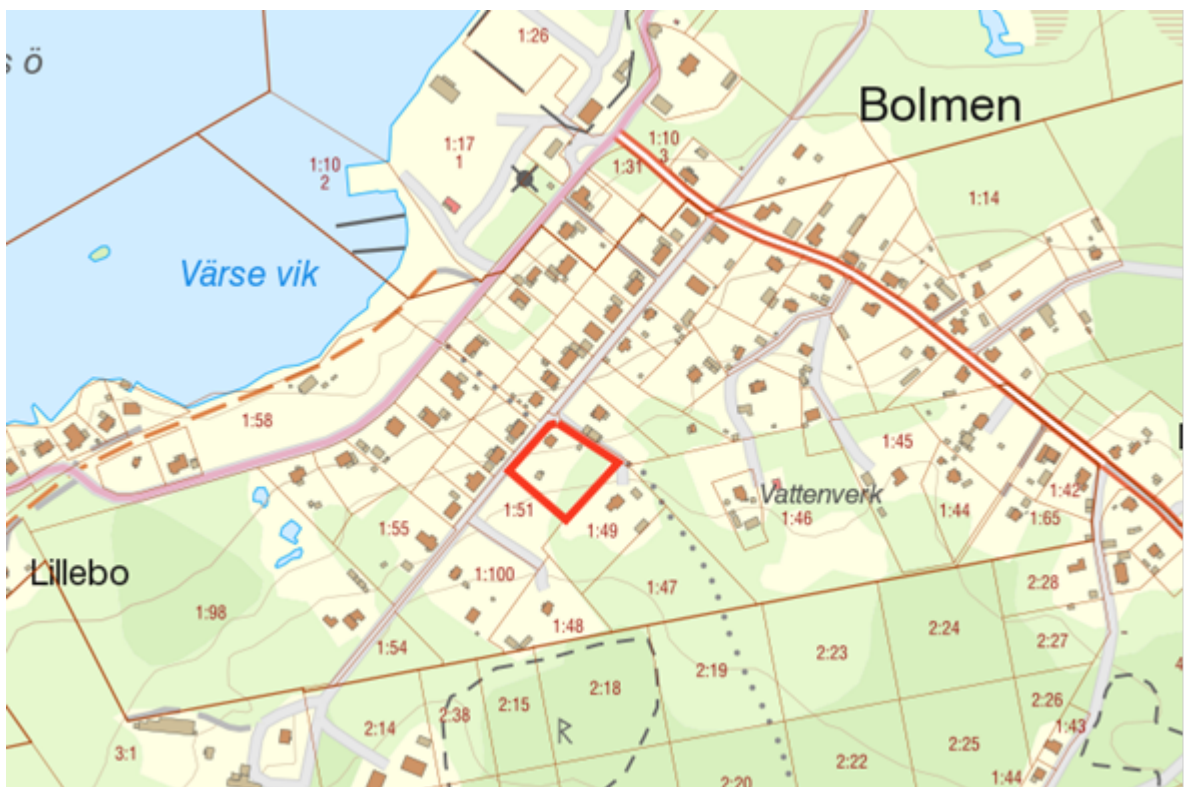
Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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.

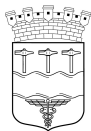
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en delning av Angelstads-Kärragården 1:50 i två fastigheter samt att uppföra ett nytt bostadshus för permanentboende i den östra delen av området.

I gällande plan är det inte tillåtet att dela fastigheten varför en planändring måste göras. Samtidigt finns möjlighet att göra andra ändringar i detaljplanen som kan vara viktiga för fastighetsägaren. I detta fall föreslås att bygggrätten utökas till 300 kvm/fastighet byggnadsarea i stället för 200 kvm som gäller idag.



Planområdet markerat med röd linje, ligger vid Öjarpsvägen.



PLANDATA

Läge och areal

Planområdet som är ca 4000 kvm ligger i samhället Bolmen vid Öjarpsvägen.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För planområdet och omgivningen gäller följande detaljplan:

Detaljplan för Bolmens samhälle, Angelstads socken, laga kraft 1996-05-02.

