

LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden antog den 18 november 2015 § 175 detaljplan för

Torg 1:4 med flera, före detta järnvägsområdet i Lagan i Ljungby kommun.

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

Beslutet har därför vunnit laga kraft den 16 december 2015.

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
Planavdelningen den 17 december 2015

Ulla Gunnarsson
Planhandläggare

Kopia till: Kommunstyrelsen
Miljö- och byggnämnden
Exploateringsavdelningen
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Lantmäterimyndigheten i Växjö
Sökande och övriga enligt fastighetsförteckning



Detaljplan för Torg 1:4 med flera Lagans f.d. järnvägsområde i Lagan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Behovsbedömning
- Plankarta
- Illustration
- Karta som visar fastighetsrättsliga åtgärder

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är

- Att kulturskydda godsmagasinet och stationshuset samt Kaffestugan.
- Markanvändningen inom järnvägsområdet övergår till kultur, park och parkering samt en mindre del för industri.
- Möjliggöra en förskola inom fastigheterna Torg 1:5 samt Torg 1:146 där Swedbanks gamla lokal ligger.

Huvuddragen i detaljplanen är följande:

- Fastigheten Torg 1:4, Kaffestugan får användningsbestämmelsen BC som betyder bostäder och centrum.
- Torg 1:146, gamla Swedbank, samt Torg 1:5 får användas till förskola, bostäder och centrum.
- Torg 1:242 där stationsbyggnaderna ligger övergår till R, kulturområde.
- Parkeringen söder om stationsbyggnaderna, Torg 1:170, bildar ett parkeringskvarter med avsikt att p-platser kan uthyras eller säljas.
- En 3 - 5 meter bred markremsa utmed Modulpacs fastighet, Torg 1:230, övergår till industrimark och läggs till Modulpac.
- Övrig mark som idag är järnvägsområde samt Torg 1:172 övergår till parkmark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar järnvägsområdet i Lagan mellan Åbyforsvägen och Villagatan samt några fastigheter vid Stationsgatan. Ytan på området är cirka 3 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Torg 1:4, Torg 1:5, Torg 1:146, Torg 1:172, Torg 1:230 och Torg 1:242 är privatägda. Övrig mark ägs av kommunen.



GÄLLANDE PLANER MED MERA Översiktsplaner

Enligt Ljungby kommuns översiktsplan antagen 2006 är järnvägsområdet i Lagan upptaget som industrimark.



Flygbild över centrala Lagan med planområdet rödmarkerat.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller följande planer:

Lagans samhälle, 1950-12-23.

Ett område öster om järnvägsstationen i Lagans samhälle, 1961-09-11.

Ett område sydväst om järnvägsstationen i Lagans samhälle, 1961-12-22.

Torg Södergård 1:173 mm, 1973-04-05.

Torg Södergård 1:153, 1991-02-08.

Torg 1:146 mm, 1999-04-06.

Torg 1:146 är i gällande plan avsedd för centrumändamål, Torg 1:4, 1:5 och 1:172 för bostäder samt Torg 1:230 för industri. Övrig mark är idag avsedd för gata och järnvägsändamål.

För omgivningen gäller följande planer:

Lagans samhälle, 1950-12-23.

Lagans stationssamhälle, 1952-07-12.

Ett område öster om järnvägsstationen i Lagans samhälle, 1961-09-11.

Ett område sydväst om järnvägsstationen i Lagans samhälle, 1961-12-22.

Ett område söder om Åbyforsvägen i Lagans stationssamhälle, 1965-11-08.

Torg 1:163 och 1:173, 1971-09-09.

Torg Södergård 1:173 mm, 1973-04-05.

Del av Torg Södergård 1:173, 1974-09-27.

Torg Södergård 1:153, 1991-02-08.
Torg 1:146 mm, 1999-04-06.

Järnvägsområdet har tidigare varit en naturlig barriär mellan bostadsområdet i väster och industriområde i öster.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden gav 2014-05-21 § 89 plankontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kapitlet 11 § Plan- och Bygglagen samt 6 kapitlet 11 §, 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 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 planen 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. *Se särskild behovsbedömning.*

Ett rivningsförbud på Kaffestugan ger en positiv påverkan genom att en av de äldsta byggnaderna i Lagan blir bevarad och förhoppningsvis också upprustad. Vid renoveringen av Kaffestugan finns en risk att en viss mängd avfall alstras men viktigt är då att sortering sker av avfallet.

Positivt är också när marken längst i norr röjs upp och får status som parkmark.

Swedbanks gamla lokaler ska rustas upp och användas som förskola. Denna ändring har givetvis konsekvenser men de positiva anses överväga de negativa. Lokalen används till ett angeläget ändamål, det blir liv och rörelse i området men också mer trafik på Stationsgatan och Järnvägsgatan som kan alstra en mindre mängd buller och luftföroreningar.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luftkvaliteten

Miljökontoret har beräknat luftkvaliteten med dataprogrammet Simair. Beräkningarna har gjorts för partiklar (PM10), kväveoxid (NO₂) och bensen. Det föreligger ingen risk att gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet, enligt 5 kap Miljöbalken, överskrids eftersom trafikintensiteten på Järnvägsgatan och Stationsgatan är väldigt låg samtidigt som det är stora öppna ytor i området.

Vattenkvaliteten

Planområdet ingår i Lagans avrinningsområde; Skålån – Hallsjö. Vattendraget har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2009.

Förslag till miljökvalitetsnorm 2015: God ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Det finns förslag från länsstyrelsen på åtgärder som kan genomföras men ändå finns en risk att miljökvalitetsnormen inte uppnås.

Marken har hög genomsläpplighet och under ligger ett betydande grundvattenmagasin som tillhör grundvattenförekomsten Bergaåsen, Trotteslöv.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

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

Mark och vegetation

Gamla järnvägsområdet utgör ett brett stråk mellan bostäder och industri. En gång- och cykelväg har anlagts på spårområdet. Marken mellan Modulpac och bostadskvarteren i norr är idag bevuxen med sly och långt gräs, en del björkar och andra vildvuxna lite större träd.

Järnvägsgatan kantas på vissa delar av större björkar i varierande ålder och status. Förhoppningen är att kunna spara flertalet träd men några av dem kan vara aktuella att såga ner på grund av dålig status och att det finns risk att de faller vid en storm. Mellan godsmagasinet och stationshuset står en rad med fyra lindar som varit med sedan stationens glansdagar.

För övrigt är marken inom stationsområdet välskött med klippta gräsmattor och buskar samt större björkar som förskönar och ger skugga på sommaren. Närmast söder om stationsbyggnaden finns en anlagd parkeringsplats.

Förorenad mark

Markprovtagning har utförts av konsult anlitad av Trafikverket i en provpunkt inom stationsområdet i samband med att järnväg och slipers bortplockades år 2011. Resultatet från provtagningen visar att samtliga analyserade parametrar klarar Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning med mycket god marginal. Det finns ingen kännedom om provpunktens exakta placering. Enbart att provpunkten är tagen på banvallen någonstans inom före detta järnvägsområdet, förmodligen inom norra delen. Det kan inte uteslutas att föroreningar kan förekomma inom andra delar av området med anledning av den verksamhet som tidigare bedrivits inom området. Om markanvändning med exponeringsrisk för eventuella föroreningar tillåts i området, bör därför marken utredas närmare vad gäller den eventuella föroreningsförekomsten. Samråd ska ske med miljöavdelningen.

Kultur, stads- och landskapsbild

I samband med att järnvägen drogs fram i slutet av 1800-talet byggdes stationshuset. Byggnaden har restaurerats under 1990-talet och har numera en vit putsad fasad och rött taktegel. Godsmagasinet och perrongen är också kvar sedan



järnvägen trafikerades. Godsmagasinet har målats med falu rödfärg och taket har fått ny beklädnad.

Kaffestugan byggdes 1903 och var ett av de första husen som uppfördes i Lagan. Huset bildade tillsammans med en likadan byggnad på andra sidan Stationsgatan porten till järnvägsområdet och ramade in stationsbyggnaden västerifrån. Kaffestugan är en träbyggnad med stående locklistpanel, höga tvåluftsfönster och tak beklätt med rött tegel. Frontespiserna på både framsidan och baksidan ger en speciell karaktär till byggnaden. Den på baksidan har i ett senare skede byggts ut och förlängts med en balkong och ny ingång. Fönster och dörrar är original. I dörren till balkongen sitter frostat glas med mindre rutor i färg. Två kakelugnar har bidragit till uppvärmningen i huset och finns fortfarande kvar. Båda mycket vackra; en i brun glasyr och en vit med blomdekorationer.

I bottenvåningen på Kaffestugan fanns tidigare ett café med tillhörande kök och bagarstuga samt bostad för caféinnehavarna. Övervåningen var helt inredd till bostad. I slutet av 1950-talet försvann caféverksamheten. Huset har inte varit bebott sedan 1960-talet men har senare under en kortare period hyrts ut till skolan och senare också varit vävstuga.

