

Detaljplan för Del av Minerva 6, m.fl. fastigheter Terrazahuset i Ljungby stad, Ljungby kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrunden till planändringen är att fastighetsägaren till Minerva 6 vill bygga till inom fastigheten. Gällande detaljplan medger fyra våningar på delen närmast Storgatan. I denna del finns idag butiker, gymnasieskola och kontor där fastighetsägaren vill utöka till fem våningar och inreda ett 20-tal bostadslägenheter.

I gällande plan finns varsamhets- och skyddsbestämmelser som föreslås vara kvar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger vid Stora Torg centralt i Ljungby stad och omfattar ca 3200 kvm.



Detaljplanen omfattar det markerade området.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Minerva 6 ägs av företaget Terrazahuset i Ljungby AB. Gatumarken ägs av Ljungby kommun.

GÄLLANDE PLANER MED MERA

Översiktsplaner

Planområdet finns inte särskilt redovisat i kommunens översiktsplan antagen 2006 men däremot finns stöd för förtätning och funktionsomvandling i planen.

Övriga planer, program och ställningstaganden

I fördjupning av översiktsplanen för centrum, Centrumplanen som antogs 2008, sägs att kommunen ska eftersträva och möjliggöra en mångfald i markanvändningen i centrum och att nya och ändrade detaljplaner ska medge en flexibel användning. Fastigheten ingår i kulturmiljöplanen antagen augusti 2002. I planen tas Terrazahuset upp som en byggnad uppförd på 1960-talet men någon särskild beskrivning eller förslag på bevarande finns inte.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanen för kvarteret Minerva, 2010-06-24.

Utanför planområdet gäller följande detaljplaner:

Stadsplan för Ljungby Centrum, 1927-04-08.

Stadsplan för Ljungby centrum 1964-12-02.

Stadsplan för Järnvägsparken och del av Stenbacken, 1965-09-29.

Detaljplan för kvarteret Minerva, 2010-07-16.

Detaljplan för kvarteret Månen väster om Lilla Torg i Ljungby, 2011-11-15.

Detaljplan för del av Ljungby 7:184 m.fl., 2013-10-17.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2015-05-20 § 85 planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kapitlet 11 § Plan- och Bygglagen (PBL) samt 6 kapitlet 6 §, 13 § och 15 § Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av detaljplaner och planprogram vars genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande till om planens eller programmets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs denna behovsbedömning.

Bedömningen grundas på kriterierna i bilaga 4 i "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar". Om planens genomförande bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan skall den bli föremål för miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.



Ställningstagande

I föreliggande behovsbedömning görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av detta ställningstagande upprättas ingen MKB.

Eftersom det är brist på lägenheter i centrum är det positivt med ett tillskott. Det ger ett mer levande centrum även efter stängningsdags, som ur trygghetssynpunkt är viktigt. Stadsbilden förändras till viss del när ytterligare en våning läggs på Terrazahuset mot Storgatan, men upplevelsen är individuell beroende på vilken inställning man har till förändringen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luftkvaliteten

Beräkning av luftkvaliteten har gjorts för Storgatan genom dataprogrammet Simair och de beräknade värdena är under miljö kvalitetsnormer för partiklar (PM10), kväveoxid (NO₂) eller bensen med god marginal.

Precisering av miljömålen

Partiklar (PM10): Det beräknade värdet för partiklar är strax under miljömålet. Järnvägsparken gör att värdet är lägre för Storgatan.

Kvävedioxid (NO₂): Det beräknade värdet är under miljömålet.

Bensen: De beräknade värdena är över preciseringen. Järnvägsparken gör att värdet är lägre för Storgatan.

Ljungby kommun mäter luften på Föreningsgatan för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids i syfte att säkerställa människors hälsa.