Enligt planen är Angelstads-Kärragården 1:50 avsedd för bostäder. Byggnader får uppföras i en våning utan vind med en största bruttoarea ovan mark på 200 kvm. Området får inte delas i flera fastigheter.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav den 29 november 2017 § 161 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Policy för landsbygdsutveckling

I policyn för landsbygdsutveckling hänvisar man till kommunens vision ”I Ljungby kommun formar vi framtiden tillsammans” vilket betyder att kommunen, tillsammans med privat och ideell sektor, ska arbeta för en levande och attraktiv landsbygd att bo, leva och verka i”. Policyn anger sex utvecklingsområden; ett av dessa är boende och service.

Strandskydd

Runt Bolmen gäller ett strandskydd inom 200 meter. Kommunen får besluta att upphäva strandskyddet i ett område om det omfattas av en detaljplan.

Ca 15 meter av fastigheten Angelstads-Kärragården 1:50 utmed Öjarpsvägen ligger inom strandskyddsområdet. För att upphäva strandskyddet ska ett särskilt skäl anges;

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen är ett av sju sådana skäl.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)

Bolmens samhälle är utpekade i LIS-planen. Planen som antogs 2011 av kommunfullmäktige anger bland annat att det finns möjlighet till utökning av antalet bostadstomter.

Ej antaget vattenskyddsområde för sjön Bolmen

2016 lämnade Sydsvatten in en ansökan till länsstyrelsen om inrättande av vattenskyddsområde för sjön Bolmen. Arbetet kommer att pågå under några år.



Riksintressen

Angelstads-Kärrgården 1:50 ligger inom riksintresse för friluftsliv. De områden som pekas ut som riksintresse för friluftsliv har stor betydelse för människors utevistelse. I dessa områden ska kommunerna ta hänsyn till friluftslivet i översikts- och detaljplanering.

Fastigheten ligger också inom riksintresse för kommunikationer. I Trafikverkets karta med information om "Riksintressen för trafikslagets anläggningar" är en bred zon inritad för en tänkt framtida höghastighetsjärnväg från Jönköping till Malmö och vidare mot Köpenhamn.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Inom Angelstads-Kärrgården 1:50 finns ett äldre bostadshus som enligt uppgifter i fastighetsregistret är uppfört 1909. Byggnaden används idag som fritidshus. Ett uthus finns också i den södra delen av tomten.



Befintligt bostadshus

Offentlig/kommersiell service

Det finns ingen affär eller någon annan typ av service i Bolmen. Skola och förskola finns närmast i Angelstad, för övrigt är det mesta lokaliserat i Ljungby tätort.

Byggnadskultur och gestaltning

Det lilla bostadshuset på fastigheten är ett av de äldsta i Bolmen. Det är angivet som soldattorpet "Terns" i äldre handlingar. Vilket år byggnaden uppfördes är oklart; enligt fastighetsregistret är det uppfört 1909 men det kan vara tidigare. Huset är klätt med



vitmålad locklistpanel i trä samt rött tegel på taket. En veranda prydd med snickarglädje och vackra fönsterpartier i olika storlekar, utgör entrén mot Öjarpsvägen.

Det befintliga huset på Angelstads-Kärrgården 1:50 har givetvis ett stort kulturhistoriskt värde eftersom det är ett av de äldsta husen i Bolmen. Tyvärr är det enbart fasaden mot Öjarpsvägen som är intakt eftersom huset har byggts till i två omgångar. Första förändringen skedde i mitten av 1940-talet. Då byggdes halva huset till mot baksidan med ytterligare ett rum. 1985 tillkom nästa tillbygge med kök och toalett så att huset blev rektangulärt igen. Tillbyggnaderna är uppförda i en våning med en annan takvinkel än den ursprungliga delen. Det gör att huset har fått en annan form än det hade från början.

På fastigheten finns också en uthusbyggnad som tidigare varit en ladugård för ett fåtal djur.



Trädgården söder om bostadshuset på Angelstads Kärrgården 1:50.

