



Detaljplan för
Bolmörten 6, 7 och 8, Hångers i Ljungby
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 uppföra bostäder inom den norra delen av kvarteret Bolmörten. Utöver bostäder får byggnaderna även inrymma lokaler för vård samt verksamheter som får finnas i centrum t.ex. handel, service och samlingslokaler.

Norr om området ligger Lagavallen med fotbollsplaner och servicebyggnader, samt tennishallen. Kvarteren intill samt övriga delen av kvarteret Bolmörten innehåller mestadels bostäder i olika storlekar och former. Avsikten är därför att komplettera området med bostadshus som får uppföras till max 20 meters nockhöjd som innebär ungefär fem våningar beroende på vilken taklutning som väljs.

Inom kvarteret Järnet 9 har Jehovas vittne sina lokaler och judoklubben Jigotai har sin verksamhet inom Bolmörten 9.



Planområdet ligger vid Högarörsgatan - Axel Ångbagares gata intill Lagavallen.



PLANDATA

Läge och areal

Planområdet som är ca 8000 kvm är beläget vid Högarörsgatan - Axel Ångbagares gata intill Lagavallen.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Ljungby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Stadsplan för kvarteret Bolmörten, fastställd 1978-01-13,

Stadsplan för Hångersområdet m.m. i Ljungby stad, fastställd 1965-08-23.

För omgivningen gäller följande detaljplaner:

Detaljplan för kvarteret Nålen m.m. vid Högarörsgatan, laga kraft 2003-02-21.

Detaljplan för del av kvarteret Bolmörten, laga kraft 1998-03-12.

Detaljplan för ett område vid Lagavallen, laga kraft 1998-12-17.

Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Bolmörten i Ljungby, fastställd 1976-06-23.

Stadsplan för Hångersområdet m.m. i Ljungby stad, fastställd 1965-08-23.

I gällande planer är området avsett för samlingslokaler, handel och allmänt ändamål.

Begreppet Allmänt ändamål används inte längre men fanns i äldre planer och innefattade sådan verksamhet som kommunen och staten är ansvarig för, t.ex. skolor och förskolor.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2016-05-18 § 85 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen 2006.

Övriga planer, program och ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram 2017–2021, med utblick mot 2035, antaget av kommunfullmäktige i november 2017 finns riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. För att Ljungby kommun ska klara av att försörja den prognostiserade befolkningen med bostäder till år 2035 behövs:

- 175 bostäder varje år, varav främst i flerbostadshus.
- cirka 60 platser i särskilda boendeformer för äldre. Det behövs ungefär 30 platser fram till åren 2022–2023 och därefter ytterligare 30 platser fram till år 2035.
- boende för cirka 150 personer som av sociala skäl är i behov av bostad år 2018 samt troligen lika många för år 2019.
- beredskap för minst 20 lediga studentlägenheter per år i Ljungby stad.

Planläggning av området är en del i att uppfylla intentionerna i bostadsförsörjningsprogrammet.



PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Byggnader

Inom planområdet finns idag LIF-stugan som är Ljungby IF:s gamla klubbstuga. Hur gammal byggnaden är, är oklart men minst 100 år. Den var från början placerad vid Storgatan inom kvarteret Aspebacken. Den kallades Möllarestugan och där bodde mjölnaren som drev kvarnen vid Lagaån. När kvarnen upphörde tog Stålgjuteriet över byggnaden eftersom man behövde utrymme för kontor och administration. Mot slutet av 1950-talet hade Stålgjuteriet behov av att bygga ut, och då flyttades huset och Ljungby IF kunde överta den som klubbstuga. Allt var klart i december 1962, då Ljungby IF invigde sin klubblokal. (Information hämtad från reportage i Smälänningen 23 februari 2017).



Ljungby IF:s gamla klubbstuga vid Axel Ångbagares gata

Ljungby IF har byggt en ny klubblokal intill huvudarenan på Lagavallen och har därför inte längre behov av LIF-stugan som kommer att rivas. Bolmörten 8, där LIF-stugan ligger ägs av Ljungby kommun.

Natur

Geotekniska förhållanden

Enligt sårbarhetskartan ligger området på mark med hög sårbarhet, med betydande grundvattenmagasin under lera. Enligt SGU:s jordartskarta består ytjordlagren av isälvsediment och glacial silt. Det uppskattade jorddjupet ligger mellan 7 – 10 meter.

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP i december 2018.