Inga beräkningar eller mätningar har gjorts på partiklar PM 2,5. Däremot antas att värdena inte är för höga eftersom det är låg hastighet på Storgatan, förhållandevis få fordonspassager och parkering på endast en sida. Sedan ligger Järnvägsparken på andra sidan Storgatan med ett antal större träd och öppna ytor som kan ta hand om partiklar. Vid en jämförelse med liknande tätorter i Kronobergs län ligger årsmedelvärdena i Ljungby långt under miljö kvalitetsnormen.

Vattenkvaliteten

Lagan som rinner genom Ljungby ingår i Lagans avrinningsområde. Vattendraget har 2009 klassificerats till måttlig ekologisk status. Miljö kvalitetsnormen är satt till år 2021 då god ekologisk status ska uppnås. Den kemiska ytvattenstatusen år 2009 är god och miljö kvalitetsnormen för 2015 år således också god.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Detaljplanen bedöms, ur allmän synpunkt, medföra god hushållning med mark, vatten, energi och övriga miljöförhållanden enligt miljöbalkens tredje kapitel.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av exploaterad kvartersmark. Direkt söder om kvarteret finns Järnvägsparken som är en klassisk stadspark med lövträd, springbrunn, plantering och parkbänkar.



Föreordnad mark

Det finns inga kända föreningar inom planområdet.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Fornminnen

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret finns inom planområdet. Det är inte sannolikt att dolda fornlämningar skulle påträffas i de kraftigt påverkade kulturlagren.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns väl utbyggd i centrum.

Tillgänglighet

Tillgänglighet i och till byggnaderna hanteras i bygglovet.

Trafik

Gatustrukturen är helt utbyggd. Varustransporter sker från Storgatan, Bergagatan och Stora Torg.

Parkering

Parkering ska i första hand anordnas inom fastigheten. I källargaraget finns ett antal parkeringsplatser. Avsikten är att ta bort förrådsutrymmen i källaren och göra om dem till parkeringsplatser så att det finns 22 platser avsedda för de 19 tillkommande lägenheterna.

Parkeringsnorm för Ljungby centrum	
Användning	Platser per 1000 kvm bruttoarea
Bostäder	9
Servicebostäder	5
Kontor	15
Butiker	35
Offentlig service, hotell, banker m.m.	25
Restaurang och samlingslokaler	50
Hantverk	12

Parkeringsnormen är antagen i centrumplanen 2009.

Bebyggelse och stadsbild

På fastigheten ligger det så kallade Terrazahuset som är ett byggnadskomplex från 1960-talet. Byggnaden består av en höghusdel i sju våningar samt lägre delar i tre och fyra våningar med källare under. Byggnaden är klädd med ljus carreramarmor och horisontella fönsterband som löper längs med fasaderna. Byggnaden får betecknas som en mycket tidstypisk representant för modernismens arkitektur som dessutom är exteriört välbevarad. Den har ett historiskt värde, bland annat för att den tillhör den grupp av byggnader som uppfördes i Ljungby efter branden i början av 1950-talet enligt byggnadsinventering i Ljungby 2001 genomförd av Smålands Museum. Det är en byggnad som många känner till och den fungerar som ett riktmärke i Ljungby stad.

Byggnadens kubiska form med horisontella fönsterband och fasadmaterial liksom de platta taken är avgörande för dess särdrag och ska beaktas vid ändring, om- och tillbyggnad enligt 8 kap 13 § PBL. Den föreslagna tillbyggnaden ska anpassas till befintlig byggnad och till det kulturhistoriska intresset.

Markanvändningen är varierande i kvarteret med hotell, handel, kontor, gymnasieskola och restaurang. Planområdet gränsar i öster till Stora Torg, i väster till två äldre byggnader i tre våningar, i söder till Storgatan och Järnvägsparken, och i norr till kvarteret Månen.



Så här ser Terrazahuset ut idag.



Förslag till utbyggnad.