Kulturparken Småland har gjort ett kulturmiljöunderlag för Bolmens samhälle till arbetet med översiktsplanen för Ljungby kommun. I detta underlag kommenteras befintlig bebyggelse på östra sidan av Öjarpsvägen enligt följande:

”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Bebyggelsen och dess omgivande landskap är en helhet som bör bevaras. Det är stor risk för negativ påverkan av utpekade värden om området exploateras ytterligare.” ”Småskalig bebyggelse uppförd i samband med bildande av stationssamhället.”

Det finns också en text om hur utformning av ny bebyggelse ska ske. ”Modern bebyggelse som bör undvikas är hus med pulpettak, slätputsade fasader färgsatt i olika grå och svarta kulörer samt oregelbundna fönstersättningar med horisontella, runda eller trekantiga fönster. Vinkelhus placeras med vinkeln på baksidan.”



Miljö- och byggförvaltningen bedömer att uppförandet av en byggnad bakom befintligt hus har mindre påverkan på kulturmiljön vilket innebär att det är rimligt att uppföra ett nytt hus i liknande material som det befintliga. En planbestämmelse reglerar att nybyggnation ska uppföras med träfasad och taket ska bekläs med tegel eller betongplattor. För att minska ingreppen i marken är det lämpligt med ett suterränghus som tar upp marknivåerna.

Det måste finnas möjlighet till utveckling i Bolmen och att fler ska kunna bosätta sig i samhället. Därför är det rimligt att de stora fastigheterna kan avstyckas och att nya bostadshus kan uppföras. Med rätt placering, rätt storlek och lämpligt material anses att kulturvärdena inte skadas.

Natur

Mark och vegetation

Nivåskillnaden är stor inom fastigheten. Marken sluttar ungefär 10 meter från södra delen mot norra delen av fastigheten och sedan ytterligare 10 meter ner till sjön Bolmen. Risken för översvämning kan därför anses som minimal.

I den östra delen av fastigheten växer en del träd av olika slag, både lövträd och barrträd. För övrigt är det grönt runt byggnaderna där det förutom gräsmattan växer äldre fruktträd och prydnadsbuskar.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Jordartskartan visar att marken består av sandig morän.

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 mindre än 25 Bq/kg inom Angelstads Kärrgården 1:50. Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande:<10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark. Beräknade värden i jordluften ligger inom spannet för normalradonmark och marken bedöms därmed kunna klassas som normalradonmark.

Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus.

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.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Urmakargränd, norr om Angelstads-Kärrgården 1:50, är en smal grusad väg som leder ner till Öjarpsvägen. Öjarpsvägen är i sin tur gatan som leder till Byvägen med koppling mot Angelstad och Ljungby.



Kollektivtrafik

Ett fåtal bussturer för arbetspendling och skolturer med anslutning till Ljungby går från Bolmen.

Parkering, utfarter

Parkering ska ske på den egna fastigheten. Ut- och infart till Angelstads-Kärragården 1:50 går mot Urmakargränd eller Öjarpsvägen.

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.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

