



Kommunledningsförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Ulla Gunnarsson, planarkitekt
Tel. 0372-78 92 68
ulla.gunnarsson@ljungby.se

Underrättelse

Detaljplan för

Månen 1 och 6 i Ljungby, Ljungby kommun

Planförslag

Ett planförslag är nu framtaget för Månen 1 och 6. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett parkeringsgarage under befintlig parkering inom Månen 1 och uppföra bostäder i tre våningar ovanför markparkeringen. Inom Månen 6 är avsikten att göra parkeringsgarage i källaren och bygga bostadslägenheter i de två befintliga ovanvåningarna samt i ytterligare en ny våning. Befintliga affärslokaler i marknivå ska vara kvar som i dagsläget.

Kvarteret Månen är beläget i Ljungby centrum, intill Lilla Torget.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen inklusive tillägg och fördjupning.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därför behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Granskningstid: 27 maj 2024 – 17 juni 2024

Planförslaget finns tillgängligt för granskning på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Sök "Detaljplaner under arbete".

Vi vill uppmärksamma berörda fastighetsägare att informera hyresgäster/bostadsrättsinnehavare om granskningen.

Välkommen att höra av dig!

Välkommen att höra av dig till kommunen för information och frågor:
Planarkitekt Ulla Gunnarsson telefon 0372-78 92 68, e-post
ulla.gunnarsson@ljungby.se eller till samhällsbyggnadsavdelningen genom
kommunens växel 0372-78 90 00.

Har du synpunkter?

Den som har synpunkter på förslaget är välkommen att framföra dessa skriftligen, via post till Ljungby kommun Samhällsbyggnadsavdelningen, 341 83 Ljungby eller via e-post till samhallsbyggnad@ljungby.se, **senast måndagen den 17 juni 2024**.

Samhällsbyggnadsavdelningen

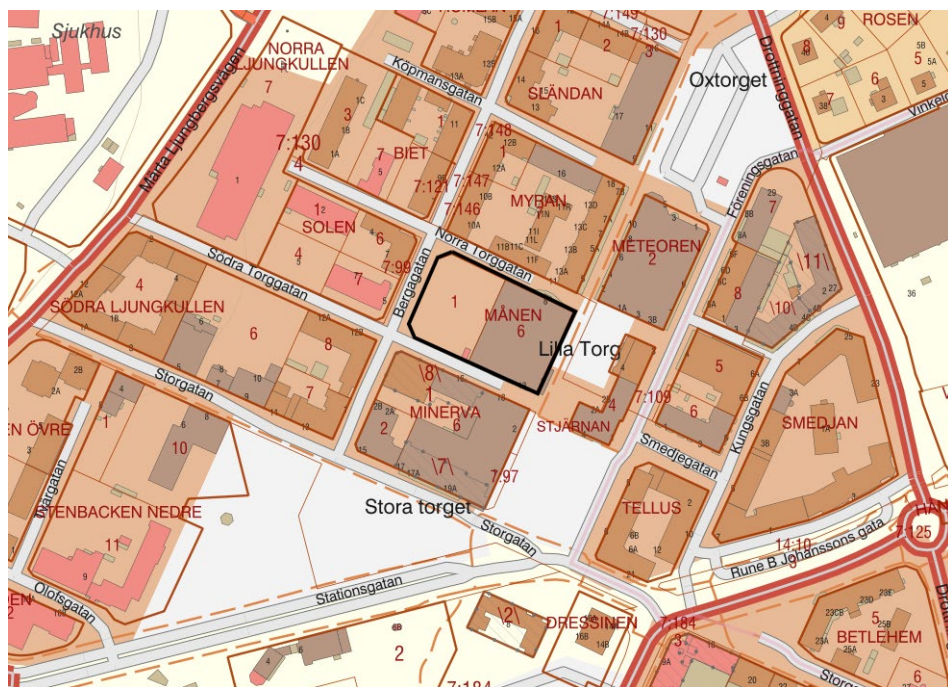
Maj 2024

Personuppgifter

För att hantera ditt ärende behöver vi lagra och behandla dina personuppgifter. Kommunstyrelsen är personuppgiftsansvarig och ansvarar för att dina personuppgifter hanteras i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).



Detaljplan för Månen 1 och 6 i Ljungby, Ljungby kommun



GRANSKNING: 27 maj 2024 – 17 juni 2024

Planhandlingar:
Underrättelse
Planbeskrivning
Plankarta
Undersökning
Svarsblankett



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	3
Standardförfarande	3
Sammanfattning	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska konsekvenser	10
Organisatoriska frågor	11
Planeringsunderlag	12
Kommunala	12
Utredningar	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	15
Bebyggelse	15
Natur- och grönstruktur	18
Kulturmiljö	18
Riksintressen	19
Miljö kvalitetsnormer	20
Mark och miljö	21
Hälsa och säkerhet	22
Geotekniska förhållanden	27
Social hållbarhet	28
Service	29
Trafik	30
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	31
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	32

Så här görs en detaljplan

Standardförfarande

Vad är en detaljplan?

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

Start

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

Samråd

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

Granskning

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

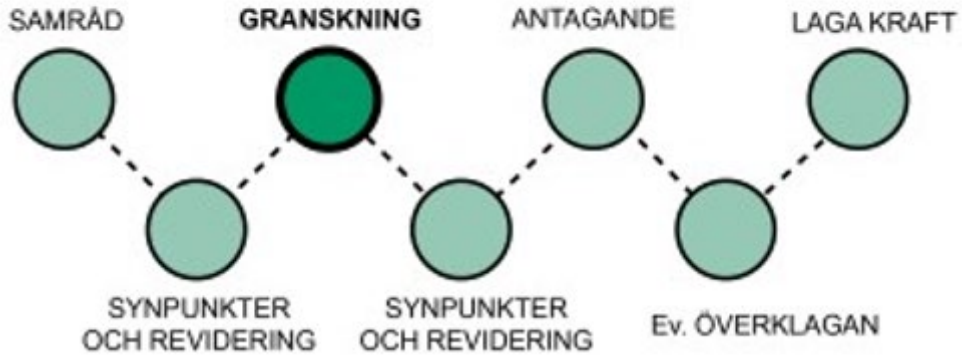
Antagande

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

Laga kraft

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

Granskning



Inledning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900 och är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Planen följer även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8.

I den här detaljplanen används standardförfarande vilket motiveras med att detaljplanen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsavdelningen tog den 6 februari 2023 emot en begäran om planbesked för fastigheterna Månen 1 och Månen 6 i Ljungby, inskickad av Locano Nr 2 AB och Ljungbybostäder AB.

Planbesked

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav den 28 mars 2023 § 31, samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Sammanfattning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett parkeringsgarage under befintlig parkering inom Månen 1 och uppföra bostäder i tre våningar ovanför markparkeringen. Inom Månen 6 är avsikten att göra parkeringsgarage i källaren och bygga bostadslägenheter i de två befintliga ovanvåningarna samt i ytterligare en ny våning. Befintliga affärslokaler i marknivå ska vara kvar som i dagsläget.

Läge

Kvarteret Månen är beläget i Ljungby centrum, intill Lilla Torget.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts och finns som en bilaga till planbeskrivningen. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöbedömning göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i Ljungby centrum intill Lilla Torget och är ca 4000 kvm till ytan. Området innefattas av Månen 1 som ägs av Ljungbybostäder AB och Månen 6 som Locano nr 2 AB är ägare till. Den blå tillbyggnaden på "Månenhuset" som sträcker sig ut över Lilla Torget ingår också i planområdet vilken tillhör Ljungby 7:125.

Allmän plats

Allmän beskrivning

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

Huvudmannaskap

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

I det här fallet är det kommunen som är huvudman för allmän platsmark.

Användning

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

GATA

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Utfartförbud gäller från kvarteret Månen mot Bergagatan. Eftersom utfartsförbud inte får läggas i en planområdesgräns har ett mindre område av gatumark tillhörande Bergagatan lagts till i detaljplanen.

TORG

Användningen torg ska tillämpas för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter. I detta fall är det området där den blå tillbyggnaden på kvarteret Månen som avses. I gällande plan regleras tillbyggnaden med planbestämmelsen "Burspråk får finnas". Tanken är att tillbyggnaden ska tas bort och då kommer också planbestämmelsen att bytas ut till Torg så att bestämmelsen stämmer överens med avsedda förhållanden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader).

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.

Kvartersmark

Allmän beskrivning

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

Användning

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

B - Bostäder

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

C - Centrum

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

E - Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål, i det här fallet en transformatorstation. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

P - Parkering

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

Egenskapsbestämmelser

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

Stängsel, utfart och annan utgång

Ofyllda cirklar på användningsgräns = Utfartsförbud

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det är endast ca 50 meter mellan korsningarna till Norra och Södra Torggatan mot Bergagatan därför är det inte lämpligt att anlägga fler utfarter däremellan.

Höjd på byggnadsverk

h 0,0 = högsta nockhöjd på byggnadsverk.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Höjden på de nya byggnadskropparna kommer att bli ungefär lika höga som omkringliggande byggnader i centrum därför kan 16,5 meters nockhöjd accepteras. Översta våningen är indragen och utanför den gäller 14,5 meters nockhöjd.

Utförande

b = Nya väggar och tak/golv i anslutning till transformatorstationen ska kläs in med plåt.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Plåten ska finnas där för att avskärma eventuella elektriska fält från transformatorstationen.

Byggnaders användning

s₁ = För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Huvudregeln för bostäder är att 60 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Eftersom bullernivåerna nattetid utmed Bergagatan enligt utredning är för höga ska därför minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida. För lägenheter under 35 m² gäller inte denna regel.

s₂ = Ej bostäder eller parkeringsgarage i markplan mot Lilla Torget.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

För att behålla ett centrum med liv och rörelse är det viktigt att markplan mot torget i första hand är till för t.ex. butiker, caféer med mera.