PLANFÖRSLAGET

Planförslag

Planen syftar till att möjliggöra ombyggnad samt påbyggnation av byggnadskroppen närmast Storgatan där våningsantalet utökas från fyra till fem våningar med balkonger på andra och tredje våningen. Balkongerna med utsikt över Järnvägsparken, ska uppföras till en lägsta höjd av 2,7 meter över trottoaren mot Storgatan.

Avsikten är att lägenheterna på fjärde plan byggs med övervåning och takterrass. Möjlighet finns att anordna en uteplats på innergårdens tak, den tysta sidan, för samtliga lägenheter.

I källarplanet kommer en del av befintliga förrådsutrymmen att göras om till parkeringsplatser till de boende i bostadsrättslägenheterna. Det finns utrymme för 22 parkeringsplatser vilket bedöms vara tillräckligt till de 19 bostadsrättslägenheterna enligt parkeringsnormen för Ljungby centrum.

Markanvändning:

CENTRUM. Med centrum avses områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annan sätt ska vara lätta att nå.



BOSTÄDER. Med bostäder avses boenden i olika former och av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår. Upplåtelseformen regleras inte i detaljplanen.

HOTELL. Avser tillfällig övernattnig samt konferenslokaler.

GYMNASIESKOLA. Avser gymnasieskola och forskningslokaler.



Förslag till utformning av uteplatser Minerva 6.

Användning av kvartersmark och allmänplats

Inom området föreslås att markanvändningen blir CBOS – centrumändamål, bostäder, hotell och gymnasieskola inom kvartersmarken samt Lokalgata för Storgatan.

Skydd

Förändring och underhåll av byggnaden ska anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt samt till omgivningens karaktär enligt PBL 8 § 14.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga lek- eller rekreativmöjligheter. Däremot ligger Järnvägsparken med stora lummiga träd, gräsmattor och bänkar på andra sidan Storgatan. Närmaste lekplats finns i Brunnsparken ca 500 meter norrut.

För gymnasieskolans elever anordnas idrotts- och fritidsverksamhet på annan plats i tätorten. För övrigt finns Järnvägsparken som rekreativområde för skoleleverna.

Teknisk försörjning

Byggnaden är idag ansluten till befintligt elnät, kommunalt VA samt fjärrvärmenät.

Buller

Enligt trafikräkning från 2012 kör ca 2000 fordon/dygn på Storgatan förbi Terrazahuset. Hastigheten är begränsad till 30 km/h men medelhastigheten ligger på ca 24 km/h. Trafiken beräknas inte öka eftersom Storgatan vid Terrazahuset och vid Stora Torg byggts om, gjorts smalare och belagts med gatsten. Framkomligheten har också minskats med avsikt att bilisterna ska välja en annan väg genom centrum.

Enligt riktvärden för buller utomhus från vägar bör värdet inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Eftersom påbyggnaden av ytterligare en våning inom kvarteret Minerva anses som förtätning kan avsteg från bullernivåerna accepteras. Om ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, så kallad tyst sida. Möjlighet finns att lägga sovrummen mot tyst sida samt att anordna en uteplats på innergården.

Innergården kan anläggas på tredje våningens tak. De bullerkällor som t.ex. ventilationsanläggningar och fläktar som finns ska avskärmas så att bullervärdena inte överstiger 45 dBA.

En bullerberäkning har gjorts av Soundcon 2015-11-09 med utgångspunkt från 2100 fordon/dygn och en medelhastighet på 30 km/h. Resultatet visar följande: samtliga våningsplan med bostäder får ljudnivåer som uppfyller riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå utom på första våningen. Vid fasaden mot Stora Torg har 46 dBA ekvivalent ljudnivå beräknats och 63 dBA maximal ljudnivå på vån 3 – 5.