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 SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) kartor med redovisning över gammastrålning från uran visas



att radonhalten är mellan 49 och 56 Bq/kg inom planområdet. Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus.

Förorenad mark

Inga föroreningar finns registrerade inom området.

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.

Mark och vegetation

Inom kvarteret Bolmörten i hörnet mot Högarörsgatan – Axel Ångbagares gata finns en större parkeringsplats som tillfälligt anlagts för besökare till Lagavallen. Avsikten har varit att använda marken som parkeringsplats tills den kommer att bebyggas. Parkeringsplatser till fotbollsarenan och tennishallen kan anläggas inom kvarteret Lagavallen samt utmed Axel Ångbagares gata utan att planändring behöver genomföras.

Övrig mark inom planområdet är obebyggd och består till större delen av gräsytor, en del lövträd samt en mindre fotbollsplan.



Norra delen av kvarteret Bolmörten som avses planläggas för bostäder och vård.

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste offentliga lekplats ligger vid Åsikten ca 300 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet för biltrafik samt för gång- och cykeltrafik är väl utbyggt.



Kollektivtrafik

Ljungby busstation ligger ca 800 meter från planområdet med anslutning till samtliga större orter inom kommunen samt mot Markaryd, Halmstad, Värnamo och Växjö.

Miljökvalitetsnormer luft och vatten

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

Luft

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

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

Vatten

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. Enligt VISS, Länsstyrelsen 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 också en risk att kemisk status inte heller uppnås 2021. Halten kvicksilver bedöms vara över gällande gränsvärde i sjöfisk provtagen i huvudavrinningsområdet.

Miljö- och byggförvaltningens bedömning är att detaljplanens påverkan på Lagaån är begränsad därför att den bebyggelse som är avsedd att uppföras inte tar så väldigt mycket mer av mark som inte är hårdgjord jämfört med idag. För att behålla tillräckligt stora genomsläppliga ytor har en planbestämmelse lagts till i detaljplanen som klargör att endast 50 % av markytan får hårdgöras.

Planområdet ligger också inom Bergaåsens grundvattenmagasin som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Arbetet pågår att ta fram nya vattenskyddsföreskrifter för Bergaåsen.

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



Störningar

Buller

En trafikräkning har genomförts i oktober 2018 på Axel Ångbagares gata för att avläsa hur mycket trafik som rör sig på gatan. Trafikräkningen ligger till grund för en bullerberäkning som redovisas nedan under rubriken ”Planförslaget”.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdraget i Axel Ångbagares gata som planområdet kan anslutas till.

Dagvatten

Dagvattenledning finns i Axel Ångbagares gata vilket området är anslutet till.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Högarörsgatan och Axel Ångbagares gata vilket den nya bebyggelsen kan anslutas till.

Optokablar

Området är anslutet till optokabelnätet i Ljungby via Elfströmsgatan och Högarörsgatan.



PLANFÖRSLAGET

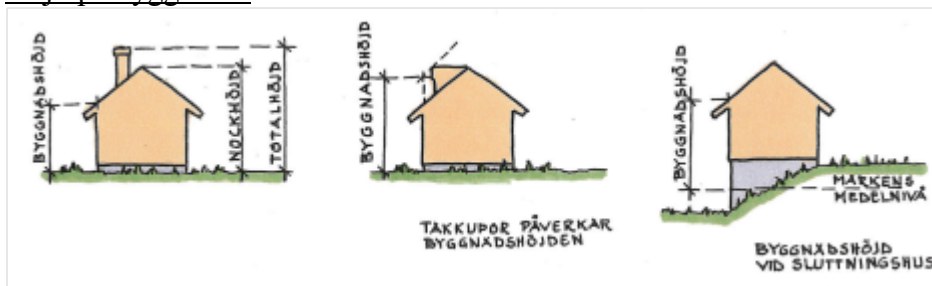
Bebyggelse

Bostäder, vård, centrum

Inom området får bostäder uppföras samt lokaler för vård, t.ex. äldreomsorg. Dessutom är det möjligt att i byggnaderna inreda samlingslokaler samt handel och service, i första hand på bottenplan, vilket inryms i planbestämmelsen C. Högsta nockhöjd är begränsad till 20 meter vilket innebär ungefär 5 våningar beroende på vilken taklutning som används. Inom den höjden kan också källargarage inrymmas. 30 % av markytan får bebyggas. I den ytan inräknas bostadshus/byggnader för vård och centrumanvändning, miljöhus, garage med mera.