Varsamhet

k = Byggnaden ska hanteras så att dess karaktär bevaras och vårdas. Material och byggnadsdelar får bytas ut vid behov.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Om bostäder ska inredas där det varit kontor behöver plats för fönster tas ut i fasaden. Likaså kan i framtiden chamotteplattorna på fasaden behöva restaureras. Om och när det här sker ska ändringarna göras varsamt.



Skydd mot störningar

m_1 = Nedfart till källargarage och infart till markparkeringsgarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Vid kraftiga regn och skyfall finns risk att vatten rinner ner i parkeringsgaraget. Någon form av översvämningssäker konstruktion som t.ex. en vall ska motverka att vatten rinner in i garaget.

m_2 = Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Vatten, t.ex. smältvatten vintertid från bilar, ska via golvbrunn pumpas ut till spillvattenledningen så att vatten inte blir stående på golvet i parkeringsgaraget.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen.

Månen 1 och 6 samt två mindre delar av Ljungby 7:125, en del av Lilla Torget och en del av Bergagatan.

Förändrad fastighetsindelning

Förutsättningar

Kvarteret Månen är indelat i två fastigheter, nr 1 och 6.

Förslag och konsekvenser

Möjlighet finns att genom fastighetsreglering lägga samman Månen 1 och 6 till en fastighet.

Rättigheter

Servitut

Månen 1: Avtalsservitut kraftledning, beviljad 2022-10-13, akt nummer D-2022-004 199 77:1

Månen 6: Avtalsservitut, entré, skyltskåp och gångstråk, åtgärdsdatum 2008-06-03, akt nummer 0767IM-08/9667.1

Tekniska frågor

Utbyggnad av vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggt som är anslutna till kvarteret Månen. En kapacitetsberäkning på spillvattenledningen i Norra Torggatan har gjorts av sakkunnig som anser att kapaciteten är tillräcklig.

Utbyggnad av el och fiber

Ledningar för el och fiber finns framdraget till kvarteret Månen. En transformatorstation för el finns inom kvarteret dit den nya bebyggelsen kan anslutas.

Teleledningar

Teleledningar finns framdragna till området. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Ekonomiska frågor

Planavgift och planavtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägarna till Månen 1, Ljungbybostäder AB samt fastighetsägaren till Månen 6, Locano Nr 2 AB och Ljungby kommun. I planavtalet regleras kostnaderna för upprättande av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovet.

Drift vatten och avlopp

Fastighetsägarna får betala avgift för vatten och avlopp enligt den kommunala taxan.

Fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga	Tekniska	Ekonomiska
Inom planområdet			
Månen 1	Möjlighet finns att genom fastighetsreglering lägga samman Månen 1 och 6	Ansvarar för rivning av burspråket (den blå kupolen)	Månen 1 betalar halva kostnaden för planavtalet. Eventuell lantmåteriförrättning bekostas av Månen 1 och 6.
Månen 6	Möjlighet finns att genom fastighetsreglering lägga samman Månen 1 och 6		Månen 6 betalar halva kostnaden för planavtalet. Eventuell lantmåteriförrättning bekostas av Månen 1 och 6. Rivning av burspråket bekostas av Månen 6.
Ljungby 7:125		Burspråket rivs	



Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal/ Markanvisningsavtal

Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kommer att upprättas.

Tidplan

Samråd av detaljplanen	kvartal 1, 2024
Granskning av detaljplanen	kvartal 2, 2024
Antagande av detaljplanen	kvartal 3, 2024

Denna tidplan är preliminär och ändringar kan komma att uppstå under arbetets gång.

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

Planeringsunderlag

Kommunala

Var ligger området

Planområdet är beläget i centrum av Ljungby stad, mellan Lilla Torget och Bergagatan.

Detaljplan

Inom planområdet

Inom planområdet gäller Detaljplan för kv Månen väster om Lilla Torget i Ljungby stad, laga kraft den 15 november 2011. I detaljplanen är Månen 1 avsett för parkering och Månen 6 för centrum, bostäder och vård. I planen ingår också området där det blå burspråket mot Lilla Torget finns. I planen är det avsett just för burspråk.

Utanför planområdet

- Stadsplan för kvarteret Solen i Ljungby stad, fastställd 13 januari 1960, avsedd för kyrkligt ändamål.
- Stadsplan för del av kvarteret Solen, fastställd 7 juli 1961, avsedd för bostäder och handelsändamål.
- Stadsplan för Ljungby centrum, fastställd 2 december 1964, avsedd för gatumark.
- Stadsplan för Södra Ljungkullen, fastställd 11 december 1987, avsedd för gatumark.
- Detaljplan för kvarteret Meteoren, laga kraft 23 december 1998, avsedd för bostäder och centrum.
- Detaljplan för kvarteret Myran, laga kraft 27 december 2001, avsedd för centrum och bostäder.
- Detaljplan för kvarteret Minerva i Ljungby stad, laga kraft 16 juli 2010, avsedd för bostäder, centrum och undervisningsändamål.
- Detaljplan för del av Minerva 6 m.fl. fastigheter, laga kraft 19 februari 2016, avsedd för centrum, bostäder, hotell och gymnasieskola.

Grundkarta

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

Översiktsplan

För planområdet redovisar översiktsplanen mångfunktionell bebyggelse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplanen för Ljungby centrum – Centrumplanen

Centrumplanen anger att det ska vara ett levande centrum genom följande text:
”Viktiga kännetecken för den goda och attraktiva stadskärnan är att den innehåller en mångfald av verksamheter. Det handlar om bostäder, handel, verksamheter, utbildning, turism, kultur, kommunikationer, parker och grönområden, nöjen och mötesplatser. Det är även viktigt att stadskärnan karaktäriseras av en täthet vad gäller funktioner, byggnader och händelser.

Kommunen ska eftersträva och möjliggöra en mångfald i markanvändningen i centrum. Därför ska nya och ändrade detaljplaner medge en flexibel användning.

Centrum ska vara en levande och attraktiv handelsplats. Viktiga samhällsliga funktioner ska om möjligt lokaliseras i centrum för att skapa ett levande och koncentrerat centrum.

Det finns flera skäl till att se över möjligheterna till att förtäta den befintliga stadsstrukturen.

Det handlar om att oanvända eller dåligt använda ytor får en förnyad eller förbättrad användning. Det ger även fördelar genom att man drar nytta av befintlig kommunal infrastruktur såsom vatten och avlopp, gång- och cykelvägar, gator, elledningar och fjärrvärme. En förtätning ger också ökat underlag för service, kommunikationer och kultur i staden. En sammanhållen stad skapar även förutsättningar för ett minskat bilresande.

Strukturen på den nya bebyggelsen i centrala Ljungby bör så långt som möjligt ansluta till den kvartersindelade staden med byggnader i gatulinjen. Det skapar tydliga koncentrerade stråk och miljön blir mer överblickbar.

Utformning, stil och höjd på nya byggnader och kvarter kan variera, eftersom den befintliga bebyggelsestrukturen är väldigt skiftande. Även fasadmaterialet skiftar väsentligt med trä, puts, tegel, betongelement och plåt.

Nya byggnader ska utformas så att de bidrar till ökat liv och ökad trygghet i centrum. Det kan handla om att entréer är vända mot gatan eller att bottenvåningen innehåller verksamhetslokaler.

Fler bostäder i centrum gör att underlaget för handel och service stärks. Ett centrum med en blandning av funktioner gör det tryggare och det används under större del av dygnet.”

Grönstrukturplan

Det finns en grönstrukturplan för Ljungby stad som antogs år 2000. Mycket har hänt sedan dess, men en del beskrivningar av parkerna stämmer fortfarande.

Brunnsparken anges som ”en stadsdelspark vilket är en park som är större än 5 hektar, men inte klassificerad som skydd mellan bostäder och väg eller del av rekreationsområde”. Vid Brunnsparken ligger också ett äldreboende vilket parken är väldigt viktig för. Det finns också gott om sittplatser i parken och plats för solbad och picknick.

I Brunnsparken har en stor lekplats anordnats med olika lekredskap där det finns något som passar barn i alla åldrar. Från kvarteret Månen är det ca 300 meter till Brunnsparken, men för att komma dit måste gator, som vissa tider är väl trafikerade, passeras.

Järnvägsparken ligger närmre än 100 meter söder om kvarteret Månen. I grönstrukturplanen anges den som en småpark som beskrivs så här: ”En park som är mindre än 1 hektar, men inte klassificerad som skydd mellan bostäder och väg eller del av rekreationsområde. Ibland är det en prydnadsplantering eller liten park med en lekplats, ibland är det en överbliven yta. För en så här liten yta kan stora träd vara en tillräcklig kvalitet.” Parken kan väl anges som en prydnadspark med stora vackra träd av olika slag. Den sköts sommartid exemplariskt av kommunens parkavdelning med fina planteringar och hängamplar. En fontän som omges av sittplatser och blommor pryder mitten av parken.

I den västra delen av Järnvägsparken invigdes hösten 2022 en temalekplats som anknyter till sagoberättande. Glosen från sagovärlden, som är en grym och frustande sugga med lysande ögon och rakbladsvassa borst på ryggen, har fått stå modell till rutschkanan i parken.



Utredningar

Dagsljus och skugga

En solstudie har tagits fram av BSV arkitekter & Ingenjörer AB den 6 juli 2023.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning Månen 1&6, BSV arkitekter och ingenjörer AB, den 31 oktober 2023.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk undersökning har gjorts 2024 av BGK - Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB.