Vid mitten på fasaden mot Storgatan har värden från 33 dBA till 57 dBA ekvivalent ljudnivå beräknats. Maxvärdena ligger mellan 46 dBA och 76 dBA. I västra delen av fasaden ligger ekvivalentnivåerna mellan 51 dBA – 55 dBA samt maxnivåerna mellan 68 dBA och 74 dBA. De högsta värdena är beräknade vid vån 1 och de lägsta vid våning 5. I nuläget är det inte aktuellt med bostadslägenheter på våning 1 utan enbart affärslokaler.

De uteplatser som inte uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom innergården som uppfyller kravet. Det finns också möjlighet att minska ljudnivåerna för uteplatserna som är placerade mot Storgatan genom att komplettera balkongplattornas undersida med ljudabsorberande plattor eller glasa in sidor.



Avfall

Källsortering av hushållsavfall ska ske enligt Ljungby kommuns renhållningsordning. Reglerna säger att hushållsavfallet ska stå max 5 meter från sopbilens angöringsplats vid hämtning. Detta löser många större bostadsbolag, t.ex. Terrazahuset AB, med hjälp av vaktmästaren som ställer ut kärlen före tömningsdagen.

Övrigt förpackningsavfall och returpapper kommer att sorteras i det gemensamma utrymme som idag finns i Terrazahuset.

Konsekvenser

Möjligheten att få bo i en ny lägenhet i centrum öppnas upp för dem som t.ex. vill sälja sitt hus och bosätta sig centralt. Det sätter i sin tur igång en mindre bostadsomflyttning vilket är positivt med tanke på utvecklingen i Ljungby. Ett centrum med folk dygnet runt är ett tryggare centrum och kan medverka till att undanhålla brottslighet.

Kollektivtrafik

Busstationen ligger ca 200 meter från kvarteret Minerva med anslutning till Växjö, Halmstad, Markaryd, Älmhult och Värnamo samt till omgivande landsbygd.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska åtgärder

Detaljplanen tas fram av Ljungby kommun och handläggs som standardförfarande enligt 5 kapitlet 11 § PBL.

Tidplan

Samråd om planförslaget beräknas ske i november och antagande av miljö- och byggnämnden i januari 2016 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. 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.

EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Det regleras genom ett planavtal. I planavtalet regleras kostnader för planarbetet, grundkarta och fastighetsförteckning.



ANSVARSFÖRDELNING

Här redovisas ansvarsfördelningen som följer av detaljplanens genomförande. Ett ansvar medför i regel ett ekonomiskt ansvar. Redovisningen är inte juridiskt bindande och visar översiktligt på vilka som ska genomföra åtgärder.

Ansvarig	Åtgärder och konsekvenser
Kommunen	<ul style="list-style-type: none">- Upprättande av detaljplan.- Upprättande av servitut mellan 3D-fastigheten och kommunens gatufastighet angående utrymmen för balkonger.- Kommunen är huvudman för allmän platsmark.
Fastighet Minerva 6	<ul style="list-style-type: none">- Ansökan om bygglov- Innan detaljplanen antas ska avtal upprättas mellan Ljungby kommun och bolaget. I avtalet kommer ersättningar för den del av bostadshuset som kräver ut över trottoaren (allmän platsmark) att regleras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER:

Här redovisas fastighetsrättsliga åtgärder som följer av detaljplanens genomförande. Redovisningen är inte juridiskt bindande och visar översiktligt på vilka fastighetsrättsliga åtgärder som ska genomföras.

Minerva 6	<ul style="list-style-type: none">- Det som ska inredas som bostäder avstyckas som en 3D-fastighet.- Gemensamma nyttigheter t.ex. garage, förråd, trapphus löses via anläggningslagen eller servitut.- Uppförande av balkonger kan säkerställas som fastighetstillbehör till 3D-fastigheten genom servitut.
-----------	---

LJUNGBY KOMMUN

Planavdelningen den 7 december 2015

Lennart Dahlberg
Stadsarkitekt

Ulla Gunnarsson
Planhandläggare

Antagen av miljö- och byggnämnden den 27 januari 2016 § 13.

Laga kraftvunnen den 19 februari 2016.