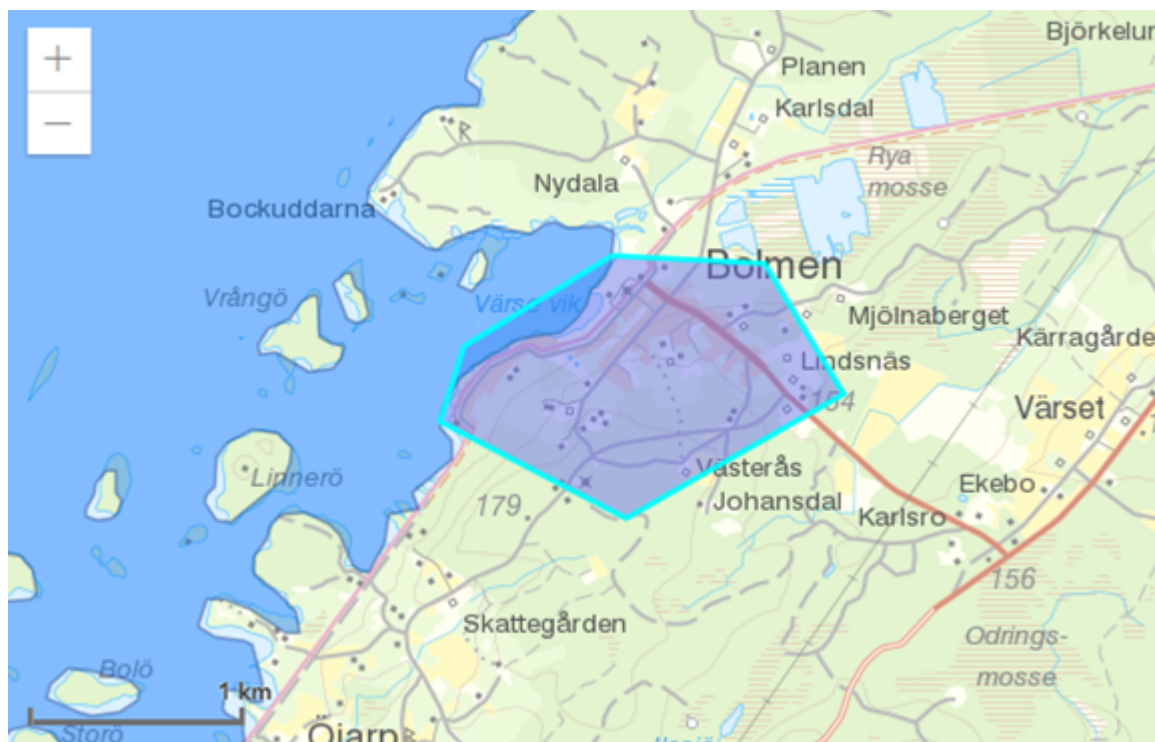
Beräkningar för luftföroreningar har utförts i kommunen. I Kronobergs Luftvårdsförbunds rapport Tätortsprogram i Kronoberg län, Resultat 2007–2017 står det: ”Såväl mätningar som tidigare utförda beräkningar tyder på att luftkvaliteten är relativt god i länet. Resultaten visar inga överskridanden av miljökvalitetsnormer. 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.”

Angelstads-Kärragården 1:50 ligger i utkanten av Bolmen och påverkas därför inte i så stor omfattning av luftföroreningar från trafik.

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

Vattenkvalitet

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. Aktuellt planområde är beläget på grundvattenförekomsten Bolmen, berggrundvatten, se kartan nedan. Området ligger inom föreslaget vattenskyddsområde för ytvattentäkten Bolmen. I anslutning till vattenskyddsområden behöver extra hänsyn tas för att inte riskera att påverka vattenkvaliteten i vattentäkten. Kommunen bedömer att utbyggnaden som detaljplanen medför endast utgör en mycket liten påverkan på ytvattentäkten och grundvattenförekomsten Bolmen. Det är enbart en bostad som kommer att uppföras, dagvatten tas i första hand upp inom fastigheten och vattenuttaget blir marginellt.



Vattenförekomsten Bolmen, berggrundvattentäkt

Kvantitativ grundvattenstatus

Grundvattenförekomsternas kvantitativa status anger om vattenuttagen är i balans med grundvattenbildningen. Någon kvantitativ status för denna vattenförekomst finns inte i VISS (vatteninformationssystem Sverige). Däremot har en bedömning gjorts att vattenuttaget utgör en betydande påverkan på grundvattentillgången eftersom vattnet inte räcker till under sommaren och att kommunen flera gånger beslutat om bevattningsförbud under denna period.

Kvalitativ grundvattenstatus

Enligt VISS är det en betydande påverkan från Bolmens sågverk. Inom vattenförekomsten finns ett förorenat område i riskklass 1, sågverk med doppling. Förhöjda halter av pentaklorfenol (bekämpningsmedel) kan förekomma i området. I VISS bedöms att risk för att varken kemisk eller kvantitativ status uppnås varken 2021 eller 2027.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns anslutna till fastigheten via Urmakargränd.

Dagvatten

Det mesta av dagvattnet tas omhand inom fastigheten eftersom det finns stora ytor som är genomsläppliga. För övrigt finns dagvattenledning i Öjarpsvägen.