Markteknisk utredning

En markteknisk undersökning har genomförts 2024 genom WSP som visar att inga föroreningar finns inom Månen 1.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Fram till 1964 låg det Fogelbergska huset i det sydöstra hörnet inom kvarteret Månen. Under rivningsvägen på 60-talet konstaterades troligen att byggnaden var i så dåligt skick att den skulle rivras. Rivningen genomfördes 1964.



Fogelbergska huset 1964 innan det revs



EPA-varuhuset i kvarteret Månen nybyggt 1966.

1966 när den nya byggnaden i kvarteret Månen stod färdig, kom EPA (Enhetspris AB) till Ljungby. EPA var en varuhuskedja med affärer i hela Sverige som stod för låga priser och ofta lite enklare kvalitet. Byggnaden placerades där Fogelbergska huset legat.

2024-04-29

Diarienummer: KS 2023-0087.214

Nuläge

Det som tidigare var EPA är idag Köpcenter Månen. Den blå kupolen som tillhört restaurangen mot Lilla Torget tillkom år 1984. För övrigt har inga större förändringar gjorts på fasaden sedan nybyggnation. Den består av fasadelement med Höganäs Chamotteplattor. Byggnaden täcker hela ytan av fastigheten Månen 6. Bebyggelsen består av ett källarplan som tidigare innehållit affärslokaler men som nu står tomt. På markplan är det affärslokaler och på våningarna ovanför finns en vårdcentral samt kontorslokaler.

*Köpcenter Månen juni 2023*

Månen 1 består av en parkeringsyta med 73 parkeringsplatser. På parkeringen är två trädrader planterade, en i mitten och en närmast Bergagatan. I gällande plan är det tillåtet att bygga ett parkeringsgarage till en högsta höjd på 8,0 meter.

En transformatorstation är placerad i den sydöstra delen av fastigheten vilken försörjer en stor del av omgivningen med el.

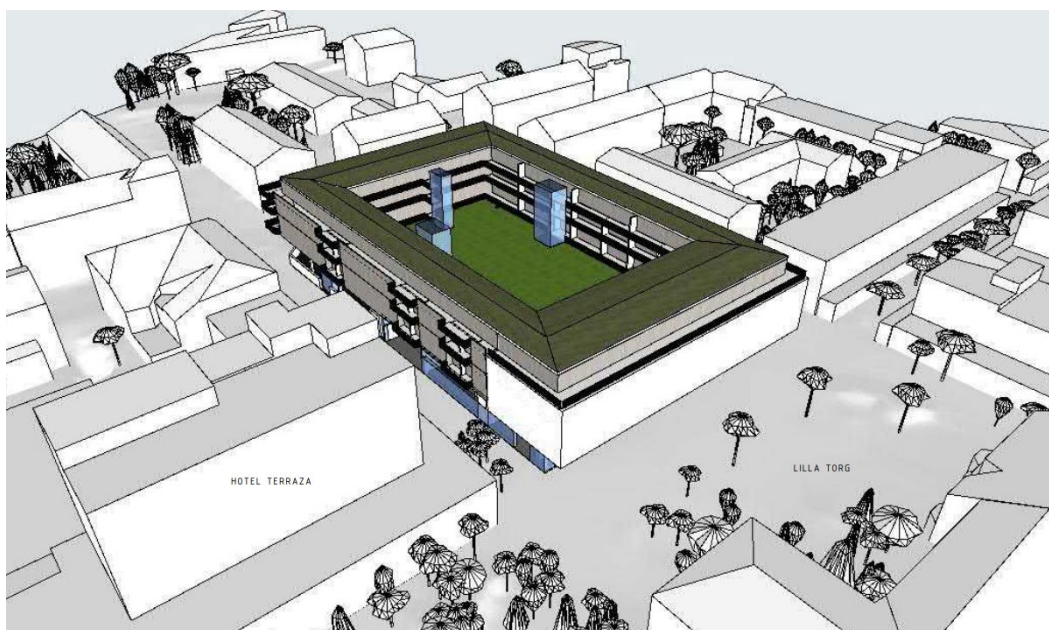
*Parkeringsplatsen inom Månen 1***Förslag och konsekvenser**

Avsikten är att möjliggöra ett parkeringsgarage under befintlig parkering inom Månen 1, bygga parkeringsgarage på befintlig parkering och uppföra bostäder i tre våningar ovanför markparkeringen. Se illustrationen nedan.



Förslag på utformning av Månen 1 sett från Bergagatan - Södra Torggatan

Inom Månen 6 är avsikten att göra parkeringsgarage i källaren och låta befintliga affärslokaler i marknivå vara kvar som i dagsläget. Bostäder eller parkeringsgarage får inte finnas i markplan mot Lilla Torget; där gäller enbart centrumändamål, vilket regleras i en planbestämmelse s_1 på plankartan. Kontor och vårdcentral på våning två och tre byggs om till bostadslägenheter. Där ovanför byggs ytterligare ett plan med en två meter indragen våning, avsett för lägenheter. Nockhöjden begränsas till 16,5 för samtliga byggnader inom kvarteret Månen. Den blå tillbyggnaden mot Lilla Torget rivs. Som illustrationen visar nedan, är avsikten att byggnaderna inom Månen 1 och 6 ska byggas ihop och en gemensam innergård skapas över parkeringsgaraget.



Planerad utformning av kvarteret Månen sett från sydöst.

Inom Månen 6 intill befintlig byggnad, finns en transformatorstation som försörjer stora delar av centrum med el. Transformatorstationen som nyligen flyttats från kvarteret Minerva är byggd i betong och är placerad så att den kommer att ingå i den nya byggnaden för bostäder. Den har en ventilation i dörren mot Södra Torggatan och en på andra sidan mot parkeringen. Ventilationen mot parkeringen måste ledas i en trumma ut till Södra Torggatan och trumman ska brandisoleraras. Därför måste det finnas ett utrymme mellan yttertaket på transformatorstationen och underkant på det nya betongbjälklaget ovanför, på ca 60 cm. För att avskärma ifrån och skydda de boende mot eventuella elektriska fält ska alla nya väggar och tak/golv som blir i anslutning mot transformatorstationen, kläs in med plåt. Det regleras i en planbestämmelse på plankartan: b = Nya väggar och tak/golv i anslutning till transformatorstationen ska kläs in med plåt.

Natur- och grönstruktur

Nuläge

Inom planområdet är det väldigt begränsat med grönytor. I mitten av parkeringen finns en trädrad där asfalten är lagd fram till trädstammarna. Utmed Bergagatan finns 6 stycken relativt nyplanterade träd, vårkörsbär, som ersatt en allé med äldre träd. Nyplanteringen omgärdas av en genomsläpplig yta med grovt grus som översta lager.

Förslag och konsekvenser

Om bebyggelsen ska kunna genomföras enligt planer finns det inte utrymme för någon växtlighet liknande den befintliga, inom planområdet. Dispens från biotopskydd ska sökas hos Länsstyrelsen för att ta bort träden utmed Bergagatan. Eftersom dessa träd är relativt nysatta finns möjlighet att flytta dem till annan plats, vilket är fastighetsägarens sak att ordna.

Kulturmiljö

Nuläge

Den befintliga byggnaden inom Månen 6 som byggdes 1966 är i kulturmiljöprogrammet för Ljungby kommun klassat som kulturhistoriskt värdefull byggnad, klass 2. Sådana byggnader beskrivs enligt följande: "Byggnaden uttrycker sin tids ideal och villkor. Den bidrar, genom sin karaktär och sina fysiska egenskaper, väl till helhetsmiljön och till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som format dagens miljö". Originalbyggnaden består av fasadelement med Höganäs Chamotteplattor, ett band med fönster mot Lilla Torget samt ett större rektangulärt fönster mot söder.

Den blå kupolen tillkom 1984 och har varit en del av restaurangen som funnits på andra våningen, varifrån vacker utsikt över centrala Ljungby erbjudits.

Förslag och konsekvenser

Avsikten är inte att hindra ändrad användning av Månen 6 men det är viktigt att ta vara på det som är kulturbärande, i detta fall byggnadens fasad. Men för att få en ändamålsenlig fasad anpassad till bostadslägenheter krävs att öppningar för nya fönster tas ut. Bygglov krävs för att sätta in fönster.

Enligt kulturmiljöprogrammet rekommenderas för kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller delar av, att de värdebärande egenskaperna ska hanteras varsamt. Fasadmateriell, tak och fönsterutformning på Månen 6 får inte ändras utan ska renoveras eller bytas ut till liknande befintligt utseende. Karaktären sitter i just den tidstypiska modernistiska arkitekturen, där fasaden i chamotteplattor från Höganäs är det mest betydande inslaget. Byggnaden representerar tydligt samhällsutvecklingen på 1960-talet. En planbestämmelse på plankartan, k, reglerar hanteringen av byggnadens karaktär.

Den blå kupolens existens kan diskuteras eftersom den är ett modernare inslag än originalet. Kupolen kan tappa sitt värde helt om fasadändringar görs men någon planbestämmelse om rivningsförbud har inte satts på kartan.

Planbestämmelsen "k" innebär en rådighetsinskränkning i den privata äganderätten som bara får ge upphov till ett visst ekonomiskt ingrepp. I det här fallet anses att de krav som ställs i planbestämmelsen endast är en mindre inskränkning som innebär att fasadmateriell, tak och fönsterutformning på Månen 6 inte får ändras utan ska renoveras eller bytas ut till liknande befintligt utseende. Inskränkningen bedöms tålas av den privata fastighetsägaren.

Riksintressen

Något riksintresse gäller inte inom planområdet.

Ekosystemtjänster

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

Nuläge

Inom planområdet finns det inte så stora förutsättningar för ekosystemtjänsterna. Fastigheten Månen 6 är helt bebyggd. Där finns inget utrymme för ekosystemtjänsterna.