Ett bevarande av Kaffestugan är viktigt eftersom det är ett av Lagans äldsta hus som inte förändrats nämnvärt sedan uppförandet. Föreningen Kaffestugans Vänner gör ett förtjänstfullt arbete som tagit på sig ansvaret för ett bevarande av byggnaden.

Lagans Jernvägsstation.

FOTO. OLOF FORTHEIMER, WEXIÖ.



Foto från början av 1900-talet som visar Kaffestugan till vänster med sin tvilling mitt emot och stationshuset i fonden.



Lagans Samhällsförening äger fastigheten Torg 1:242 där stationsbyggnaderna ligger och har lagt ner mycket arbete för att rusta upp hela området. Pressbyråkiosken är från 1939 eller 1940 och flyttades 1968 i samband med persontrafikens nedläggning närmare Storgatan. Den flyttades för några år sedan tillbaka till sin ursprungliga plats invid spårområdet.

En mindre del av Torg 1:230, som tillhör Modulpac, har tagits med i detaljplanen dels därför att fastighetsgränsen och staketet mot cykelvägen inte stämmer överens dels därför att avsikten är att Modulpacs fastighet är tänkt att utökas 3 -5 meter västerut mot cykelvägen.

Fornminnen

Inga kända fornlämningar enligt Fornminnesregistret (FMIS) har registrerats inom planområdet.

Service

Kommersiell och offentlig service finns i Lagans centrum några hundra meter bort.

Övrig bebyggelse

Inom Torg 1:146, fastigheten där Swedbank ligger, finns önskemål om att starta en förskola. Torg 1:5, den obebyggda tomten intill är tänkt att användas som område för lek och rekreation till förskolan. För att inte begränsa möjligheten till byggnation inom ovanstående fastigheter och om förskoleverksamheten upphör får fastigheterna också användas till bostäder och centrumändamål.

Inom Torg 1:172 vid norra delen av Järnvägsgatan står en äldre ladugårdsbyggnad. Fastigheten är i gällande plan avsedd för bostäder men övergår i planförslaget till parkmark. Avsikten är att kommunen ska köpa in marken och röja upp så att den får samma status som övrig parkmark.

PLANFÖRSLAGET

Huvuddrag

Planförslaget innebär i korthet att användningen för Torg 1:242, där de gamla byggnaderna inom järnvägsområdet ligger, ändras till kulturändamål och att byggnaderna kulturskyddas. Övrig mark inom järnvägsområdet samt Torg 1:172 blir parkområde med gång- och cykelvägar.

Planbestämmelserna för Torg 1:4, (Kaffestugan) ändras till centrumändamål och bostäder. Kaffestugan och dess uthus kulturskyddas. Om renoveringar ska utföras på byggnaderna är det viktigt att befintliga karaktärsdrag beaktas. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att en anpassning görs till det äldre fasadmaterialet, snickerierna och det arkitektoniska uttryck som byggnaderna består av idag. Bygglovbefriade åtgärder enligt 9 kap PBL (plan- och bygglagen) får inte uppföras.

Torg 1:146 (gamla Swedbank) och Torg 1:5 får planbestämmelsen SBC, förskola, bostäder och centrum. 30 % av fastighetsytan får bebyggas. Byggnader får uppföras i två våningar med en nockhöjd på nio meter.

En del av Torg 1:230 (Modulpac) tas med i detaljplanen samtidigt som 3 -5 meter av järnvägsområdet utmed fastighetsgränsen läggs till Torg 1:230. Marken får samma bestämmelse som Modulpac, J som betyder industri, men byggnader får inte uppföras. Innanför staketet ska en högre häck planteras för att ge en bättre visuell bild av industribyggnaden.



Torg 1:4, Kaffestugan

Användning av allmänna platser

Järnvägsgatans bredd varierar idag mellan fem och sju meter. I detaljplanen föreslås att gata med trottoar bildar ett åtta meter brett område genom hela planområdet. Trottoaren ska byggas på västra sidan utmed Järnvägsgatan. Om det finns utrymme ska träden stå kvar så länge de är friska.

En stor del av järnvägsområdet föreslås i detaljplanen bli park. Inom parken finns befintliga gång- och cykelvägar både på gamla järnvägsbanken i riktning norr – söder och en gång- och cykelväg som ansluter till Järnvägsgatan norr om godsmagasinet. Parkområdet utgör också en buffertzona för att hålla avståndet mellan bostäder och industri.

Användning av kvartersmark

För Torg 1:4, Kaffestugan, föreslås planbestämmelsen B – bostäder och C - centrumändamål. Med ändamålet ”bostäder” menas även bostadskomplement av olika slag. Boendet är verksamhetens huvudsyfte och ska dessutom ha varaktig karaktär. Bostadskomplement är sådant som alternativt kan ligga inom eller i anslutning till bostaden, t.ex. tvättstuga, förråd, sophus och garage. Planbestämmelsen ”centrum” innebär all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lättillgänglig för många människor. Där ingår butiker, service, bank, bio, samlingslokaler med mera. Störande verksamhet är inte lämplig.

Torg 1:146, gamla Swedbank, och Torg 1:5 har fått planbestämmelsen SBC, förskola, bostäder och centrum. Avsikten är att lägga samman de båda fastigheterna för att få en större och mer ändamålsenlig fastighet där det finns utrymme i första hand för en förskola med tillhörande gård. Om förskolan inte byggs finns i stället möjlighet att uppföra byggnader för bostäder och centrumverksamhet.



Stationshuset

För Torg 1:242, området där stationsbyggnaderna ligger, har föreslagits planbestämmelsen R - kultur som omfattar verksamhet som vänder sig till besökare. Hit räknas områden för kulturellt ändamål och liknande verksamheter med kulturellt innehåll. Ett område dit man flyttat kulturhistoriskt intressanta hus för att bilda till exempel ett hembygdsmuseum hör också hit.

Torg 1:230, Modulpac, föreslås utökas västerut med en mindre markremsa som får samma planbestämmelse som Torg 1:230, J – industri. Innanför fastighetsgränsen ska en häck planteras som avskärmar för insyn.

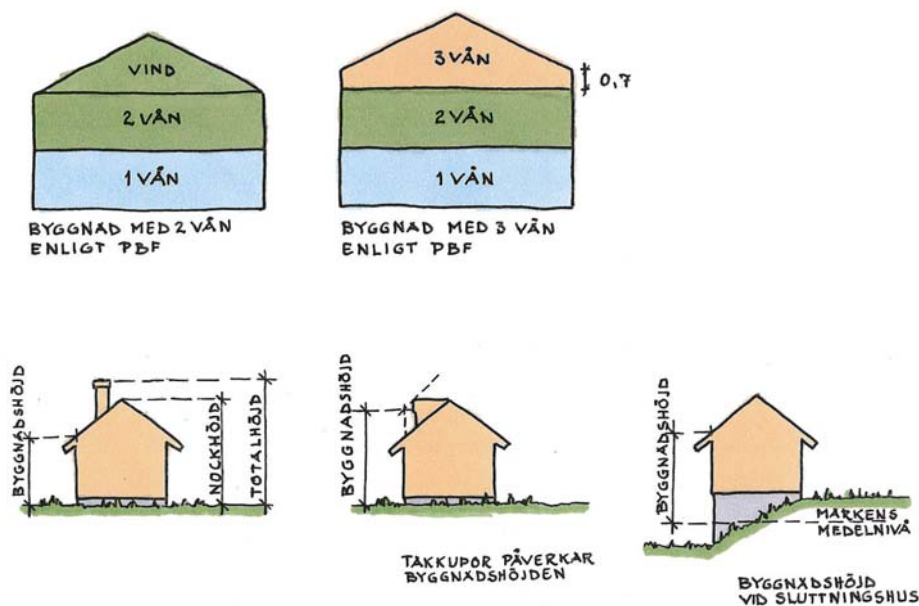
Torg 1:170, parkeringsplatsen söder om stationsbyggnaderna bildar ett eget parkeringskvarter med beteckningen P. Parkeringsplatserna är inte knutna till någon specifik fastighet utan kan säljas eller hyras ut till intresserade.

Utnyttjandegrad

Inom prickmarkerad mark får inga byggnader uppföras.

För BC gäller bostäder och centrum. Byggnader inom Torg 1:4 får uppföras i två våningar till en nockhöjd av 8 meter. För att bevara befintlig miljö får bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap PBL inte uppföras. Bygglov krävs för att byta material på tak och fasad. Max 250 kvm på marken får bebyggas (byggnadsarea).

Inom Torg 1:5 och 1:146 får två våningar byggas till en nockhöjd av 9 meter. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas. Ny huvudbyggnad ska förses med sadeltak och fasad med locklistpanel av trä för att få samma karaktärsdrag som Kaffestugan inom Torg 1:4.



Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Kaffestugan och dess uthus samt stationshuset och godsmagasinet får inte rivras eftersom byggnaderna har särskilt kulturhistoriska värden. Samtliga byggnader

uppfördes i samband med att järnvägen etablerades genom Lagan och är således mer än 100 år gamla.

Stationsbyggnaderna har renoverats och är i gott skick. Kaffestugan behöver en upprustning och när intresset nu finns från fastighetsägarens sida, Kaffestugans vänner, är avsikten att ansöka om bidrag från Länsstyrelsen till renovering. Renoveringen ska genomföras varsamt så att karaktärsdragen behålls. Om tillbyggnader ska uppföras inom Torg 1:4 ska de anpassas till Kaffestugans utseende.

Barn

Planområdet får anses som barnvänligt eftersom det är väldigt lite trafik på gatorna. Det finns stora ytor som kan användas till bollspel och lekar. Inga skymmande buskage. Vid uppförande av förskola kommer Torg 1:5 att utgöra lek område. Enligt Boverkets skrift "Ge plats för barn och unga" finns en rekommendation att det ska finnas 40 kvm friyta per barn i förskola. Avsikten är att den planerade förskolan ska ha en avdelning som tar emot 20 barn. Torg 1:5, den obebyggda tomten intill Swedbanklokalen, som är drygt 1000 kvm är tänkt att användas till lekyta för förskolan och är då med god marginal tillräckligt stor för det avsedda.

Trygghet och tillgänglighet

Hela området är tillgängligt såtillvida att marken är relativt jämn. Det är lätt att ta sig fram både som gående och cyklist och även för dem som har funktionsnedsättningar. De flesta ytorna är öppna utan skymmande buskage. Däremot är belysningen undermålig och bör kompletteras, särskilt utmed gång- och cykelvägen. Byggnaders tillgänglighet behandlas i bygglovet. Om Torg 1:146 och 1:5 ska användas till förskola är det viktigt att området omgärdas av staket för säkerhet och trygghet för barnen.

Dagvatten

Dagvattenledningar är utbyggda i Järnvägsgatan och Stationsgatan. För övrigt finns stora öppna ytor inom parkmarken där regnvatten kan infiltreras.

Grönområden

Större delen av järnvägsområdet är i planförslaget utpekade som park. De flesta av dessa ytor sköts också som parkmark. Det som behöver åtgärdas är den norra delen som består av sly, högt gräs och täta buskage och ser allmänt risigt ut. Den delen bör röjas upp och få samma skötsel som övrig parkmark inom området. Parkområdet utgör en buffertzonen för att hålla avstånd mellan industri och bostäder.

Trafik och gator

Gatunätet är utbyggt. Järnvägsgatans bredd varierar mellan fem och sju meter. Hela gatan får i planförslaget en bredd på åtta meter med trottoar eller vägkant inräknat.



Parkmarken söder om stationsområdet

Buller

Bullerberäkningar har genomförts vid bostädernas fasader utmed Järnvägsgatans norra del. Beräkningarna visar att det är för höga bullervärden och att bullret kommer från en fläktanläggning från Moculpac mitt emot. Detta ska åtgärdas så att bullervärdena hamnar inom godkända riktvärden.

Det finns möjlighet att uppföra en förskola inom Torg 1:146 och Torg 1:5. Enligt Boverket klaras bullervärdena med marginal, både i befintlig byggnad och inom Torg 1:5 som kommer att vara plats för utevistelse.

Konsekvenser

Inom större delen av planområdet kommer inga synliga förändringar att märkas. En viss ekologisk påverkan kan uppstå när parkområdet i norra delen röjs. Genomförs det kommer troligen viss växtlighet och vissa fåglar och mindre djurarter att försvinna. En smal remsa utmed Torg 1:230, Modulpac, kommer att överföras från järnvägsområdet till Torg 1:230. Marken som idag är en gräsyta kommer troligen att hårdbeläggas.

Fastighetsägaren till Torg 1:4, Kaffestugans vänner, ska söka bidrag till upprustning av Kaffestugan från Länsstyrelsen. Om det beviljas underlättar det genomförandet av upprustningen även om kostnaderna för övrigt kan bli höga.

Idag är stationsbyggnaderna renoverade och upplåtna till ändamål där allmänheten har möjlighet att delta. Detta kan också bli möjligt för Kaffestugan när den har renoverats vilket innebär en positiv social konsekvens av att detaljplanen genomförs.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Bygglov

Vid ändring och nybyggnad ska karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen särskilt beaktas inom Torg 1:242, stationsbyggnaderna, och Torg 1:4, Kaffestugan. Byggnaderna är bland de äldsta i Lagan och har kulturhistoriskt värde därför är det viktigt att förändringar görs med varsamhet. Bygglov krävs för att byta material och färg på tak och fasad.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande enligt 5 kapitlet 6 § Plan- och bygglagen (PBL).

Tidplan

Samråd över planförslaget beräknas ske under februari - mars 2015, granskning augusti - september 2015. Eftersom detaljplanen reviderats kommer den att ställas ut för granskning ytterligare en gång. Antagande av miljö- och byggnämnden blir därför förskjutet en eller två månader men beräknas ske före årsskiftet 2015/2016 under förutsättning av att planarbetet fortskrider som beräknat och inga ytterligare problem uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år räknat från den dag 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen. En planavgift tas ut i samband med bygglovet i enlighet med den taxa som är fastställd av kommunfullmäktige.

Kostnader

Kommunen ska bekosta upprustning av Järnvägsgatan, anläggande av park, utbyggnad av belysning vid gång- och cykelväg samt eventuell rivning av ladugården.

Intäkter

I samband med bygglovhantering kommer kommunen att ta ut en bygglovavgift.



ANSVARSFÖRDELNING

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

Ansvarig	Åtgärder och konsekvenser
Kommunen	<ul style="list-style-type: none">- Upprättande av detaljplan.- Ansökan om lantmäteriförrättning.- Utbyggnad av belysning vid gång- och cykelvägen- Restaurering av Järnvägsgatan- Rivning av ladugården
Torg 1:230	<ul style="list-style-type: none">- Ansöka om lantmäteriförrättning.
Torg 1:242	<ul style="list-style-type: none">- Ansöka om lantmäteriförrättning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER:

De fastighetsrättsliga konsekvenserna visas på en separat karta. Redovisningen är inte juridiskt bindande och visar översiktligt på vilka fastighetsrättsliga åtgärder som ska genomföras.

Torg 1:172 ska övergå från kvartersmark till allmän platsmark vilket innebär att kommunen har en ovillkorlig rätt att lösa in marken. Samtidigt har kommunen en ovillkorlig skyldighet att lösa in Torg 1:172 om fastighetsägaren begär det.

ÖVRIGA KONSEKVENSER:

Här följer övriga konsekvenser som följer av detaljplanens genomförande:

Fastighet	Åtgärder och konsekvenser
Torg 1:4	<ul style="list-style-type: none">- Bevarande- och varsamhetsbestämmelser som begränsar möjligheten vid bygglov. Befintliga byggnader får inte rivas.
Torg 1:5	<ul style="list-style-type: none">- Utökad användningsbestämmelse till förskola, bostäder och centrum.
Torg 1:146	<ul style="list-style-type: none">- Utökad användningsbestämmelse till förskola, bostäder och centrum.
Torg 1:242	<ul style="list-style-type: none">- Bevarande- och varsamhetsbestämmelser som begränsar möjligheten vid bygglov. Godsmagasinet och stationshuset får inte rivas.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Vatten- och avlopp

Befintliga vatten och avloppsledningar kan användas som idag.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas på tomtmark där förhållandena så medger. För övrigt finns dagvattenledningar i Järnvägsgatan och i Stationsgatan. De bebyggda fastigheterna är kopplade till dagvattennätet.



El- och teleledningar

Befintliga el- och teleledningar kan användas som idag.

Avfall och sophantering

Utrymme för avfallshantering ska finnas inom mark för bostäder, verksamheter och förskola. Hantering av avfall redovisas i bygglovet.

Markföroreningar

Markföroreningar har påvisats i mycket låg halt i en provpunkt inom planområdet. Om markanvändning med exponeringsrisk för eventuella föroreningar tillåts i området, bör därför marken utredas närmare vad gäller den eventuella föroreningsförekomsten. Samråd ska ske med miljöavdelningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Inför upprättandet av planbeskrivningen har samråd skett med exploateringschef Per-Olov Almqvist, projekteringsledare Marita Davidsson, miljöinspektör Linda Bergqvist, miljö- och hälsoskyddsinspektör Josef Larsson och bygglov-handläggare Therese Lindström.