Optokablar

Optokablar finns framdragna till fastigheten via Öjarpsvägen.



El

Elledningar finns framdragna i Öjarpsvägen.

Avfall

Avfallshanteringen sköts enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet 100 meter på båda sidor om strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Länsstyrelsen får utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen om det behövs för att tillgodose något av strandskyddets syften. I Ljungby kommun gäller idag utökat strandskydd på land till 200 meter för sex sjöar, däribland Bolmen.

Strandskyddet är upphävt för kvartersmarken inom planlagt område men när en ny detaljplan ska upprättas faller strandskyddet tillbaka. Om strandskyddet ska upphävas igen prövas det i detaljplanen vilket ska göras i denna plan.



PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Bostäder

Fastigheten är idag planlagd för bostäder men får inte delas trots att ytan är ca 4000 kvm. Därför föreslås i detta planförslag att två fastigheter bildas, en utmed Öjarpsvägen och en fastighet med in- och utfart via Urmakargränd, bakom befintligt bostadshus. En fastighetsstorlek på ca 2000 kvm kan anses vara lämplig storlek för en bostadstomt på landsbygden. Fastighetens belägenhet och hur delningen görs av fastigheten anses inte vara störande för omgivningen. För att säkerställa att endast två tomter bildas ska fastigheterna vara minst 1600 kvm vilket regleras i en planbestämmelse.

Tanken är att uppföra ett nytt bostadshus på den nya tomten utmed Urmakargränd. Eftersom marken sluttar är det lämpligt med ett suterränghus. Byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 8 meter. Fasaden ska vara av trä och taket ska bekläs med antingen tegel- eller betongpannor för att anpassas till det befintliga huset på Angelstads-Kärragården 1:50. Byggnader får uppföras på 30 % av fastigheterna, dock max 300 kvm byggnadsarea.



Möjlig utformning på det nya bostadshuset.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna i Bolmen är uppförda i olika tidsepoker efter den stil som var aktuell då. Därför finns det många olika stilar på byggnaderna i samhället. Utmed huvudinfarten till Bolmen ligger ett antal äldre hus som är uppförda under ungefär samma tid.

Det befintliga bostadshuset på fastigheten Angelstads-Kärragården är en av de äldsta byggnaderna och tidstypisk för sekelskiftet 1800–1900 samt har en värdefull upplevelsemässig karaktär. Därför har planbestämmelsen ”q” satts på bostadshuset som betyder att tak- och fasadändringar ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag



respekteras och tillvaratas. Dessutom reglerar planbestämmelsen, ”r” att byggnaden inte får rivras.

Bostadshusen på nordvästra sidan av Öjarpsvägen är betydligt nyare, uppförda på 1970- och 1980-talet, många i tegel som var modernt då. Nu kommer ett nytt hus att uppföras i utkanten av Bolmen med ett modernt snitt, lite i bakgrunden av de äldre husen.

Höjd på byggnader



Natur

Mark och vegetation

Nästan all mark inom fastigheten är genomsläpplig vilket är utmärkt med hänsyn till dagvattensituationen. Det finns stora ytor som kan ta omhand regnvatten. En planbestämmelse har ändå satts på kartan som tydliggör att högst 50 % av fastighetsytan får hårdgöras.



Illustration över hur fastigheten kan bebyggas, men utformningen är inte tvingande. Placering av byggnaderna kan göras på flera andra sätt.



Ekosystemtjänster

Allt det vi människor får gratis från naturen kallas ekosystemtjänster. De kan delas in i fyra olika typer: försörjande t.ex. mat, medicin, dricksvatten. Reglerande: vattenrening, skydd mot naturkatastrofer, pollinering. Kulturella: hälsa, ekoturism, friluftsliv. Stödjande: produktion av näringsrik jord, fotosyntes, vattnets kretslopp.