På parkeringen inom Månen 1 finns två trädrader som kan vara till hjälp vid pollinering och som i mindre grad kan bidra till svalka heta dagar.

Förslag och konsekvenser

När detaljplanen är genomförd kommer hela kvarteret Månen att vara bebyggd. Träden på den befintliga parkeringen och utmed Bergagatan tas bort. Möjlighet finns att odla i krukor på innergården. Det kan t.ex. vara blommor, mindre träd och grönsaker som kan odlas i krukor eller pallkragar, som hjälp vid pollinering och som nytta för hyresgästerna. Det finns också möjlighet att anlägga gröna tak.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). När det gäller luftkvaliteten i Ljungby kommun är förutsättningar relativt goda. De största problemen är grova partiklar (PM 10) under enskilda dygn.

Nuläge

Inom planområdet ingår ingen gatemark men Bergagatan med en del trafik gränsar till kvarteret Månen. Gaturummet är 15 meter brett och högsta tillåtna hastighet är 50 km/h. Någon trafikräkning har inte genomförts.

Förslag och konsekvenser

Verktyg för objektiv skattning med spridningsmodellering (VOSS) från SMHI har använts för att beräkna halterna av NO₂ och PM₁₀. En uppskattning av antal fordon har gjorts och satts till 1500 fordon/dygn därav 5 % tung trafik, högt räknat. Övriga parametrar som angetts är högsta tillåtna hastighet 50 km/h, gaturumsbredd 15 meter och hushöjd 16,5 meter. Resultatet visar att halterna av både NO₂ och PM₁₀ underskrider den nedre utvärderingströskeln. Det finns därför inget behov av att genomföra en fördjupad kartläggning vid detta gaturum enligt VOSS.

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft uppfylls med anledning av beräkning i VOSS och att trafiken inte är omfattande.

Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Nuläge

De recipienter som berörs av planförslaget är ån Lagan (Bolmen – Skålån) och grundvattenförekomsten Bergaåsen.

Ån Lagan har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status 2039 och god kemisk status. Det finns risk att god ekologisk status inte uppnås 2027 på grund av morfologisk påverkan. Bergaåsen har god kemisk och kvantitativ status och miljökvalitetsnormen är god kemisk och kvantitativa status.

Förslag och konsekvenser

Kvarteret Månen är idag redan hårdgjort till nästan 100 % eftersom ungefär hälften av kvarteret är bebyggt och resten är asfalterat och används som parkeringsyta. En trädrad med sex träd utmed Bergagatan som är omgiven av grovt grus är enda ytan som är genomsläpplig. Träden kommer att tas bort och eventuellt flyttas till annan plats eftersom den planerade byggnationen kommer att ta hela ytan. Trots att trädraden tas bort anses att den påverkan på marken ur ett översvämningssperspektiv inte medför någon större förändringen när hela kvarteret bebyggs eftersom det endast är en mindre genomsläpplig yta som tas bort.

Kommunledningsförvaltningen anser att byggnationen inom kvarteret Månen inte utgör någon påverkan på vattenkvaliteten i Bergaåsen, så att miljö kvalitetsnormerna för vatten försämras. Avståndet till recipienten Lagaån är drygt 500 meter, ett avstånd som bedöms vara så långt att ingen påverkan på Lagaån sker på grund av byggnationen.

Byggnationen av parkeringsgarage kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet om det medför en grundvattensänkning.

Mark och miljö**Dagvatten*****Nuläge***

Hela området är idag antingen bebyggt eller belagt med asfalt. Det innebär att det inte finns några ytor som kan ta hand om dagvatten. I det fallet kommer ingen ändring att ske när hela området bebyggs. Däremot finns dagvattenledningar som Månen 1 och 6 är anslutna till.

Förslag och konsekvenser

Rampen upp till parkeringsdäcket inom Månen 6 ska vändas nedåt och bli en upp- och nedfart till källargaraget. Risk finns att vatten vid skyfall rinner ner i garaget. Någon form av översvämningssäker konstruktion ska anläggas vid nerfarten för att minimera risken, t.ex. en vall eller ett "motlut" som höjer sig minst 10 cm över gatans nivå, vilket är standard i Ljungby kommun.

En planbestämmelse, m₁, reglerar detta genom följande text: "Nedfart till källargarage och infart till markparkeringsgarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå".

Spillvatten

Anläggande av parkeringsgarage under kvarteret Månen kan innebära att det finns en risk att vatten blir stående i garaget.

Förslag och konsekvenser

Om vatten kommer ner i källargaraget och blir stående där, t.ex. smältvatten vintertid, då ska det finnas en golvbrunn som via en pump är ansluten till spillvattenledningen i gatan utanför, som

vattnet kan pumpas till. En planbestämmelse, m₂, ”Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan” reglerar detta.

Släckvatten

Nuläge

Brandposter finns vid Norra Torggatan och Södra Torggatan.

Förslag och konsekvenser

En släckvattenplan bör tas fram innan startbesked ges för byggnation inom kvarteret Månen eftersom ett parkeringsgarage kommer att finnas inom planområdet. I planen ska t.ex. redovisas möjliga brandscenarier, beräkning av släckvattenmängder, förslag på förebyggande åtgärder, genomförande av åtgärder och hantering av uppsamlad släckvatten med mera.

Det dimensionerande brandvattenflödet ska enligt publikation P114 - 2019, från Svenskt Vatten, vara 40 l/s för verksamheter med hög brandbelastning, exempelvis parkeringshus.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller från verksamheter och trafik

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

Nuläge

En bullerutredningen har gjorts av konsulten BSV som utgått från siffrorna i nedanstående tabell.

Väg	Mätår	Uppmätt ÅDT	Uppmätt % tung trafik	Prognosår	Uppräknat enligt EVA 2017-2040	% Tung trafik	Skyltad hastighet
Bergagatan	2019	863	2,7	2040	1083	3,0%	50*
Storgatan	2018	1653	3,2	2040	2099	3,6%	30
Södra torggatan	Uppskattade	400	1	2040	400	1,0%	50*
Norra torggatan	Uppskattade	400	1	2040	400	1,0%	50*
*) Uppmätt medelhastighet 2018 var 23 km/h. i beräkning anges 30km/h.							

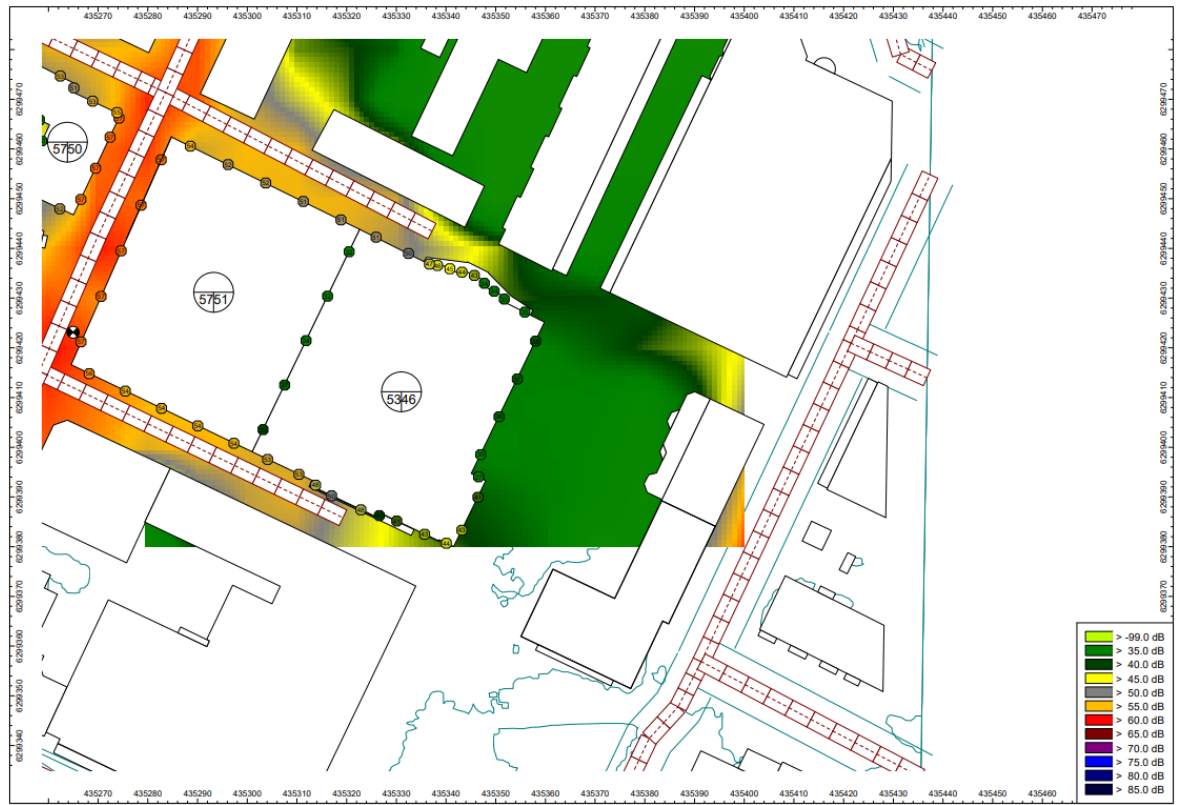
Utredningen kom fram till följande:

Ljudnivåer vid fasad

Den ekvivalenta ljudnivån för Månen 1 och 6 beräknas som högst till 57 dBA vid fasad ut mot Bergagatan. Detta uppfyller riktvärdet som högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Den maximala ljudnivån nattetid beräknas till som högst 80 dBA vid fasad mot Bergagatan. Denna nivå kommer att vara dimensionerande för krav på fönster och fasad.