LJUNGBY KOMMUN

Planavdelningen den 25 juni 2015

Ulla Gunnarsson
Planhandläggare

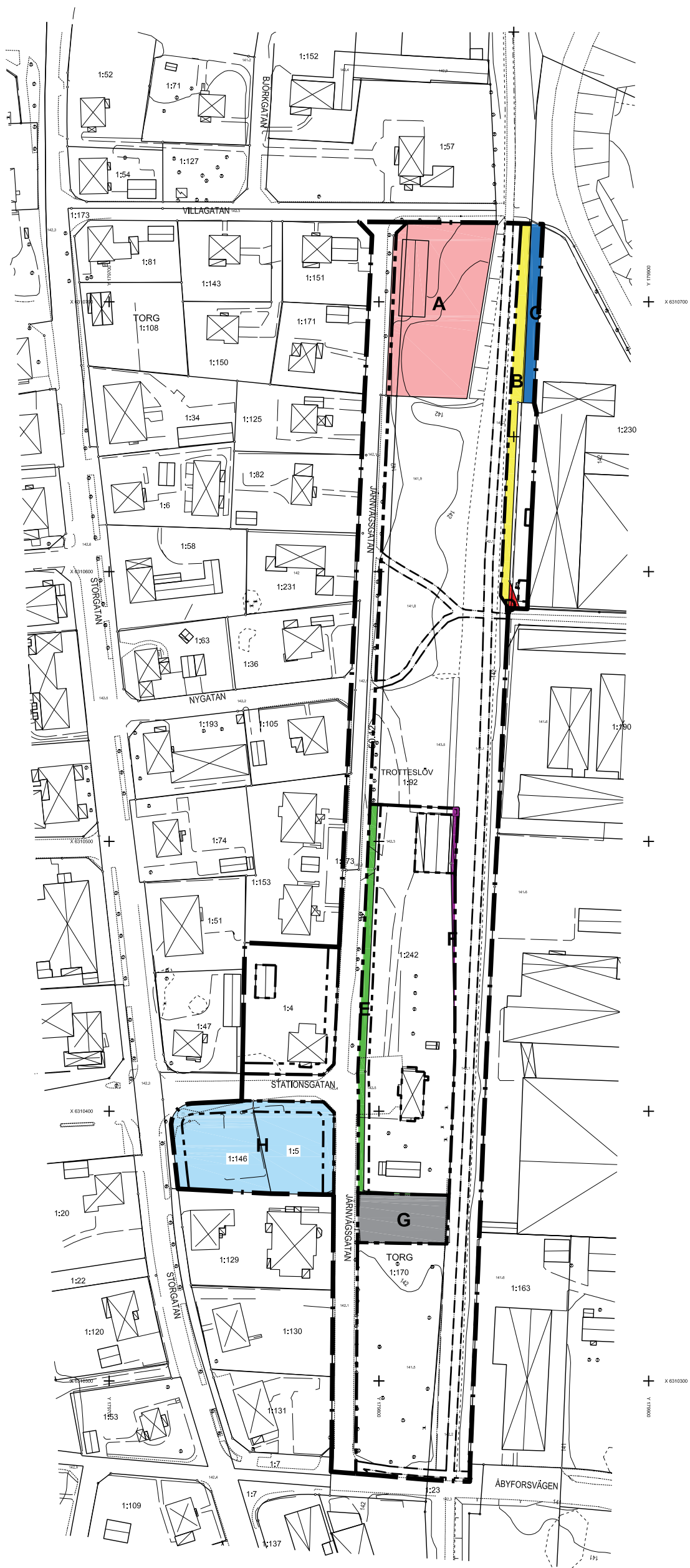
Reviderat 28 oktober 2015

Ulla Gunnarsson
Planhandläggare

Antagen av miljö- och byggnämnden den 18 november 2015 § 175.

Laga kraftvunnen den 16 december 2015.

Fastighetsrättsliga åtgärder



- Figur A byter ändamål från kvartersmark till allmän platsmark**
- Figur B överförs till Torg 1:230**
- Figur C överförs till Torg 1:230**
- Figur D överförs till Torg 1:230**
- Figur E överförs till Torg 1:242**
- Figur F överförs till Torg 1:242**
- Figur G bildar en egen fastighet genom avstyckning från Torg 1:170**
- Figur H Torg 1:5 och Torg 1:146 läggs samman och bildar en fastighet**



Detaljplan för Torg 1:4 m.fl., Lagans f.d. järnvägsområde i Lagan, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE nr 2

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att

- Kulturskydda godsmagasinet och stationshuset samt Kaffestugan.
- Markanvändningen inom järnvägsområdet övergår till kultur, park och parkering samt en mindre del för industri.
- Möjliggöra en förskola inom fastigheterna Torg 1:5 samt Torg 1:146 där Swed-banks gamla lokal ligger.

ÄNDRINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående buller samt ytor för förskolebarn. För övrigt har vissa redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför besluta att anta detaljplanen.

GRANSKNING

Detaljplanen har varit utställd för granskning under augusti 2015. Därefter gjordes så stora ändringar i planen att ytterligare en granskning genomförts.

Miljö- och byggnämnden beslöt den 23 september 2015 § 134 att detaljplanen skulle ställas ut en andra gång 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 utställd för granskning nr 2 under tiden 29 september – 27 oktober 2015.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått kungörelse om granskning av detaljplanen. Granskningen har dessutom annonserats i ortstidningen. Planförslaget har funnits tillgängligt på biblioteket i Lagan, i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Lantmäteriet

Socialnämnden

Barn- och utbildningsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden



Miljöavdelningen
Tekniska förvaltningen
Polismyndigheten
Region Kronoberg
E.ON

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lagans Samhällsförening
Opido Plast AB
Fastighetsägare till Torg 1:151, Kerstin Bengtsson

Länsstyrelsen citat ”I det nya förslaget till planbeskrivning med plankarta ges möjlighet till förskola i den gamla banklokalen inom Torg 1:146.

Länsstyrelsen är i princip positiv till förslaget att låta fastigheten Torg 1:146 och Torg 1:5 ges användning S Förskola med lekytor. Det är dock angeläget, då området omgärdas av gator, att det klargörs att tomten för förskola med uteytor är lämplig för förskoleverksamhet med avseende på trafikbuller, säkerhet och även lek. På Storgatan sker omläggningstrafik då olyckor med mera inträffat på E4an, vilket ökar trafikbullret.

Förskoleverksamhetens omfattning behöver anpassas till storleken både på inomhus- och utomhusytor. Boverkets allmänna råd 2015:1 och skrift ”Ge plats för barn och unga” ger vägledning för planering mm av utemiljöer. Av skriften framgår att på förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Länsstyrelsen anser att det behöver redovisas hur uppkommet avfall från bostäder och verksamheter inklusive förskolan avses hanteras. Finns mark avsatt för miljöbod eller motsvarande, där källsorterat hushållsavfall inklusive förpackningsavfall och returpapper kan lämnas?”

Kommentar: Förskolan ska inrymmas i Swedbanks gamla lokaler. Byggnaden ligger ca 15 meter från Storgatans vägmitt och det är ca 40 meter mellan vägmitt och tomten där lekområdet till förskolan ska anläggas. Enligt en trafikräkning av Vägverket kör det ca 3500 fordon/ dygn på Storgatan. Med dessa värden som bakgrund och efter diskussion med Boverket anser de att bullervärdena för lekområdet klaras med marginal eftersom byggnaden ligger mellan bullerkällan och mottagaren. Planbeskrivningen kompletteras med text angående buller från Storgatan.

Enligt Boverkets skrift ”Ge plats för barn och unga” finns en rekommendation att det ska finnas 40 kvm friyta per barn i förskola. Avsikten är att den planerade förskolan ska ha en avdelning som tar emot 20 barn. Torg 1:5, den obebyggda tomten intill Swedbanklokalen, som är drygt 1000 kvm är tänkt att användas till lekyta för förskolan och är då med god marginal tillräckligt stor för det avsedda.

Ett förtydligande görs i planbeskrivningen.

Utrymme för miljöbod finns inom befintliga tomter. Exakt plats och storlek på miljöboden redovisas i bygglovet.

Lagans samhällsförening citat: ”Positivt att gamla Swedbanks lokal byggs om till förskola och att det finns möjlighet till lek område i direkt anslutning till förskolan. Viktigt att trafiksäkerhet och miljön säkras vid t.ex. ombyggnad av E4. Tung trafik inte lämpligt på Storgatan i Lagan.”

Kommentar: *Alla förskolors lek områden omgärdas med staket och i det här fallet är lek området tillräckligt stort för avsett ändamål.*

Omläggningstrafik på Storgatan sker när olyckor händer på E4. Om och när det händer är ovisst därför är det också svårt att göra bullerberäkningar utifrån tillfälliga och antagna händelser.

Opido Plast AB citat: ”I ovan nämnda planförslag kommer ett parkområde att gränsa till industriområdet där vi bedriver vår verksamhet. Enligt Naturvårdsverkets ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” bör buller begränsas även i grönområden och parker även om angivna ljudnivåer för friluftsområden inte kan klaras.