Den gamla trädgården till Angelstads-Kärrgården 1:50 består med ett antal ekosystemtjänster t.ex. fruktträd som bin hämtar nektar från och samtidigt består med pollinering. Träden tar upp regnvatten, trädgården står för vattenrening. Mycket mer kan räknas upp. En mindre del av dessa ekosystemtjänster kan försvinna när ny byggnation uppförs. Planbestämmelsen som reglerar att minst 50 % av markytan ska vara genomsläpplig begränsar möjligheten att hårdgöra för stora ytor.

Geotekniska förhållanden

Trots att ingen geoteknisk undersökning gjorts anses att marken är lämplig att bebyggas. Den består enligt SGU: S (Statens geotekniska undersökning) jordartskarta av sandig morän. Avståndet till sjön och övriga byggnader runt omkring som uppförts utan problem kan vara bra riktmärken för ett uppförande av byggnader. Inför startbesked säkerställs att erforderliga kontroller på mark kommer att göras.

Radon

Den beräknade radonhalten i marken inom planområdet uppskattas till mindre än 25 Bq/kg i marken vilket är väldigt lågt. Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus. I startbeskedet utreds om täta material som inte släpper igenom radon behövs i grundkonstruktionen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ingen förändring kommer att göras på gatunätets sträckning. In- och utfart ska anordnas via Urmakargränd till den nya fastigheten som bildas längst i öster.

Störningar

Buller

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. Vid varje bostad med tillgång till en balkong eller uteplats ska en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå accepteras.

Med det begränsade antalet fordon som kör på Öjarpsvägen och avståndet till både det befintliga bostadshuset och till byggnaden som ska nyuppföras kommer inte bullervärdena att överstiga. Denna uppskattning görs utan att någon trafikräkning krävs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät i Urmakargränd.



Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas omhand inom den egna fastigheten. En mindre del av marken kommer att hårdgöras när nya byggnader uppförs samt om infarten hårdbeläggs. Trots det kommer stora ytor vara kvar där regnvatten kan infiltreras. Högst 50 % av fastigheternas yta får hårdgöras.

El

Elledningar finns framdragna till fastigheten.

Klimatförändringar

Risken för klimatförändringar är överhängande, men denna fastighets läge mellan 10 – 20 meter över Bolmens vattennivå är risken för översvämning nästan obefintlig. Däremot är risken stor att vattnet i samhället Bolmen inte räcker om det blir fortsatt lite nederbörd och svår torka. Eftersom fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp har kommunen skyldighet att se till att detta fungerar tillfredsställande.

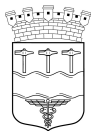
Upphävande av strandskydd

Strandskyddet i Bolmens samhälle är upphävt enligt äldre detaljplaner. Om en ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en strandskyddsdispens.

Strandskyddet utmed sjön Bolmen är 200 meter. Angelstads-Kärragården 1:50s närmaste fastighetsgräns ligger på ett avstånd på ca 185 meter från sjön. Det är alltså ca 15 meter inom planområdet som berörs av strandskyddet. Inom de 15 meterna ligger det befintliga bostadshuset som ska vara kvar. Till det hänvisas det särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § 1, då det har bedömts att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planområdet ligger inom LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) och marken är redan ianspråktagen eftersom fastigheten är bebyggd. Någon ändring inom fastigheten där strandskyddet råder kommer inte att göras vilket gör att växt- och djurlivet inte heller påverkas på annat sätt än idag. Mellan Angelstads-Kärragården 1:50 och sjön Bolmen finns Öjarpsvägen, dubbla rader med bostadshus, Strandsjövägen och sedan ett naturområde närmast sjön Bolmen. Sammantaget anser Miljö- och byggförvaltningen att dessa skäl är tillräckliga för att strandskyddet ska kunna upphävas inom det område som berörs.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

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

Tidplan

Detaljplanen är avsedd att skickas på samråd och för granskning under våren 2019 och om inga oförutsedda händelser inträffar kunna antas senast under tredje kvartalet 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att detaljplanen 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 byggrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Angelstads-Kärrgården 1:50 ska genom avstyckning delas i två fastigheter. I samband med förrättningen bildas servitut för utfart över fastigheten Angelstads-Kärrgården 1:58 via Urmakargränd.