Ljudnivå vid uteplatser Den ekvivalenta ljudnivån på innergård med uteplatser beräknas till <40 dBA, därmed klaras även kravet på högst 55 dBA i ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Den maximala ljudnivån på innergård med uteplatser beräknas till <60 dBA, därmed klaras kravet på högst 70 dBA i maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.



Högsta beräknade ljudnivå med avseende på samtliga våningsplan

Förslag och konsekvenser

Bullervärdena vid Bergagatan överskrider bullerkraven nattetid mellan 22 - 06, därför sätts en planbestämmelse med följande text på plankartan:

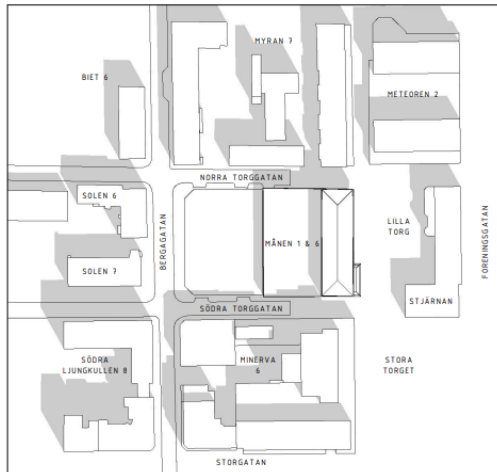
s = För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.



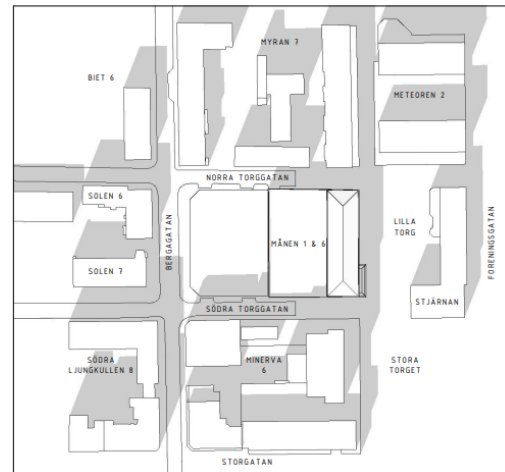
Sol och skugga

Nuläge

I dagsläget består halva kvarteret Månen av en parkeringsplats som inte är bebyggd. Det gör att det är utsikt från omkringliggande byggnader över kvarteret Månen 1 och att solen når lägenheterna under vissa tider, speciellt sommartid.



Kl 12 vid vårdagjämning 20 mars och
Kl 12 vid höstdagjämning 23 september

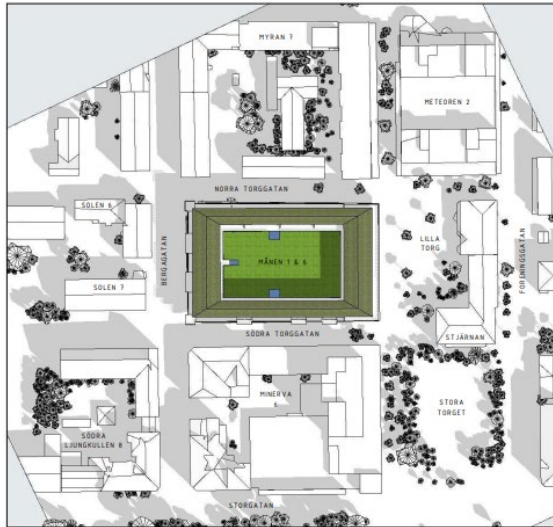


Kl 15 vid vårdagjämning och höstdagjämning

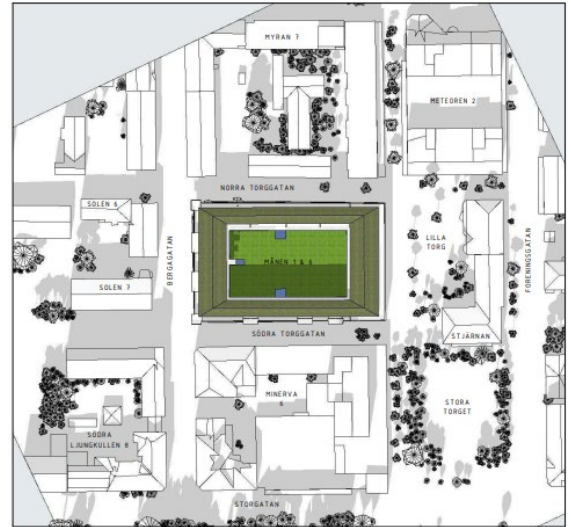
Förslag och konsekvenser

Hela kvarteret Månen kommer att byggas vilket innebär att utsikten för de omkringliggande byggnaderna minskar och direkt solljus in i lägenheterna blir begränsat. Höjden på den nya byggnationen blir ungefär den samma som befintlig bebyggelse runtomkring. Översta våningsplanet ska vara indraget två meter vilket till viss del minskar skuggbildningen mot norr. Skuggorna är en negativ konsekvens för de boende runt omkring som tyvärr får accepteras för att ha förmånen att ha en lägenhet mitt i centrum.

Ett krav som ställs i BBR angående solljus är att ”i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus”. Detta krav är svårt att uppnå i centrum där bebyggelsen är tät och relativt hög. Tyvärr är det i det här fallet inte möjligt att både få en lägenhet i centrum och att samtidigt ha bästa solinstrålning i sitt hem. Det går inte heller förvänta sig att en parkeringsyta i centrum aldrig blir bebyggd. Förtätning av bostadsbebyggelse är mest naturlig att genomföra i centrumläge.



*Kl 12 vid vårdagjämning 20 mars och
Kl 12 vid höstdagjämning 23 september*



*Kl 15 vid vårdagjämning 20 mars
Kl 15 vid höstdagjämning 23 september*

Elektromagnetisk strålning

Nuläge

En transformatorstation är uppbyggd på parkeringsplatsen i direkt anslutning till befintlig byggnad inom Månen 6. Transformatorstationen ventileras genom självdrag igenom galler i dörren mot Södra Torggatan och ut på andra sidan mot parkeringen.

Förslag och konsekvenser

När ny byggnation uppförs hamnar transformatorstationen inne i den nya byggnaden precis under nya bostadslägenheter. För att avskärma eventuella elektriska fält skall nya väggar och tak/golv som uppförs i anslutning mot transformatorstationen kläs in med plåt. Det regleras i en planbestämmelse, b, på plankartan. Plåten ska sedan jordas ner för att minska elektromagnetiska fält.

Ventilationen är viktig och måste säkras. Idag är det självdrag igenom galler i dörren till transformatorstationen mot Södra Torggatan och ut på andra sidan mot parkeringen. Från det gallret ska det finnas utrymme för att montera en trumma för att leda ut luften mot Södra Torggatan. Trumman måste gå antingen på taket över stationen eller utmed väggen. Det viktiga är att det finns utrymme för ventilationskanalen på 500 x 1000 mm med isolering. Eftersom användningsgränsen för transformatorstationen är lagd 2 meter utanför stationen finns detta utrymme till anläggande av ventilationen. Med ovanstående åtgärder minimeras risken för elektromagnetisk strålning i byggnaderna inom Månen 1 och 6.

Radon

Nuläge

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

Generaliserande gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

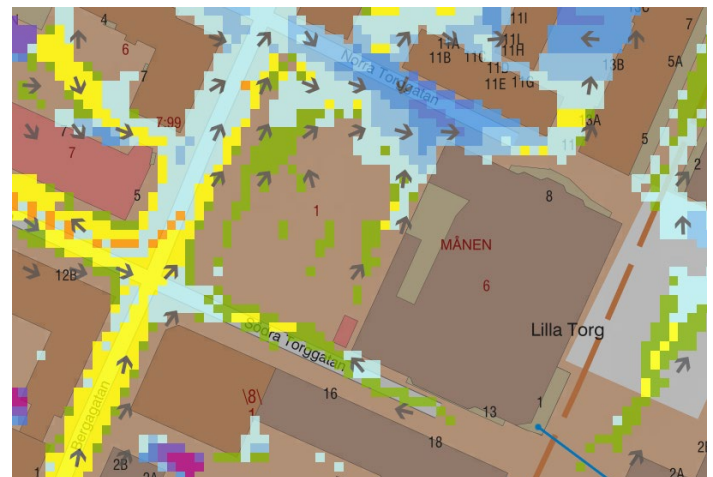
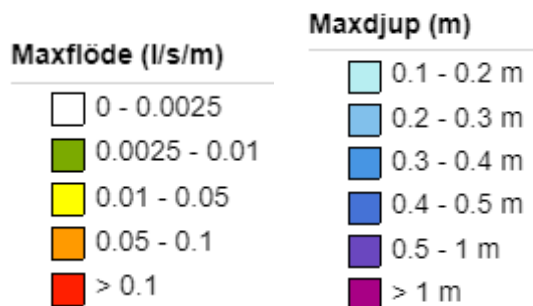
Förslag och konsekvenser

Planområdet ligger inom normalradonmark som innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat vilket tas upp i bygglovskedet.

Risk för översvämning

Nuläge

Karta från skyfallskarteringen, pilar visar flödesriktning.



Förslag och konsekvenser

Infarten till det underjordiska garaget är tänkt att placeras där uppfarten till parkeringsdäcket ovanför Månen 6 ligger. Rampen som idag går uppåt ska vändas nedåt till källarplan. Infart till markparkeringsgaraget ska placeras antingen från Södra Torggatan eller från Norra Torggatan. Utfartsförbud mot Bergagatan. För att inte regnvatten vid kraftigt regn och skyfall ska rinna ner i garaget eller in i parkeringsgaraget ska gatan utanför in/nerfart utformas högre och med översvämningssäker konstruktion, likt en vall eller "motlut" som höjer sig minst 10 cm över befintlig gatunivå.

Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.