Idag har vi anpassat våra bullernivåer för att klara rekommenderade nivåer vid närmaste bostäder. Om vi skall klara att bedriva verksamhet på fastigheterna Torg 1:90 och Torg 1:165 får den föreslagna planändringen inte innebära ytterligare krav vad gäller bullernivåer. Detta innebär att tillåtet buller i parkområdet måste vara högre än rekommenderade nivåer vid bostäderna.”

Kommentar: *I planförslaget finns inga krav på att särskilda bullernivåer ska klaras inom parkmarken. Eftersom industrierna redan finns där är inte heller avsikten att ställa högre krav på dem än att man klarar bullernivåerna vid bostäderna på Järnvägsgatan. Enligt kommunen utgör grönområdet en buffertzon för att hålla ett rimligt avstånd mellan bostäderna och industrin och samtidigt klara bullervärdena vid bostäderna.*

Fastighetsägare till Torg 1:151, Kerstin Bengtsson: Citat ”Mina tidigare synpunkter angående breddning av Järnvägsgatan, borttagande av träd och rivning av ladugård kvarstår oförändrade.

Av det nya, reviderade planförslaget framgår att förskola och bostäder planeras i f.d. Swedbanks lokaler och på närliggande tomt. Desto mer angeläget att behålla Järnvägsgatans huvudsakliga karaktär som gata för de boende utmed gatan. En breddning skulle locka till mer genomfartstrafik och även tunga fordon skulle åter trafikera både Järnvägsgatan och Villagatan. Den trygga uppväxtmiljön är så viktig för barnen och träden förbättrar dessutom luftkvaliteten för oss boende. Genomfartstrafiken skall koncentreras till Storgatan.



Beträffande tomten Torg 1:172 är förslaget om varsam uppsnyggning, som framförs av ägarna till Torg 1:57, mycket bra! Rensa upp tomten från gammalt trädgårdsavfall och gör den till en unik lekplats för förskolebarnen, en "hemlig dal" med blommor, buskage och träd. En naturlig lekplats som sätter fart på barnens fantasi!

Jag kräver att vi får behålla vår boendemiljö, som trots att vi är omgivna av fabriker, ändå är relativt bra, tack vare skyddande träd, hus och grönska!"

***Kommentar:** I detaljplanen står det att träden utmed Järnvägsgatan ska stå kvar så länge de är friska. Något eller några av träden kan vara angripna av röta och då måste de tas ner för att inte orsaka skada.*

Efter diskussion med tekniska förvaltningen framkom att avsikten är att gatan ska hålla den bredd den har nu tills det blir dags för t.ex. utbyte av va-ledningar eller andra förbättringar som är nödvändiga att genomföra. När det kan bli aktuellt är inte klarlagt i dagsläget men möjligheten till utbyggnad ska finnas så att kommunen inte behöver ta fram en ny detaljplan i närtid.

Vad det gäller Torg 1:172 är avsikten att marken ska rensas upp, skräp ska tas bort och området ska skötas som park. De större träden och eventuellt buskar som är av värde ska vara kvar. Skrivelsen från Kerstin Bengtsson skickas till parkchefen så att han kan ta del av idéerna på utformning av parkområdet. Kommunen har köpt fastigheten Torg 1:172 och avsikten är att riva ladugården, men tidigast hösten 2016. Skulle sedan bullervärden överskridas vid bostadstomterna ska det anmälas till miljökontoret och därefter åtgärdas.

Kvarvarande synpunkter

Följande sakägare* har inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen och kommer därför att få ett tillkännagivande om detaljplanen har antagits och en besvärshänvisning om hur detaljplanen kan överklagas:

Fastighetsägaren till Torg 1:151

* Kända sakägarna och kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs har rätt att överklaga detaljplanen om de inte senast under granskningstiden fått sina synpunkter tillgodosedda

LJUNGBY KOMMUN
Planavdelningen den 28 oktober 2015

Ulla Gunnarsson
Planhandläggare

Detaljplan för Torg 1:4 m.fl., Lagans f.d. järnvägsområde i Lagan, Ljungby kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att

- Kulturskydda godsmagasinet och stationshuset samt Kaffestugan.
- Markanvändningen inom järnvägsområdet övergår till kultur, park och parkering samt en mindre del för industri.

ÄNDRINGAR

Under granskningstiden har nya idéer dykt upp vilket gjort att plankartan har ändrats enligt följande:

Torg 1:146 och Torg 1:5 har fått planbestämmelsen SBC med betydelsen Förskola, Bostäder, Centrum. Krav på utseendet på nya byggnader har tagits bort.

Planbeskrivningen har ändrats så att texten stämmer överens med förändringarna inom Torg 1:146 och Torg 1:5. För övrigt har vissa redaktionella ändringar gjorts.

De ändringar som gjorts anses som väsentliga därför föreslås miljö- och byggnämnden besluta att en ny granskningsutställning ska genomföras.

GRANSKNING

Miljö- och byggnämnden beslöt den 17 juni 2015 § 96 att detaljplanen skulle ställas 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 föremål för granskning under tiden 11 augusti – 8 september 2015.

Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått kungörelse om granskning av detaljplanen. Granskningen har dessutom annonserats i ortstidningen. Planförslaget har funnits tillgängligt på biblioteket, i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningen har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Länsstyrelsen

Kultur- och fritidsförvaltningen

Tekniska förvaltningen

Region Kronoberg



Kulturparken Småland
E.ON Elnät Sverige AB

Med synpunkter

Lantmäteriet
Brottsförebyggande rådet
Fastighetsägare till Torg 1:5
Fastighetsägare till Torg 1:57
Torg 1:151

Lantmäteriet: Citat ”Några förslag på hur texten kan bli tydligare i förändringskartan:

- I stället för Lotten X... borde det stå figur X överförs från fastighet 1:1 till fastighet 2:2
- Figur G bildar en egen fastighet genom avstyckning från Torg 1:170.
- Figur A byter ändamål från kvartersmark till allmän platsmark.

I den nya planen ska Torg 1:172 övergå från kvartersmark till allmän platsmark, konsekvenserna för fastigheten framgår inte i planbeskrivningen, t.ex. att kommunen har en ovillkorlig rätt att lösa in allmänna platser (6 kap. 13 § PBL). Omvänt har kommunen en ovillkorlig skyldighet att lösa in allmän platsmark, om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL). Såväl rättigheten som skyldigheten gäller oberoende av om genomförandetiden har gått ut eller inte”

Kommentar: Ändringar görs enligt Lantmäteriets synpunkter.

Brottsförebyggande rådet: Citat ”Det är positivt att trygghetsfrågorna är genomtänkta i förslaget. Uppröjning på området bör öka tryggheten. Det är bra att det i förslaget tas upp att belysningen bör kompletteras vid gång- och cykelväg. Då området ligger centralt i Lagan och det är stora ytor (som kan skapa otrygghet) kan det vara trygghetsskapande att tillskapa några ljuspunkter på de öppna ytorna. Till exempel någon trädelysning eller att någon vägg på husen eller mot industrierna belyses. (Vid röjning av norra delen bör barnperspektivet beaktas så att eventuella naturliga lekplatser, som kojor bevaras, annars är givetvis en uppsnygning/röjning trygghetsskapande).

Kommentar: Synpunkterna skickas vidare till Tekniska förvaltningen.

Fastighetsägare till Torg 1:5: Citat ”Som fastighetsägare vill jag ha möjlighet att välja fasadmateriell som är mest ekonomiskt, både vid byggnation och senare för underhåll. Då kvarteret har lite olika typer av fasader ser jag ingen anledning att låsa fast vilken typ av fasad som skall finnas på denna fastighet.”

Kommentar: Kravet på en anpassning för fastigheterna Torg 1:5 och Torg 1:146 till den äldre bebyggelsen tas bort i detaljplanen. Anledningen är att det är tänkt att uppföra en förskola in Swedbanks gamla lokal och att använda Torg 1:5, fastigheten intill som gård till förskolan. Byggnaden på Torg 1:146 är ett envåningshus i 80-talsstil och om tillbyggnad ska göras bör anpassningen göras till befintlig byggnad. För övrigt finns det flera olika stilar och tidsåldrar på bebyggelsen i närområdet som ny bebyggelse kan anpassas till.



Fastighetsägare till Torg 1:57: Citat ”Synpunkter om fastighet 1:230: Vi på Villagatan 5 undrar om man kan få Modulpac att tömma sina sopor mellan kl 06.00 – 18.00 då de efter tillbyggnaden har flyttat ut sina containrar på parkeringen och tömmer sina sopor vid 23.30 i stort sett varje kväll. Skulle heller inte skada att lägga på Modulpac yttre städning av plasticsäckar osv. då det ner mot ån är mycket förpackningsmaterial. Sedan utbyggnaden har det även blivit så att det inte finns plats på deras mark att lasta och lossa utan detta sker ute på gatan som redan är mycket trafikerad med bilar, lastbilar och linjebussar. Det kan stå både en, två och tre lastbilar för lossning och lastning och då finns det inte mycket utrymme för övrig trafik.