Ekonomiska frågor

Inkomster

Fastighetsägaren till Angelstads-Kärrgården 1:50 bekostar arbetet med detaljplanen vilket kommer att ge en viss inkomst till kommunen.

KONSEKVENSER OCH UNDERSÖKNING

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



I bifogad undersökning beskrivs vilka konsekvenser detaljplanen innebär. Det kan konstateras att inga större konsekvenser kommer att uppstå vid uppförandet av ett nytt bostadshus i Bolmen.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Angelstads- Kärrgården 1:50	Bekosta planavtal.	Bekosta avstyckning.	

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Ljungby kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Ulla Gunnarsson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun i samarbete med exploateringschef Per-Olov Almqvist och exploateringsingenjör Elin Neckén.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN 2019-04-12

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Revidering

Följande planbestämmelser har lagts till på plankartan samt har kommenterats i planbeskrivningen.

- Ny planbestämmelse som reglerar att minsta fastighetsstorlek ska vara 1600 kv.
- Ny planbestämmelse, q, som gäller för befintligt bostadshus. ”Tak och fasadändringar ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.”
- Ny planbestämmelse, r, befintligt bostadshus får inte rivas.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN Reviderat 2019-05-29

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt



Antagen av miljö- och byggnämnden den 26 juni 2019 § 96.

Laga kraftvunnen den 19 juli 2019.

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							X		
Miljömål							X		
Hållbar utveckling							X		
Riksintressen									
Naturvård							X		
Rörligt friluftsliv							X		
Kulturmiljö							X		
Naturvårdsintressen									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Biotopskydd								X	
Natur									
Kronobergs natur								X	
Ångs- o hagmarksinventering								X	
Våtmarksinventering								X	
Sumpskogsinventering								X	
Nyckelbiotopsinventering								X	
Växt o djuriv			X						Inom den nya fastigheten kommer en del växter och smådjur att trängas undan när det nya huset byggs.
Strandskydd									
Påverkan på vatten									
Grundvatten							X		
Ytvatten							X		
Dricksvattentäkt			X						Ett mindre extra uttag av dricksvatten blir följden av att ett nytt permanent bostadshus uppförs.
Dagvatten			X						De ytor där byggnader uppförs kommer inte att vara genomsläppliga. Men 50 % av fastigheterna får inte hårdgöras.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur								X	
Vatten			X						Ett hushåll på max 5 personer tillkommer i Bolmen, med motsvarande vattenuttag.
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			X						Normalt alstrande av avfall i byggskedet.
Avfallssortering			X						Avfallssortering ska ske enligt Ljungby kommuns avfallsplan.
Kulturmiljö o landskapsbild									
Forminnet								X	
Kulturmiljöprogram								X	
Kulturhistorisk miljö								X	
Stadsbild								X	
Hälsa									
Buller			X						Möjlig en mindre påverkan under byggnadstiden.
Föroringar luft, mark, vatten							X		
Lukt							X		
Radon			X						Endast väldigt liten risk för gammastrålning från uran har uppmätts enligt SGU:s kartor.
Strålning			X						Se raden ovan.
Kraftledningar							X		
Säkerhet									
Trafik			X						En väldigt liten trafikökning tillkommer när en ny familj flyttar till Bolmen.
Explosion							X		
Översvämning							X		
Ras o skred							X		
Trygghet				X					Tryggheten ökar oftast när det är fler människor som bor och känner varandra i ett samhälle av Bolmens storlek.
Markförhållanden/föreningar									
Företrad mark							X		
Planens influensområde									
ÖP							X		
Gällande planer				X					Möjlighet att ytterligare en familj kan bosätta sig i Bolmen när detaljplanen vunnit laga kraft.
Pågående planläggning							X		
Mellan kommunala intressen							X		
Kommunens bedömning									
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan									Planarkitekt: Ulla Gunnarsson
MKB behövs inte	X								
MKB behövs									



Detaljplan för
Angelstads-Kärragården 1:50
i Bolmen, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en delning av Angelstads-Kärragården 1:50 i två fastigheter samt att uppföra ett nytt bostadshus för permanentboende i den östra delen av området.