Regler för spillvatten samt höjd på översvämningsskydd enligt ovan regleras i planbestämmelser på kartan, betecknade m₁ och m₂.

Förorenade områden

En miljöteknisk utredning har genomförts inom Månen 1 och har omfattat fem borrhål med jordprovtagning samt fem installerade grundvattenrör. Breda analysprogram för jord och grundvatten omfattar metaller, polyaromatiska kolväten, organiska lösningsmedel/flyktiga kolväten VOC samt oljämnen och PCB.

Provtagningar – kemiska analyser av 7 jordprover påvisar låga till som högst måttliga halter av ämnen som i allmänhet återfinns i stadsmiljö. Även 5 uttagna grundvattenprover påvisar relativt måttliga halter, vilket är positivt i sammanhanget. I två jordprover spåras en förhöjd nivå av polyaromatiska kolväten i gruppen PAH-H. Halten ligger blygsamt över det hårdare riktvärdet NV-KM, samtidigt endast 12 % av gällande riktvärde NV-MKM för markanvändning till parkeringshus, handel och service. Analysdata för grundvatten styrker att det inte förekommer förorenings-spridning av PAH:er eller andra hälso- och miljöskadliga ämnen.

Förslag och konsekvenser

Utredningen rekommenderar inga åtgärder i form av ytterligare undersökningar eller efterbehandling, sanering etc. Med hänvisning till undersökningen, rekommenderas provtagning – kemisk analys av överskottsmassor innan de lämnar fastigheten.

Vid kommande schakt- och markarbeten bör observeras tecken på avvikelser, misstanke avseende påverkade jordlager, inblandning av avfallsrester, avvikande färg eller lukt m.m. Installerade grundvattenrör bör skyddas och om möjligt bevaras för framtida provtagning och uppföljning av grundvattenstatus.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

En geoteknisk utredning gjordes 1954 inom kvarteret Minerva, som ligger söder om Södra Torggatan. I utredningen konstateras att i de borrhåll i utredningen som är närmast parkeringen inom kvarteret Månen består marken överst av lättlagrad mosand som vid ett djup av 6–10 meter under markytan övergår till stenigt grus och sand. Den sistnämnda jordarten har en mäktighet på säkert över ett tiotal meter. Bedömning i utredningen är att förutsättningarna för grundläggning definieras som goda och det anses att marken har god självdräneringsförmåga. Troligen består marken inom kvarteret Månen av ungefär samma jordarter som beskrivits ovan. Vid undersökningstillfället låg grundvattenytan på ett djup av omkring 6 meter under markytan.

Förslag och konsekvenser

En geoteknisk undersökning har genomförts under februari – mars 2024 inom Månen 1. Utgående från utförda provtagningar inom Månen 1 består jorden från markytan räknat av asfaltbeläggning på dränerad sand, ställvis med lite inblandning av grovsilt. Eftersom det inte går att sondera på fastigheten Månen 6 då den är helt bebyggd kan man inte med säkerhet säga

något om jordens egenskaper. Om man antar att jorden har samma beskaffenheter som vid Månen 1 gäller samma förutsättningar vid beräkningar av grundkonstruktioner.

Mot bakgrund av ovanstående kan stabilitet ses som god inom området enligt genomförd geoteknisk utredning. Planerad byggnation på Månen 1 av flerbostadshus med 3 våningar och garage under mark samt ytterligare 1 våning på befintlig byggnad vid Månen 6 har inte någon betydande påverkan på stabiliteten. I samband med projektering av nya byggnader bör mer detaljerad undersökning utföras.

Social hållbarhet

Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet

Nuläge

En barnkonsekvensanalys har gjorts som redovisar nuläget och hur barn påverkas av planförslaget.

Barnkonsekvensanalys				
	Trygga/otrygga platser	Direkt eller indirekt påverkan på barn	Tillgänglighet	Hälsa och välmående
Nuläge	Inom planområdet, som ligger mitt i centrum, finns en byggnad med butiker samt en parkeringsplats. Dagtid är området väl tillgängligt där folk rör sig mest hela tiden. Kvällstid kan det däremot kännas ödsligt och otryggt.	Några bostäder finns inte i befintlig byggnad. Parkeringen är inte lämplig för barn att vistas på.	Butikerna är tillgängliga med parkeringen inom kvarteret.	Vanligtvis vistas inte personer inom kvarteret Månen annat än när butikerna i centrum ska besökas.
Planförslaget	Förslaget är att hela kvarteret bebyggs och att en parkering anläggs i källarvåningen. Nya ingångar, även till parkeringsgaraget, ska vara upplysta och utformas så att inga mörka vrår skapas. På innergården, som är sluten, finns möjlighet att anordna en trygg miljö med t.ex. lekplats och uteplats för de boende.	Nya lägenheter kommer att byggas i ett centralt läge med närhet till all service, lekplats, skola, busshållplats med mera. En lekplats går att anlägga på innergården i kvarteret Månen.	Nya lägenheter byggs i ett centralt läge med närhet till det mesta t.ex två lekplatser, busstation, butiker med mera.	För dem med barn som trivs med att bo centralt i en nybyggd lägenhet är det här ett unikt tillfälle att ta vara på. Däremot finns inga grönområden i den absoluta närheten. Närmaste park är Järnvägsparken.

Barnkonsekvensanalys			
	Offentliga rummet, mötesplatser, lekplatser, etc	Trafik och buller	Barns rörelsemönster i området
Nuläge	Torgen i centrum, som ligger precis intill kvarteret Månen, är nyligen renoverade med nya attraktioner och sittplatser. Inom 200 meter finns två nya lekplatser; en i Brunnsparken och en i Järnvägsparken.	Många trafikrörelser sker på parkeringsplatsen Inom kvarteret Månen och på Bergagatan med ett visst buller	Sommartid är det många barn med sina föräldrar som är på lilla Torget vid vattenspelet och vid scenen. Det är stora ytor där barnen kan röra sig fritt.
Planförslaget	Eftersom både torg och lekplatser är nya/nyrenoverade sker ingen förändring i omgivningen. Däremot kan en lekplats anläggas på innergården i kvarteret Månen.	Trafik till parkeringsgaragen via Bergagatan kommer att alstra ett visst buller och ett antal trafikrörelser. Gatorna är ingen lämplig plats för barn att vistas i.	Beroende på barnens ålder kommer rörelsemönstret för dem att variera. Med föräldrar i sällskap är det för de små barnen nära till lekplatserna i Brunnsparken och Järnvägsparken. För skolbarn ligger Kungshögskolan inom gångavstånd men gator är barriärer som kan vara farliga att ta sig över. Via gatorna i centrum som är anslutna till cykelvägar går det att nå de flesta aktivitetsplatser som t.ex Lagavallen, Arenan, Sunnerbohallen, skateparken, musikskolan med mera.

Förslag och konsekvenser

Sammanfattande bedömning av barnkonsekvenser: Det finns inget som säger hur många barn som kommer att bo inom kvarteret Månen och i vilken ålder de kommer att vara. Planen medför nya lägenheter med närhet till lekplatserna i Brunnsparken och Järnvägsparken samt till busstationen. Det finns ingen utemiljö med träd och grönska inom kvarteret Månen men utrymme finns att anlägga en lekplats och uteplats på innergården. Gator utgör barriärer för barnen på deras skolväg.

Service

Nuläge

Kvarteret Månen ligger mitt i centrum i Ljungby stad med närhet till all form av service t.ex. butiker, sjukhus, busstation, vårdcentral, restauranger, caféer med mera.

Förslag och konsekvenser

Service är väl tillgodosedd i Ljungby centrum. Utrymme för fler butiker finns i eventuellt tomma lokaler.

Trafik

Motortrafik

Nuläge

Kvarteret Månen är enkelt att nå via de gator som ansluter till kvarteret.

Förslag och konsekvenser

Eftersom gator och trottoarer redan är utbyggda kommer befintliga gator att användas som idag.

Gångtrafik

Nuläge

Öster om kvarteret Månen ligger Lilla Torget där enbart gångtrafik är tillåten. För övrigt finns trottoarer vid gatorna för gångtrafikanter, som ansluter till kvarteret.

Förslag och konsekvenser

Ingen förändring kommer att ske i gatustrukturen med anledning av genomförandet av detaljplanen. Möjligheten för gångtrafikanter att på ett enkelt sätt ta sig fram i centrum är fortsättningsvis god.

Cykeltrafik

Nuläge

Några specifika cykelbanor finns inte i direkt anslutning till kvarteret Månen, utan gatorna används av cyklister.

Förslag och konsekvenser

Cykelvägnätet är inte helt utbyggt i Ljungby stad. Cykelbanor finns i anslutning till centrum men vägen dit går via gatorna.

Kollektivtrafik

Nuläge

Ca 100 meter söder om kvarteret Månen ligger busstationen. Därifrån finns det bussförbindelser till övriga delar av kommunen samt till omkringliggande större orter som Värnamo, Halmstad, Markaryd, Älmhult och Alvesta/Växjö. Turtätheten är relativt god till de större orterna och serviceorterna, men trafiken till landsbygden baseras i första hand på skolturer.

Förslag och konsekvenser

Möjligheten att åka kollektivt är god eftersom det är nära till busstationen. Någon förändring av kollektivtrafiken kommer inte att ske på grund av genomförandet av detaljplanen.

Parkering

Nuläge

Hela ytan av Månen 1 är idag avsedd för parkeringsplats.

Förslag och konsekvenser

Avsikten är att det ska finnas parkeringsplatser i två plan inom Månen 1; både befintlig parkering på markytan samt en ny som ska anläggas i källarplan under befintlig parkering. Parkering ska också anläggas i källaren under den befintliga byggnaden inom Månen 6.