Det blir nog bra med häcken som ska planteras mot bostäderna men vi tycker då att även Opido bör göra något åt sin baksida vid gamla Lindabs lokaler. En häck borde göra att man slipper se pallar, material och containrar.

Synpunkter på fastighet 1:172: Vi ser gärna att kommunen köper denna fastighet. Den skulle då kunna renoveras med nya fönster (i någon form av okrossbart material) nytt tak och lite färg. Träden bör inventeras så som de gjorde 2000 när fjärrvärmen las ned. Träden bör ej tas ner, om de inte måste p.g.a. röta, utan hamlas in så att gamla grenar försvinner. Bakom ladugården behövs en upprensning av sly och gallring av träd annars tycker vi att den kan vara som den är.

Vi ser inget behov av en ”musikpaviljong” eller ”trottoar”, som någon hade föreslagit, utan tror att evenemangen kan ligga borta vid stationshuset som de gör idag. Beträffande trottoaren så är det ju meningslöst att ta ner träden och göra en sådan för då har man ju inte vunnit någon bredd på gatan.”

Kommentar: Synpunkterna på Modulpacs soptömningstider och behov av uppstädning berör inte detaljplanen. Dokumentet lämnas till miljöavdelningen som i sin tur kontaktar Modulpac för att komma till rätta med olägenheterna.

Avsikten är att Ljungby kommun ska köpa in fastigheten Torg 1:172 men vad som kommer att göras med byggnaden på fastigheten är inte klart ännu. Marken runt omkring byggnaden ska rensas upp så den får samma status som marken vid stationsbyggnaderna.

För trafiksäkerhetens skull har Järnvägsgatan fått en bredd på 8 meter i detaljplanen. I måttet ingår trottoar på västra sidan intill bostadsfastigheterna. Om och när en breddning av gatan genomförs är inte avgjort ännu men möjligheten till utbyggnad ska finnas utan att kommunen tvingas ta fram en ny detaljplan återigen. Träden kommer i dagsläget enbart att tas ner om de är i sådant skick att det är risk att de ska falla.

I detaljplanen har det aldrig nämnts något om en musikpaviljong.

Fastighetsägare till Torg 1:151: Citat ”Vad beträffar ladugården på fastigheten torg 1:172, så är den inte fallfärdig, taket är intakt, (Taket är av eternitplattor, dyrt och komplicerat att riva bort. Hur sprids asbest i luften vid en rivning?) fönsterru-



tor har ersatts av plast med bräder som håller till. Man kan inte komma in utan att göra inbrott, så argumentet at det är en farlig lekplats för barn, faller platt. Barn har inte på en enskild tomt att göra! F.ö. kan konstateras att det är ”de lekande barnen” som slagit ut fönsterrutorna. Vad beträffar nedskräpningen på tomten, är det till största delen trädgårdsägarna på Järnvägsgatan om använt sluttningarna som skräptipp!

Ladugården utgör ett bullerskydd för oss, inte fullt ut, men den och träden tar en del av det buller som kommer från den hårt trafikerade Industrigatan och Modulpacks verksamhet. Tas ladugården och träden bort, måste det sättas upp något annat bullerskydd. En häck kan omöjligt fylla detta syfte! Modulpacs kompressorer hörs dock alltid, dag som natt. Ladugården står inte öde och outnyttjad, utrymmena hyrs ut sedan många år.

Städa gärna upp tomten Torg 1:172 och gör området till park, men låt ladugården, gärna uppsnyggad, och träden stå kvar! Musikpaviljong och trottoar, som någon föreslagit, är totalt feltänkt! För allas boendemiljö är träd och grönska det bästa, när vi nu bor omgivna på två sidor av industrier.”

Kommentar: *Se kommentarer till Torg 1:57.*

Om och när en eventuell rivning av byggnaden på Torg 1:172 blir aktuell kommer den att ske efter de regler som gäller.

LJUNGBY KOMMUN
Planavdelningen den 14 september 2015

Ulla Gunnarsson
Planhandläggare

Översiktlig bedömning av miljöpåverkan

Plan: Torg 1:4 med flera, Lagans f.d. järnvägsområde i Lagan

Datum:

2015-06-25, reviderat 2015-10-28

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen	Berörs	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor	påv.	ej	
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							X		
Miljömål							X		
Hållbar utveckling					X				Bevarande av äldre byggnader. Upprustning av grönområde.
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 djurliv								X	
Strandskydd									
Påverkan på vatten									
Grundvatten								X	
Ytvatten								X	
Dricksvattentäkt								X	
Dagvatten								X	
Hushållning									
Befintlig infrastruktur								X	
Vatten								X	
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			X						Renovering av Kaffestugan alstrar en viss mängd avfall.
Avfallsortering			X						Viktigt att sortering av avfallet sker på lämpligt sätt.
Kulturmiljö o landskapsbild									
Forminnet								X	
Kulturmiljöprogram								X	
Kulturhistorisk miljö					X				Stationsbyggnaderna och Kaffestugan beläggs med rivningsförbud
Stadsbild					X				Marken i norra delen av planområdet ska röjas upp och få status som park.
Hälsa									
Buller			X						Trafiken kommer att öka på Järnvägsgatan och Stationsgatan mån-fre p.g.a. forskoleverksamhet i gamla Swedbanks lokaler vilket kan ge en mindre ökning av buller.
Föroringar luft, mark, vatten			X						Om och när forskoleverksamheten startar i gamla Swedbanks lokaler kommer troligen en mindre mängd föroreningar från bilar att öka vid Järnvägsgatan och Stationsgatan.
Lukt								X	
Radon								X	
Strålning								X	
Kraftledning								X	
Säkerhet									
Trafik			X						En mindre ökning av trafiken kommer att ske vid Stationsgatan och Järnvägsgatan om forskoleverksamhet öppnas i gamla Swedbank.
Explosion								X	
Översvämning								X	
Ras o skred								X	
Trygghet								X	
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark			X					X	Det kan finnas föroreningar inom järnvägsområdet. Om grävning ska genomföras ska det anmälas till miljökontoret.
Planens influensområde									
ÖP								X	
Gällande planer								X	
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	
Kommunens bedömning									
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan							X		Handläggare: Ulla Gunnarsson
MKB behövs inte		X	MKB behövs						

|

|

|

|

Detaljplan för
Torg 1:4 med flera
Lagans f.d. järnvägsområde i Lagan
Ljungby stad, Ljungby kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är dels att kulturskydda godsmagasinet och stationshuset samt Kaffestugan, dels ändra markanvändningen inom järnvägsområdet som övergår till kultur, park och parkering samt en mindre del för industri.

FÖRÄNDRINGAR I PLANEN

Plankartan har ändrats avseende följande:

Området för silos har tagits bort.

Planområdet har utökats med Torg 1:172 som har fått användningsbestämmelsen Park.

Inom hela parkområdet sätts en ny bestämmelse, med beteckningen m1, med lydelsen: "Samråd ska ske med miljöavdelningen innan markingrepp eller markförändrande åtgärder, t.ex. anläggande av lekplats utförs."

Ny planbestämmelse, med beteckningen f1, läggs till inom Torg 1:5 och Torg 1:146 enligt följande: "Ny huvudbyggnad ska förses med sadeltak och fasad med locklistpanel av trä." Samtidigt ändras nockhöjden till 9 meter inom samma fastigheter.

Till Torg 1:230 (Modulpac) läggs följande planbestämmelse med beteckningen n1: "Insynsskyddande häck ska planteras intill fastighetsgränsen".

Planbeskrivningen har ändrats enligt följande:

Text angående buller har lagts till.

Planområdet ligger på ett betydande grundvattenmagasin från Bergaåsen, Trotteslöv noteras i texten.

Texten under förorenad mark har kompletterats.

Planhandlingen har kompletterats med en karta som beskriver de fastighetsrättsliga åtgärderna som ska genomföras.

Efter dessa justeringar föreslås miljö- och byggnämnden besluta att detaljplanen kan ställas ut för granskning.

SAMRÅD

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 24 februari – 25 mars 2015. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Samrådet har dessutom annonserats i ortstidningen. Planförslaget har funnits tillgängligt på biblioteket, i kommunhuset samt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Polismyndigheten
Barn- och utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Tekniska förvaltningen
Region Kronoberg
Skanova

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
E.ON
Kulturparken Småland
Miljöavdelningen
Alf Johansson
Fastighetsägare till Torg 1:5, 1:129, 1:153
Torg 1:36
Torg 1:82
Torg 1:125
Torg 1:172
Torg 1:231

Länsstyrelsen: Citat "Länsstyrelsen saknar en redovisning av buller.