ÄNDRINGAR

Plankartan har ändrats enligt följande:

En ny planbestämmelse har lagts till som reglerar att minsta fastighetsstorlek ska vara 1600 kvm.

En skyddsbestämmelse markerad q och ytterligare en bestämmelse, r, som betyder att byggnaden inte får rivas sätts på befintligt bostadshus.

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående ovanstående planbestämmelser.

För övrigt görs några mindre justeringar i texten och på kartan.

Miljö- och byggnämnden föreslår att efter dessa ändringar besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 24 april 2019 § 54 att detaljplanen skulle skickas ut för granskning enligt 5 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen.

Granskningen har föregåtts av samråd med statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder, fastighetsägare inom området, berörda grannar m.fl.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 29 april – 24 maj 2019. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått underrättelse om granskning av detaljplanen. Planförslaget har funnits tillgängligt i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter
Lantmäteriet
E.ON



Fastighetsägare till Angelstads-Kärrgården 1:48 och 1:51
Angelstads-Kärrgården 1:78
Angelstads-Kärrgården 1:110
Angelstads-Kärrgården 1:111
Angelstads-Kärrgården 1:112

Med synpunkter

Länsstyrelsen

Tekniska förvaltningen

Byggavdelningen

Fastighetsägare till Angelstads-Kärrgården 1:28 och 1:29

Länsstyrelsen: Citat "... Länsstyrelsen vidhåller det tidigare lämnade yttrandet angående skyddsbestämmelse q och rivningsförbud för de äldre husen på fastigheten. Trots att byggnaderna är förändrade sedan de byggdes, är dess karaktär upplevelsemässigt värdefull och därför viktig att säkra som en betydande del av bebyggelsemiljön i sin helhet.

...för sjön Bolmen gäller ett utökat strandskydd på 200 meter. Kommunen avse-
ratt upphäva strandskyddet i sin helhet inom den berörda kvartersmarken. Kom-
munen har efter samrådet preciserat vilket särskilt skäl för upphävande som avses
och anger i granskningsförslaget särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § p1.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på upphävandet av strandskydd, men vill erinra
om att gränstragningen och planbestämmelsen beträffande strandskyddet behöver
ses över inför antagandet. I plankartans nordligaste del, angränsande till korsning-
en Öjarpsvägen – Urmakargränd, saknas i dagsläget planbestämmelsen a1 –
Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. I samma område saknas även be-
teckningen u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar."

Kommentar: Skyddsbestämmelsen q och rivningsförbud markerat r läggs till på
befintligt bostadshus i plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med text an-
gående skyddsbestämmelsen och rivningsförbudet.

*Planbestämmelserna a1 och u1 läggs till på plankartan enligt Länsstyrelsens syn-
punkter.*

Tekniska förvaltningen: Citat "Angelstads-Kärrgården 1:50 har två servisan-
slutningar för vatten och avlopp utmed Urmakargränd. Ingen anslutning finns via
Öjarpsvägen. Dagvatten finns enligt beskrivningen utmed Öjarpsvägen. Planbe-
skrivningen bör justeras enligt detta."

Kommentar: Planbeskrivningen ändras enligt tekniska förvaltningens yttrande.

Byggavdelningen: För att säkerställa att fastigheten Angelstads-Kärrgården inte
delas i mer än två fastigheter bör en planbestämmelse med minsta fastighetsstor-
lek läggas till.

Kommentar: Detaljplanen ändras enligt byggavdelningens synpunkter.



Fastighetsägare till Angelstads-Kärrgården 1:28 och 1:29: Citat ”We appreciate shelter of old homes and cultural monuments, but we think it’s time for families to build houses and live in Bolmen – otherwise it will get a museum with old people like us.”

Översatt: “Vi uppskattar att det finns skydd för äldre bebyggelse och kulturella monument, men vi tycker det är dags att familjer får bosätta sig i Bolmen – annars blir det som ett museum med gamla människor som vi.”

LJUNGBY KOMMUN

Plan- och byggavdelningen den 29 maj 2019

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Stadsarkitekt