Avsikten är att den underjordiska parkeringen ska vara till för de tillkommande lägenheterna. Parkeringsgaraget som ska byggas på befintlig parkering, där ska parkeringsplatserna till största delen vara till för allmänheten och för affärsinnehavarna precis som i dagsläget. En parkeringsutredning har genomförts för centrum med en inventering av hur parkeringsplatserna är belagda. Utredningen visar att det alltid finns lediga platser någonstans i centrum, både vardag och helgdag, men kanske inte exakt på den plats man helst vill parkera. Parkeringsutredningen har legat till grund för en ny parkeringsnorm som är under utarbetande. Den nya parkeringsnormen kommer att gälla när den antagits av kommunfullmäktige. Krav på antal parkeringsplatser hanteras i bygglovskedet.

Utfartsförbud

Förslag och konsekvenser

En mindre del av Bergagatan har tagits med i detaljplanen eftersom ett utfartsförbud från kvarteret Månen lagts på den sträckan. Anledningen är trafiksäkerhetsskäl eftersom det är så kort sträcka mellan korsningarna på Bergagatan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Månen 1 är avsedd för parkering och utökas i planförslaget även med bostäder. Det innebär att en större öppen yta försvinner när området bebyggs med parkeringsgarage och bostäder. Det positiva är att fler har möjlighet att bosätta sig i centrum i en helt ny lägenhet.

Bullernivåerna på omkringliggande gator är nattetid för höga. En planbestämmelse på kartan reglerar att i bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

En markteknisk utredning har genomförts för Månen 1 för att konstatera om marken är förorenad och behöver saneras. Några föroreningar hittades inte som behövde åtgärdas.

Ställningstagande

Trots att det framkommit vissa negativa konsekvenser på grund av genomförandet av detaljplanen konstateras att dessa inte är av betydande art eftersom det mesta kan regleras genom planbestämmelser.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan vilket innebär att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Beslut

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande i planprocessen**Ansvarig för detaljplanen:**

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen har varit Ulla Gunnarsson, planarkitekt.

Dialog i detaljplaneprocessen har förts med följande tjänstepersoner:

Trond Strangstadstuen, stadsarkitekt samhällsbyggnadsavdelningen

Jakob Ruter, exploateringschef, tekniska förvaltningen

Fredrik Byrskog, lantmätteriingenjör, tekniska förvaltningen

Marthin Eriksson, Ljungby Energi

Industriteamet och byggteamet, miljö- och byggförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

2024-04-29

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt



Undersökning

Detaljplan för Månen 1 och 6 i Ljungby, Ljungby kommun

Undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad undersökning. Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. *

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?		X	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?		X	

	Positiv	Negativ	Neutral /Berörs ej	Kommentarer:
2. Förutsättningar				
2.1. Markanvändning		X		Inom Månen 1 finns en parkeringsplats med 73 platser. I mitten och närmast Bergagatan finns två rader med träd som fungerar som utsmyckning och som avgränsning mellan parkeringsraderna. Avsikten är att bebygga hela parkeringsplatsen vilket kommer att minska ljus och öppenhet. Månens köpcentrum täcker hela ytan av Månen 6 vilket innebär ett exploateringsstal på 100 %. Ingen förändring kommer att ske.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser			X	Området ligger inom normalradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat. Hela ytan är idag hårdgjord och därför finns inga ytor som tar hand om dagvatten. Anslutning till dagvattenledningar finns i omkringliggande gator. Ingen förändring kommer att ske vid genomförandet av detaljplanen.

2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer			X	Genomförandet av detaljplanen anses inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten överskrids. Befintlig byggnad inom Månen 6 är i kulturmiljö-programmet för Ljungby kommun klassat som kulturhistoriskt värdefull byggnad, klass 2. Material och byggnadsdelar får bytas ut vid behov. Berörs inte
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv			X	
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen			X	
2.6. Riksintressen			X	
3. Planen				
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	X	X		Månen 6 kommer att ha kvar i stort sett samma markanvändning som tidigare - bostäder och centrum (vård tas bort). Månen 1 är avsedd för parkering och utökas i planförslaget även med bostäder. Det innebär att en större öppen yta försvinner när området bebyggs med parkeringsgarage och bostäder. Det positiva är att fler har möjlighet att bosätta sig i centrum i en helt ny lägenhet.
3.2. Andra planers miljöpåverkan			X	
3.3. Miljöintegration-hållbar utveckling och miljömål			X	
3.4. Miljöproblem			X	
3.5. EG:s miljölagstiftning			X	
4. Påverkan				
4.1. Storlek och fysisk omfattning	X	X		Utnyttjande av vatten kommer att öka när fler bostäder byggs innebärande en viss negativ påverkan. Vid byggnation kommer en hel del extra avfall att alstras, men när bygget är klart kommer det att bli de avfallsmängder som normalt kommer från hushåll. Enligt inlämnat förslag kommer ca 74 nya lägenheter tillkomma vilket är positivt för samhällsutvecklingen. Enligt genomförd trafikbulerutredning är bullernivåerna nattetid för höga på gatorna runt planområdet. En planbestämmelse har satts på kartan som innebär att för bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. I det här fallet mot innergården.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer			X	
4.3. Risker för människors hälsa och miljön		X		
4.4. Påverkans sannolikhet			X	

5. Kommunens sammanvägda bedömning			
	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5.1. Finns det risk för BMP? (BMP = betydande miljöpåverkan)		X	Planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan (BMP)
5.2. Behövs MKB? (MKB = miljökonsekvensbeskrivning)		X	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		X	

Kommunledningsförvaltningen

Datum: 2024-04-29

Ulla Gunnarsson

Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Månen 1 och 6 i Ljungby, Ljungby kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett parkeringsgarage under befintlig parkering inom Månen 1 och uppföra bostäder i tre våningar ovanför markparkeringen. Inom Månen 6 är avsikten att göra parkeringsgarage i källaren och bygga bostadslägenheter i de två befintliga ovanvåningarna samt i ytterligare en ny våning. Befintliga affärslokaler i marknivå ska vara kvar som i dagsläget.

Ändringar

På plankartan har följande ändringar skett:

- Namnet Bergagatan har lagts till.
- Planbestämmelsen a – ”Startbesked får inte ges för byggnation förrän sanering genomförts” har tagits bort.
- Nockhöjden ändras från 18,5 meter till 16,5 meter.
- Översta våningen byggs indragen och då har en nockhöjd på 14,5 meter satts på den lägre delen.
- Ett utfartsförbud har lagts utmed fastighetsgränsen mot Bergagatan.
- En ny planbestämmelse, m₁, har lagts till, med texten ”Nedfart till garage och infart till markparkeringsgarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till 20 cm över befintlig gatunivå.”
- Ytterligare en ny planbestämmelse har lagts till på kartan, m₂, med betydelsen ”Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.”

I planbeskrivningen har följande ändringar skett:

Texten har kompletterats angående:

- Översvämningsrisk inom planområdet
- Träden är biotopskyddade, dispens för att ta ner träden söks hos länsstyrelsen
- Risk för översvämning i det underjordiska garaget.
- Spillvatten.
- Utfartsförbud.
- En markteknisk undersökning har genomförts som visar att inga föroreningar finns inom Månen 1. Texten har ändrats under ”Utredningar” och under ”Förorenade områden”.
- Byggnation av parkeringsgarage kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet.
- Grundvattenförekomsten Bergaåsen har beskrivits närmare utifrån MKN.
- Förtydligande angående varsamhetsbestämmelsen ”k”.

- Ljungby 7:125 har lagts till i fastighetskonsekvensbeskrivningen.
- Att BFS 2020:8 tillämpas i detaljplanen.
- Ventilation till transformatorstationen.
- Beskrivning av kapacitetsberäkning för spillvattenledningen.
- Parkeringsplatser i källargaraget och i parkeringshuset.
- Trygghet med belysning vid parkeringsgaraget.
- Flytt av telekablar.
- Släckvatten.
- Solljus.

Efter dessa justeringar föreslås samhällsbyggnadsutskottet besluta att skicka detaljplanen för granskning.

Samråd

Samråd över planförslaget har skett med fastighetsägare inom området, berörda grannar, kommunala förvaltningar och nämnder, statliga myndigheter med flera under tiden 2 februari – 23 februari 2024. Samtliga sakägare samt statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.ljungby.se/plan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har yttranden inkommit enligt följande:

Utan synpunkter

Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott
Polismyndigheten

Med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Ljungby Energi
Skanova
Tekniska förvaltningen
Socialnämnden
Miljö- och byggnämnden
Säkerhetschefen i Ljungby kommun
Fastighetsägare till Biet 6
Fastighetsägare till Solen 6
Fastighetsägare till Solen 7
Maida Dzanic
Lena Hjelmqvist

Med synpunkter

Länsstyrelsen: Citat ” Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Kommunen har inte redovisat något underlag eller gjort en bedömning av risken för översvämning. Planområdet ligger inte i anslutning till ett vattendrag eller sjö, men kan påverkas av kraftiga regn. Kommunen behöver komplettera planförslaget med en bedömning av risken för översvämning. Minst ett klimatanpassat 100-årsregn bör beaktas, enligt Boverkets rekommendationer. I planförslaget bör kommunen även beskriva och bedöma konsekvenserna av att andelen hårdgjord yta ökar. Exempelvis bör konsekvenserna av att ta bort en trädrad beskrivas avseende översvämningsrisk och dagvattenhantering. Kommunen behöver även säkerställa att det inte uppstår översvämningsrisk i det underjordiska garaget.

Förorenad mark

Planområdet finns inte med i Länsstyrelsens ebh-stöd. Den närmaste fastigheten som finns med i ebh-stödet ligger på fastigheten Myran 1, med riskklass 2, på grund av kemtvätt med lösningsmedel. Kommunen har skrivit att en markteknisk undersökning av marken pågår. Länsstyrelsen vill belysa att det är viktigt att dialog hålls med miljökontoret om undersökningens omfattning, hur många prover samt vilka parametrar som bör provtas.