...Kommunen anger att marken har hög genomsläpplighet och att planområdet ligger på ett betydande grundvattenmagasin. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen bör kompletteras med att detta grundvattenmagasin är grundvattenförekomsten Bergaåsen, Trotteslöv."

Kommentar: *Detaljplanen kompletteras med utförligare text om industribuller och om grundvattenförekomster.*

Lantmäteriet: Citat "I alla planhandlingar nämnd Torg 1:24. Denna är avregistrerad till Trotteslöv 1:92. Under fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser är det svårt att enkelt förstå vilka åtgärder som skall ske. Till

exempel att fastighetsreglering berörande Torg 1:173 och 1:242 inte bör stå under rubriken Torg 1:24 utan torg 1:173 borde ha en egen rubrik där detta nämns. För att vara konsekvent borde det under rubriken torg 1:170 nämnas försäljning av del av....

Under rubriken Torg 1:242 står inköp av mark från Torg 1:24. Borde inte även Torg 1:170 stå med där.

Aktualitet på grundkartan saknas.

En karta över de fastighetsrättsliga åtgärderna hade underlättat granskningen och förståelsen.”

Kommentar: *Detaljplanen kompletteras med en karta med de fastighetsrättsliga åtgärderna.*

Handlingarna kommer i fortsättningen att skickas digitalt till Lantmäteriet. Då kommer hela kartan med samtliga beteckningar att vara med.

E.ON Elnät Sverige AB: Citat ”Inom planområdet har E.ON Elnät ett befintligt elnät som består av hög- och lågspänningsjordkablar, kabelskåp samt serviskablar in till byggnader.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Och för att högspänningsjordkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med jordkabeln i mitten, den mån detta restriktionsområde berör planområdet. Inom u-området får det inte förekomma plantering av träd; mindre buskar accepteras dock.

Vi förutsätter att ledningarna kan ligga kvar i nuvarande sträckning samt att eventuella kostnader för flyttning av anläggningarna bekostas av den som så begär.”

Kommentar: *Enligt de kartor som E.On skickat med i yttrandet finns det inga högspänningskablar som ligger inom planområdet.*

Kulturparken Småland: Citat ”Från Kulturparken Smålands sida skulle vi gärna se en något mer specificerad beskrivning av byggnadsutformningen vid uppförande av ny byggnad inom fastigheten Torg 1:5. Önskemålet är ett tillägg där ny byggnad ska utformas med sadeltak och fasad med locklistpanel av trä. Detta för att undvika en byggnad som inverkar negativt på de intilliggande fastigheterna med höga kulturhistoriska värden.”

Kommentar: *Genom en ny planbestämmelse ställs krav på att ny huvudbyggnad inom Torg 1:5 ska förses med sadeltak och fasad med locklistpanel av trä. Texten kompletteras i planbeskrivningen.*

Miljöavdelningen: Citat ”Rubriken ”Förorenad mark”, sidan 4:

Markprovtagning har utförts av Trafikverket i en provpunkt inom stationsområdet i samband med att järnväg och slipers bortplockades år 2011. Analyserade parametrar är metaller, PAH, BTEX, alifater och aromater. Resultatet från provtagningen visar att samtliga analyserade parametrar klarar Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig markanvändning) med mycket god marginal. Det finns dock ingen bakgrundsbeskrivning till varför den provpunkten valdes ut framför andra eventuellt tänkbara punkter. Miljökontoret har inte heller kännedom om provpunktens exakta placering, utan vet bara att provpunkten är tagen på banvallen någonstans inom före detta järnvägsområdet. Placeringen är förmodligen inom norra delen av järnvägsområdet. Det kan inte uteslutas att föroreningar kan förekomma inom andra delar av området med anledning av den verksamhet som tidigare bedrivits inom området. Före lekplats eller markanvändning med liknande exponeringsrisk för eventuella föroreningar tillåts i området bör därför området utredas närmare vad gäller den eventuella föroreningsförekomsten.

Uppförande av silos på den föreslagna platsen kan medföra ökat buller till omgivande bostäder, till exempel vid påfyllning av silos samt som en påföljd av transporter med material till silo.”

Kommentar: *En ny planbestämmelse läggs till parkområdet med följande lydelse: ”Samråd ska ske med miljöavdelningen innan markingrepp eller markförändrande åtgärder, t.ex. anläggande av lekplats, utförs”. Texten under rubriken ”Förorenad mark” kompletteras med information taget från miljöavdelningens yttrande.*

Planbestämmelsen för silos tas bort i planförslaget.

Alf Johansson: Citat ”Undertecknad, som i många år arbetat för att rädda den gamla och i grunden ganska oförstörda järnvägsmiljön i Lagan åt eftervärlden, ser fram emot att få densamma kulturskyddad.

Samhället Lagan fanns inte som begrepp när järnvägen byggdes i slutet av 1800-talet utan tillkom därför att det redan fanns ett antal järnvägsstationer med namnet Berga (sockennamnet). På den plats där Lagans samhälle idag breder ut sig fanns några gårdar och torp, plus en smedja med tillhörande bostadshus. Stationen fick då sitt namn efter ån Lagan som flyter fram alldeles i närheten. Med tillkomsten av stationshuset, kaffestugebyggnaden och dess tvillinghus mittemot förflyttades Bergas centrum från Bro – Prästtorp till området kring järnvägsstationen. Frånsett den revetering av stationsbyggnaden som ägde rum 1947 och det samtida borttagandet av de små biljettluckorna är huskroppen tämligen oförändrad sedan byggtiden. Detsamma gäller uthuset och godsmagasinet. Frånsett en förlängning norrut 1924 av den senare byggnaden är den tämligen oförändrad och är i motsats till godsmagasinsbyggnaden i exempelvis Ljungby ej ombyggd invändigt.

Pressbyråkiosken är från 1939 eller 1940 och flyttades 1968 i samband med persontrafikens nedläggning närmare Storgatan. Den flyttades för några år sedan i samhällsföreningens regi tillbaka till sin ursprungliga plats invid spårområdet. Den har däremot aldrig tjänstgjort som biljettkur. Biljettförsäljningen har alltid skett inne i stationshuset.

Ett önskemål från undertecknad m.fl. är att Ljungby kommun köper in den av någon fru Andersson ägda markbiten längst norrut och river den ladugårdsbyggnad som ligger där. Då kan det träd som förstört vägen och mycket annat tas ner och vägen få godtagbar redd i rätt nivå. En trottoar kan lämpligen anläggas på den bebyggda sidan av vägen. Området mellan Järnvägsgatan och det gamla spårområdet förvandlar vi till parkområde med klassiska vårdträd och gärna en vacker musikpaviljong mitt i parken.

Vad själva Kaffestugan beträffar är jag själv engagerad i dess renovering. Ett kul arbete. Vi får många uppmuntrande kommentarer av laganborna som gärna ser byggnaden upprustad och bevarad.”

Kommentar: Förvaltningen tackar för informationen om järnvägsområdet. Delar av texten kommer att läggas till i planbeskrivningen.

Torg 1:172 tas med i detaljplanen och får användningsbestämmelsen PARK. Avsikten är att kommunen ska köpa in fastigheten.

Fastighetsägare till Torg 1:5, 1:153, 1:129: Citat ”För att få ekonomi på en nybyggnation för Torg 1:5 behöver fastighetsarean utökas till 50 %. Parkering kan skapas genom att nyttja kommunens andra sidan gatan, samma som nyttjas av Torg 1:129 idag.

Området runt parkeringen behöver rensas upp och räcket bytas ut.

Då det är problem med vattenansamlingar och avloppet idag i gatan på vore det önskvärt att va-ledningar byttes ut och gamla träd togs bort och ersattes med en ny trädallé. Ny beläggning på gatan med vissa utsmyckningshinder som förhindrar fortkörning och tung trafik.

Norra änden på Järnvägsgatan är lite speciell med ladugården, men det kan ju ha sin charm. Kan man komma överens med ägaren om att justera marken och ta bort de stora träden, rensa buskagen så kan det bli väldigt fint. Kanske lite färg på ladugården. Allt behöver ju inte se perfekt ut.

I övrigt tycker vi att förslaget är bra och det kommer säkert att bli ett attraktivt område både för boende och föreningslivet i Lagan.”

Kommentar: Byggnadsarean inom torg 1:5 är i planförslaget satt till 30 % av fastighetsarean. Ett högre exploateringsstal för bostäder är inte lämpligt eftersom det ska finnas ytor för parkeringsplatser och utevistelse inom fastigheten. Nockhöjden har ändrats till 9,0 meter inom Torg 1:5.

Räcket vid parkeringen och gatans status med vatten- och avloppsledning är tekniska förvaltningens ansvar. Därför skickas skrivelsen till tekniska förvaltningen som information.

Torg 1:172 tas med i planen och får beteckningen PARK. Avsikten är att kommunen ska köpa in fastigheten.