I närområdet finns olika typer av bostadshus och i olika höjder och mot norr och nordost ligger Lagavallen. Eftersom skuggor från de nya byggnaderna till stor del kommer att falla mot Lagavallen kan det vara motiverat med så höga hus.

Höjd på byggnader



Tillgänglighet

De nya byggnaderna ska uppföras så att de är tillgängliga för alla även för dem som har rörelsehinder. Hiss är ett krav när byggnaderna har minst tre våningar. Eftersom marken är ungefär på samma nivå inom hela planområdet finns det goda förutsättningar för att göra området tillgängligt.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna runt planområdet är uppförda under olika årtionden och har därför också olika byggnadsstilar anpassade efter det som var modernt då. Det samma ska gälla för den nya bebyggelsen. Någon särskild planbestämmelse finns inte för detta utan möjligheter till olika utformningar ska finnas.

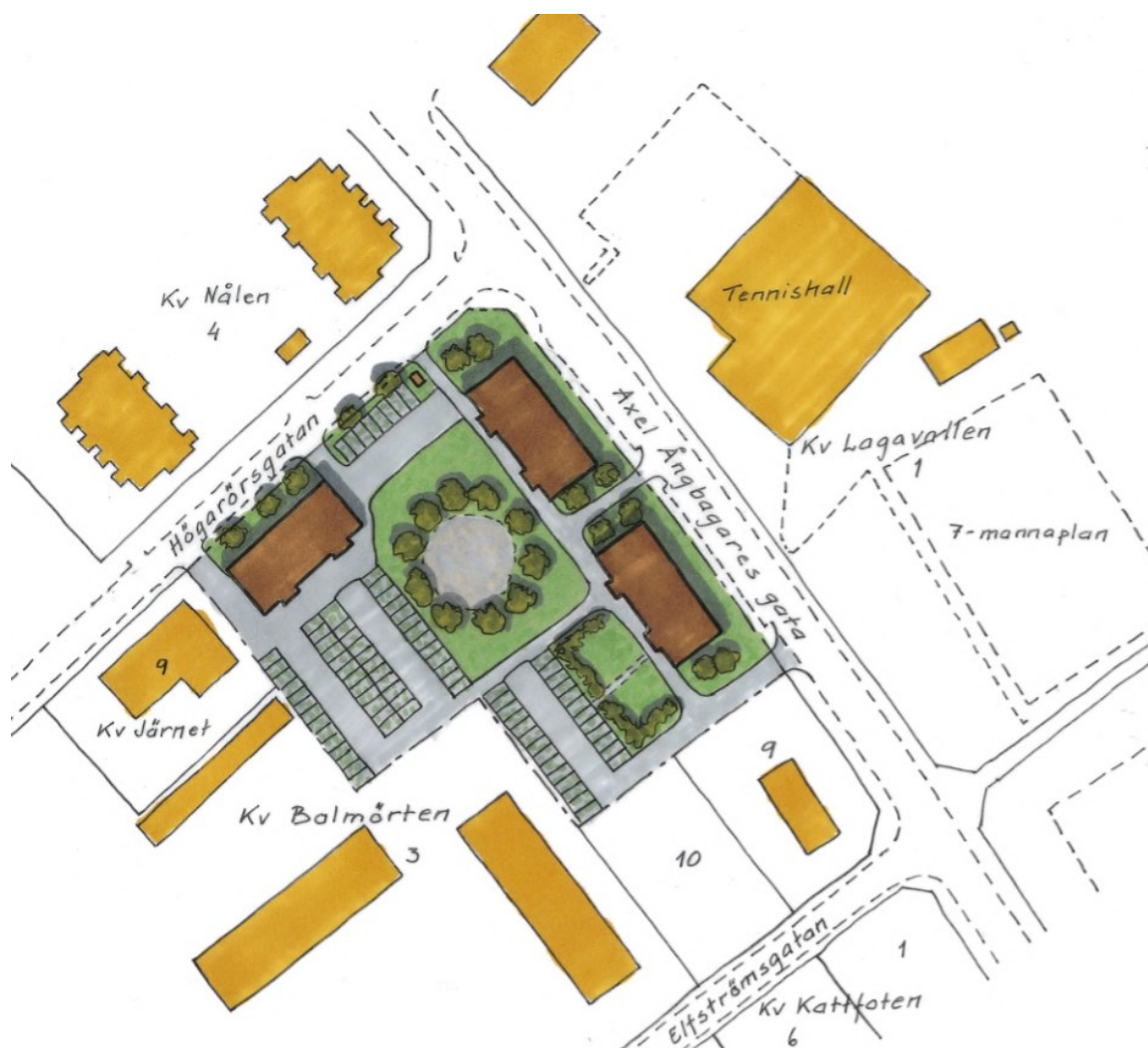


Illustration över hur planområdet kan bebyggas men utformningen är inte tvingande. Placering av byggnaderna och parkeringsplatserna med mera kan göras på många andra sätt.