Fastighetsägare till Torg 1:36: Citat ”Vi bor på Torg 1:36 och upplever att bullernivån utanför vår fastighet är för hög. Vi saknar därför en redovisning av hur bullerfrågan skall hanteras i det nya detaljplaneförslaget. Inte minst med bakgrund av att vi redan sedan tidigare anmält att vi störs av buller från den intilliggande verksamheten på Modulpac.

På det samrådsmöte som hållits beskrev platschefen på Modulpac att de bytt ut en gammal fläkanläggning mot en ny med hela 8 st fläktar. Något som vi upplever har gett en markant ökning av bullret. Vi anser det högst olämpligt att denna fläktanordning är placerad ut mot det parkområde man nu vill iordningställa kring den kulturskyddade kaffestugan. Är inte syftet med ett parkområde att vara ett område för rekreation, där man skall kunna koppla av. Hur skall man göra ett parkområde attraktivt när hela området är dränkt av ett ständigt buller från 8 st industrifläktar. Dessutom är fläktarna riktade mot ett område som enligt planen är avsedd för bostäder.

Om vi förstått det hela rätt används fläktarna för att ventilerar bort överskottsvärme från verksamheten. Detta innebär i så fall att fläktarna kommer att arbeta som hårdast under den period på året då folk vistas utomhus som mest. Både i parken och i sina trädgårdar. Vid vår fastighetsgräns har vi redan i vinter uppmätt bullernivåer på 54 dBA. Nivåer som med stor sannolikhet kommer att öka i takt med att temperaturen ökar. Detta gör det omöjligt för oss att kunna nyttja våra trädgårdar under den period när man normalt är där som mest, dvs. på sommarhalvåret. Innan denna fläkt byttes skedde inga som helst samråd med oss boende. Vi anser det helt oacceptabelt att göra en sådan förändring verksamheten utan att först samråda med grannarna.

I första hand vill vi att den nya fläktanordningen vänds bort från park och bostadsområden. Vi begär även att man ställer krav på Modulpac att utföra en bullerutredning för sin verksamhet, och att man ställer krav på att de håller sig inom de gränser som satts upp av Naturvårdsverket.

Planförslaget att en del av Torg 1:230 (Modulpac) och att 5 meter av parkmark läggs till i Torg 1:230 bör ej godkännas. Meningen är att uppföra 4 st silos, 14 meter höga på denna mark. Idag får byggnad vara maximalt 8 meter höga. Vilket buller kommer att uppstå när silosar ska fyllas? Vilket buller kommer att uppstå när plastgranulat skickas från silos in i fabriken?

Jag tycker att parken inte är lämplig för silos ur miljösynpunkt och fördärvar vår utemiljö här i Lagan. De borde vara kvar under skärmtaket där de inte stör. Jag vill inte ha dem där alls.”

Fastighetsägare till Torg 1:82: Citat ”Vi har en semesterbostad på Torg 1:82 och bekymrar oss över Modulpacs nya fläktanläggning med 8 st fläktar som blev placerad ut mot det planerade parkområdet och i riktning mot bostadsområdet där vi bor utan att det skett samråd med oss boende.

Vi tycker att det är olämpligt att fläktanordningen placerades som det gjordes eftersom det gick i hand med en markant ökning av bullret. Vi saknar därför redovisning om hur bullerfrågan ska hanteras i det nya detaljplaneförslaget.

När vi semesterar skulle vi gärna vilja vistas utomhus och i trädgården utan buller av fläktanläggningen som antagligen kommer arbeta hårdast i sommarperioden. Vi semesterar i Sverige eftersom vi uppskattar naturen och vill koppla av utan ett ständigt buller av industrifläktar.

Därför önskar vi att den nya fläktanläggningen vänds bort från bostadsområdet och den planerade parkanläggningen och att Modulpac utför en bullerutredning för sin verksamhet så att vi blir skyddade från industribulleret som just nu pågår.

Efter ett nytt studerande av planförslaget såg vi dessutom att Modulpac planerar att uppföra 4 st nya silos på 14 meters höjd som gränsar till det planlagda parkområdet.

Vi saknar mer ingående uppgifter om uppförandet av dem, t.ex. teknisk beskrivning och ritningsunderlag och hur nära de kommer ligga till gång- och cykelväg. Eftersom vi bor mittemot Modulpac oroar vi oss över hur det kommer påverka oss och miljön. Vi tycker inte att sådana industriella anläggningar skulle byggas mot ett bostadsområde och ett parkområde som är avsett för rekreation. Vi känner inte att vi fick tillräcklig information om den planerade anläggningen av silos.

På grund av det godkänns planförslaget avseende Modulpac i den nuvarande formen ej.”

Fastighetsägare till Torg 1:125: Citat: ”Fastigheten 1:172 privatägd, i korsningen Järnvägsgatan – Villagatan finns ej med i förslaget till ny detaljplan. Tomten är väldigt risig och full med trädgårdsavfall. Byggnaden på fastigheten är fallfärdig. Fastigheten kan idag utgöra en stor fara för barn som gärna leker där.

Förslag: Kommunen löser in fastigheten 1:172 och fortsätter med park ända fram till Villagatan. Om detta inte är möjligt måste fastigheten saneras (den är en skamfläck idag).

Planförslaget att en del av Torg 1:230 (Modulpac) och att 5 meter av parkmark läggs till i Torg 1:230 bör ej godkännas.

Meningen är att uppföra 4 st silos, 14 m höga på denna mark. Idag får byggnad vara maximalt 8 m höga. Silos kommer då att angränsa park och bostadsområde.



Om detta skulle genomföras kommer det att få en stor påverkan på miljön. Kommunens mark, v.s.a. 1:24 håller idag en fauna av ödlor, hare, hackspett, grävling, ormar, igelkott m.m.

Redan idag har Modulpac stor miljöpåverkan avseende buller från fläktar. Ingen bullermätning är utförd.

Den översiktliga bedömningen av miljöpåverkan är bristfällig och felaktig avseende Miljö, Riksintressen, Hälsa och säkerhet avseende byggande av silos.

En miljökonsekvensbeskrivning saknas.

Ritningsunderlag och teknisk beskrivning av silosar saknas.

Hur nära cykel- och gångväg kommer de att ligga?

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns? Varför gäller inte detta?

Vilket buller kommer att uppstå när silosar ska fyllas?

Vilket buller kommer att uppstå när plastgranulat skickas från silos in i fabriken?

Kommer trafik med lastbilar att öka?

Planförslaget avseende Modulpac godkännes ej.

Fastighetsägare till Torg 1:172: Citat: "Området som enligt förslaget ska bli park gränsar mot fastigheten Torg 1:172. Varför inte göra hela området till park och bevara det som en enhet eftersom det tillhör samma tidsperiod. Då kan även de gamla träden som står utmed Järnvägsgränd bevaras. Borde ligga i kommunens intresse eftersom de står på kommunal mark.

Mitt förslag är att kommunen köper in marken tillhörande fastigheten Torg 1:172 och bevarar hela området som en enhet, d.v.s. park.

När det gäller gränsen mellan nuvarande järnvägsområdet och fastigheten Torg 1:172 har där tenderat bli en "tipp" vilket ser väldigt tråkigt ut. Varför har det inte rensats upp där, när övriga området har snyggats till, eftersom det tillhör järnvägsområdet."

Fastighetsägaren till Torg 1:231: Citat: "Jag upplever att bullernivån utanför min fastighet har blivit för hög.

Detta sedan att Modulpac bytt ut en gammal fläktanläggning mot en nu. Vi boende i området upplever en markant ökning av bullret och vi anser det högst olämpligt att denna fläktanordning är placerad ut mot det parkområde man nu vill iordningställa kring den kulturskyddade kaffestugan. Innan Modulpac bytte fläkten skedde inga som helst samråd med oss boende i området, vilket vi anser helt oacceptabelt.

Jag kräver att kommunen i samråd med Modulpac och boende i området nu får utreda och åtgärda saken.

Kommentar till Torg 1:36, 1:82, 1:125, 1:172, 1:231: Bullerberäkning har genomförts som visar att det är för höga bullervärden vid bostädernas fasader. Miljöavdelningen kommer att ålägga Modulpac att åtgärda bullerproblemen och att därefter göra en ny bullermätning.

Eftersom det inkommit så många synpunkter mot uppförande av silos mellan cykelvägen och Modulpacs fasad har detta tagits bort ut planen. Modulpac kan i stället uppföra silos på innergården av sin fastighet enligt gällande bygglov.

En planbestämmelse har lagts till Modulpacs fastighet Torg 1:230, med krav på insynsskyddande häck intill fastighetsgränsen mot cykelvägen.

Torg 1:172 läggs till i planen med beteckningen PARK. Avsikten är att kommunen ska köpa in fastigheten.

LJUNGBY KOMMUN
Plankontoret den 18 maj 2015

Ulla Gunnarsson
Planhandläggare