Natur

Mark och vegetation

50 % av markytan ska vara genomsläpplig. På den ytan kan det planteras, lekytor kan anläggas och parkeringsplatser med genomsläppligt material kan anläggas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP i december 2018. Konsultens bedömning är följande:

”Då sedimenten består av sand, lerig sand, siltig sand samt torrskorpelera krävs en noggrannare geoteknisk undersökning innan val av grundläggningsmetod kan göras. Kompletterande undersökningar krävs även för att bedöma utgrävningsdjup och grundförstärkande åtgärder.

Då sonderingarna och provtagningarna påvisar relativt stora mäktigheter av kohesionsjordar kommer pågrundläggning sannolikt bli aktuellt.



Blivande byggnader ska konstrueras med avseende på nutida och framtida vattenförhållanden. De påträffade sedimenten innehåller kohesionsjordar som är tjällyftande vilket måste beaktas vid utformningen av grundkonstruktion. Naturliga jordlager är även känsliga för vatten och hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten.

För att garantera en sättningsfri miljö under gator och hårdgjorda ytor, bör kohesionsjordar utskiftas om kompletterande undersökningar visar på en dålig hållfasthet. Under överbyggnad erfordras troligen materialskiljande lager av exempelvis geotextil.”

(Man delar in jord i kohesionsjord eller friktionsjord grundat på hur hållfastheten i jorden byggs upp. Sand och grus räknas till friktionsjordarterna medan lera och silt räknas till kohesionsjordarterna.)

Radon

Den beräknade radonhalten i marken inom planområdet uppskattas till mindre än 56 Bq/kg. Radonhalten bör enligt SGU inte överstiga 200 Bq/m³ inomhus. Grundläggningen bör göras tät.

Friytor

Inom kvartersmarken finns möjlighet att anlägga en lekplats samt en uteplats för de som kommer att bo inom området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Eftersom gatunätet och gång- och cykelvägarna är väl utbyggda kommer inga nya vägar att behöva anläggas på grund av planläggning inom detta område.

Parkering, utfarter

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Utfarter kan anläggas mot Axel Ångbagares gata och Högarörsgatan.

Störningar

Luft

Den nya bebyggelsen kommer inte att ha så stor påverkan på luften så att några åtgärder måste vidtas. Det finns inga trånga gator i närheten utan marken är öppen och luftig, t.ex. ligger Lagavallen strax intill med stora öppna ytor.

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås.

Bostadsändamål

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.



Trafikräkning har gjorts utmed Axel Ångbagares gata utanför planområdet, under tiden 3–10 oktober 2018. Resultatet visar att det kör 638 bilar i genomsnitt per dygn på gatan.

Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting har tagit fram en information om hur man enkelt och snabbt beräknar utbredningen av buller från vägtrafik kallad "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Vid beräkningar enligt denna information ligger bullervärdena på ca 54 dBA där de nya byggnaderna ska uppföras. Detta beräknat vid ett avstånd på 10 meter från mitten av Axel Ångbagares gata, en hastighet på ca 50 km/h och 638 bilar/dygn. Trafikräkningen visar också att inga bilar kommer upp i 50 km/h eftersom det finns ett väghinder utanför tennishallen vilket minskar bullervärdena ytterligare.

Bedömningen är att den ökning av trafiken som uppkommer i samband med bostadsutbyggnaden inom kvarteret Bolmörten inte är så stor att bullernivåerna från trafiken överskrider gällande bullervärden.

Ljud förekommer naturligt från en sportarena. De flesta tillfällen som fotbollsplanerna används för matcher och träning är kvällstid samt dagtid på helger. Läktaren vid Lagavallen och tennishallen stoppar en hel del av ljudet från huvudarenan. Däremot är det öppet från Axel Ångbagares gata mot träningsplanerna. Men med ett minsta avstånd på 40 meter från kvartersgränsen vid kvarteret Bolmörten till närmaste träningsplan anser Miljö- och byggförvaltningen att det är acceptabelt ur ljudsynpunkt för dem som kommer att bo i kvarteret Bolmörten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten

50 % av markytan får inte hårdbeläggas. Avsikten är att dagvatten ska kunna infiltreras på tomtmark så långt det går. Grönytor och planteringar är lämpliga för infiltrering men för att klara kravet på tillräckligt stora ytor för dagvatten kan parkeringsplatser beläggas med genomsläpplig asfalt eller liknande. Dagvattenanläggningar ska anmälas till miljöavdelningen på Ljungby kommun.

För övrigt finns dagvattenledning i Axel Ångbagares gata.

Värme

Fjärrvärmeledning finns framdragen i Högarörsgatan och Axel Ångbagares gata som går att ansluta till den nya bebyggelsen inom kvarteret Bolmörten.

El

En transformatorstation finns på Axel Ångbagares gata mitt emot Åsikten. Eventuellt kan ny bebyggelse anslutas dit, annars finns möjlighet att uppföra en mindre transformatorstation inom kvarteret Bolmörten någonstans inom prickmarkerat område vilket planbestämmelsen "h" står för.

En matarkabel för elkraft finns mellan Elfströmsgatan och Högarörsgatan.

Tele



Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet och vill så långt det är möjligt behålla nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Avfall

Avfallshanteringen ska skötas enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av miljö- och byggförvaltningen 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

Avsikten är att skicka detaljplanen på samråd under hösten 2018, för granskning under våren 2019 så att planen kan antas före sommaren 2019 om inga oförutsedda händelser inträffar.

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 bygg rätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheterna inom planområdet kommer att sammanföras genom fastighetsreglering eller sammanläggning till en registerenhet.

Ledningsrätt, servitut

Ledningsrätt kan bildas för transformatorstation inom prickmarkerat och h-markerat område.

Ledningsrätt alternativt servitut ska inrättas för elledning utmed fastighetsgränsen till Bolmörten 3 och Järnet 9.

Servitut för fjärrvärmeledning finns inrättat inom Bolmörten 6 utmed Axel Ångbagares gata. Servitut alternativt ledningsrätt ska bildas för fjärrvärme inom Bolmörten 8.



Tekniska frågor

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP under december 2018. Se sammanfattning på sid 8-9 ovan under rubriken "Geotekniska förhållanden".

Ekonomiska frågor

Utgifter

Kommunen får utgifter för planarbetet, geoteknisk undersökning och fastighetsbildning.

Inkomster

Kommunen kommer att få inkomster vid försäljning av marken samt för bygglov och planavgift.

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 konstateras att inga större miljökonsekvenser uppstår på grund av genomförandet av detaljplanen. Vissa delar av marken kommer att hårdgöras men högst 50 % av ytan får hårdbeläggas vilket kan innebära att krav på att genomsläpplig asfalt ska läggas på t.ex. parkeringsplatserna.

Trafiken kommer att öka när fler bostäder uppförs. Trots det beräknas inte bullervärdena att stiga så markant att riktlinjerna överskrids eftersom bullervärdena ligger så lågt idag.

Konsekvenser för detaljplanens genomförande

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Bolmörten 6, 7, 8	Utgifter för utredningar. Inkomster vid försäljning av mark, för bygglov och planavgift.	Begära fastighetsreglering alternativt sammanläggning för Bolmörten 6, 7 och 8.	Beställa och bekosta en geoteknisk utredning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Ulla Gunnarsson på Plan- och byggavdelningen, Ljungby kommun, i samarbete med exploateringschef



Per-Olov Almqvist.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2019-02-15

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Revidering

Planbeskrivningen

Tele

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet och vill så långt det är möjligt behålla nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Ledningsrätt, servitut

Servitut för fjärrvärmeledning finns inrättat inom Bolmörten 6 utmed Axel Ångbagares gata. Servitut alternativt ledningsrätt ska bildas för fjärrvärme inom Bolmörten 8.

Plankartan

Ett sex meter brett ledningsområde betecknat "u" läggs utmed fastighetsgränsen till Bolmörten 3 och Järnet 9.

Reviderat

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN
2019-04-02

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden den 24 april 2019, § 55.

Laga kraftvunnen den 17 maj 2019.