Elektromagnetisk strålning

Av planbeskrivningen framgår att den befintliga transformatorstationen hamnar inne i den nya byggnaden precis under nya bostadslägenheter. För att avskärma

eventuella elektriska fält ska nya väggar, tak och golv som uppförs i anslutning mot transformatorstationen kläs in med plåt. Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga vilka risker det finns, samt vilken eventuell strålning som kan nå närboende efter att åtgärden, att klä in transformatorstationen i plåt, har utförts.

Solljus

Kommunen skriver i planbeskrivningen att: ”direkt solljus in i lägenheterna blir begränsat. Det är en negativ konsekvens för de boende runt omkring som tyvärr får accepteras för att ha en lägenhet mitt i centrum.” Krav på solljus finns i BBR avsnitt 6:323 Solljus. Där anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Länsstyrelsen anser att det behöver framgå av planhandlingarna om kraven på solljus i bostäderna går att uppfylla.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Det saknas information i planhandlingarna om trädraden som står längs med gatan. Kommunen behöver komplettera med en bedömning om trädraden är en allé som omfattas av biotopskydd.

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen ser positivt på att en varsamhetsbestämmelse införs för den befintliga bebyggelsen. Varsamhetsbestämmelsen följer den allmänna formuleringen för hänsyn gällande byggnader av klass 2 i kommunens kulturmiljöprogram, men är inte mer preciserad än så. För att en varsamhetsbestämmelse ska vara ändamålsenlig bör den innebära en precisering av de generella varsamhetskraven som alltid gäller. Varsamhetsbestämmelsen borde utformas med preciserade anvisningar gällande exempelvis utformning av tak, fasadmateriell, utformning av fönster, speciella fasadelement som ger den befintliga karaktären med mera.

Hur man kan jobba med varsamhetsbestämmelser och kulturvärden kan läsas på Boverkets hemsida:

<https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-planochbygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/varsamhetsbestammelser/>

Länsstyrelsen anser att det behövs en fördjupad kulturhistorisk utredning och värdering av befintlig bebyggelse där antikvarisk kompetens inkopplas nu i ett tidigt skede. Hela Ljungby centrum är byggd i modernistisk stil efter stora stadsbranden år 1953. Ett antal byggnader i området är klassade som värdefulla eller särskilt värdefulla (klass 1 eller 2) i kulturmiljöprogrammet framtaget av kommunen år 2019. Det finns känsliga värden att ta tillvara i bebyggelsen som representerar kulturarv från 1900-talets senare del. Ombyggnationer kräver en varsam hand. Illustrationer som finns med i planförslaget visar inte att det har tagits hänsyn till dessa känsliga värden. I den här bebyggelsen är också årsringarna viktiga. Planförslaget visar inte heller hur man tar hänsyn till senare tillägg från

postmodernismens tid på 1980-talet. Det lekfullt utformade burspråket är särskilt karaktäristiskt för byggnaden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen vill upplysa om att ifall det vid byggnation av parkeringsgarage blir aktuellt med bortledning av grundvatten, så är det en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB. Vi vill även belysa att planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Bergaåsen som också utgör dricksvattentäkt. Området ligger utanför vattenskyddsområdet men det är ändå av största vikt att försiktighetsåtgärder utförs och att arbetena inte försämrar möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Kommentar:

Översvämningsrisk

Det är en viss risk att översvämnning kan uppstå vid skyfall på Norra Torggatan, enligt översvämningskarteringen. För att klara risken för översvämnning i källargaraget och garaget på markplan har två nya planbestämmelser lagts till – m₁, med texten "Nedfart till garage och infart till markparkeringsgarage ska medteknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till 10 cm över befintlig gatunivå." Planbestämmelsen ska motverka att vatten rinner ner i källargaraget eller in i garaget på markplan.

Planbestämmelsen m₂, med betydelsen "Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan." Bestämmelsen har lagts till eftersom det finns risk att vatten blir stående i källaren utan att torka upp. Då ska det finnas en extra utväg att kunna pumpa ut vattnet i spillvattenledningen.

Trots att trädraden tas bort anses att den påverkan på marken ur ett översvämningsperspektiv inte medför någon större förändringen jämfört med idag. I stort sett hela parkeringsytan är asfalterad; det är endast en mindre genomsläpplig yta som tas bort.

Eftersom träden utmed Bergagatan är biotopskyddade ska ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen om de ska tas ner. Det noteras också i planbeskrivningen. Träden går att flytta till annan plats eftersom de är relativt nysatta.

Förorenad mark

Ljungby kommuns miljöavdelning har haft diskussion med konsulten som genomför markundersökningen och har godkänt provtagningsplanen. Resultatet av undersökningen visar att det inte finns några föroreningar inom Månen 1 som behöver saneras.

Elektromagnetisk strålning

Följande text har lagts till i planbeskrivningen under Elektromagnetisk strålning:

”Angränsande väggar och tak till transformatorstationen mot Månen 1 ska kläs med aluminiumplåt och plåten ska sedan jordas ner för att minska elektromagnetiska fält. Ventilationen är viktig och måste säkras. Idag är det självdreg igenom galler i dörren till transformatorstationen mot Södra Torggatan och ut på andra sidan mot parkeringen. Från det gallret ska det finnas utrymme för att montera en trumma för att leda ut luften mot Södra Torggatan. Trumman måste gå antingen på taket över stationen eller utmed väggen. Det viktiga är att det finns utrymme för ventilationskanalen på 500 x 1000 mm med isolering. Användningsgränsen för transformatorstationen är lagd 2 meter utanför stationen och därför finns utrymme för ventilation. Med ovanstående åtgärder minimeras risken för elektromagnetisk strålning i byggnaderna inom Månen 1 och 6.

Solljus

Nockhöjden har sänkts till **16,5 meter** och då ska den översta våningen vara indragen med 2 meter från samtliga väderstreck. Det gör att solinstrålningen blir något bättre för dem som bor runt kvarteret Månen och höjden blir ungefär den samma som omkringliggande bebyggelse. Det går däremot inte att uppfylla önskemålen om att samtliga lägenheter ska ha solinstrålning som idag för då finns det inte utrymme för någon ny bebyggelse alls.

I planbeskrivningen konstateras att det är svårt att uppnå BBR:s krav angående solljus eftersom bebyggelse i ett centrum oftast är lite högre och tätare placerad än övrig bebyggelse. En planbestämmelse med högsta nockhöjd som reglerar indragen övervåning har lagts till på kartan.

Naturmiljövärden

Allén med de sex träden utmed Bergagatan är av arten vårkörsbär. De är relativt nysatta och möjligheten finns att flytta dem. Allén omfattas av biotopskydd och om de ska tas bort ska dispens sökas hos länsstyrelsen. Texten har kompletterats i planbeskrivningen.

Kulturmiljövärden

Texten i planbeskrivningen under Kulturmiljö har kompletterats enligt Länsstyrelsens yttrande.

Miljö kvalitetsnormer

Byggnationen av parkeringsgarage kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet om det medför en grundvattensänkning. Texten har lagts till i planbeskrivningen.

Texten angående grundvattenförekomsten Bergaåsen har beskrivits närmare utifrån MKN i planbeskrivningen

Lantmäteriet: Citat ” FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Lantmäteriet noterar att fastigheten Ljungby 7:125 som blir belastad av ny detaljplan saknas beskriven i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

VARSAMHETSBESTÄMMELSE

Lantmäteriet noterar att kommunen har använt sig av en varsamhetsbestämmelse för att skydda kulturvärdet i befintlig byggnad. Lantmäteriet vill informera att detta är en skyddsbestämmelse som ger ett visst lägre skydd för en byggnad.

Bestämmelsen innebär en rådighetsinskränkning i den privata äganderätten och är en inskränkning som bedöms tålas av den privata fastighetsägaren. Det är dock något som ska beskrivas i planbeskrivningen att detta innebär en rådighetsinskränkning för den enskilde fastighetsägaren samt vilken påverkan, praktiskt och ekonomiskt som detta innebär för fastighetsägaren. Det ska också noteras att en rådighetsinskränkning varsamhet (k) bara får ge upphov till ett visst ekonomiskt ingrepp på den enskilde fastighetsägaren. Om ingreppet anses vara för stort måste i stället detta regleras med kulturvärdeskydd (q) eller rivningsförbud (r). Båda dessa bestämmelser är rådighetsinskränkningar som i sådant fall ger upphov till ersättningskyldigheter till den enskilde fastighetsägaren.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett: Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är det bestämmelserna med beteckningarna BCP respektive EBC som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

GRUNDKARTA Gatunamn för Bergagatan saknas i plankartan. Detta gatunamn hänvisas till ifrån planbeskrivningen och bör därför framgå i plankartan. Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?"

Kommentar: Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ljungby 7:125 har lagts till i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Varsamhetsbestämmelse

Månen 6 är upptagen i Kulturmiljöprogrammet för Ljungby kommun som en kulturhistoriskt värdefull byggnad, klass 2 vilket tagits med i planbeskrivningen. Ett förtydligande enligt Lantmäteriets yttrande har lagts till i planbeskrivningen.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

I Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan, BFS 2020:6 står det: "Kombinationer av användningar kan på plankartan betecknas med de beteckningar som ingår i kombinationen. Vid färgläggning av kombinationer av användningar kan på plankartan en av användningarnas färg användas..." osv, det står inte ska eller bör vilket visar som att det finns ett tolkningsutrymme.

Eftersom det finns ett tydlighetskrav gällande detaljplanekartan anser Ljungby kommun att planbestämmelsen som står på kartan, t.ex. BCP med förklaring "Bostäder, centrum, parkering" i planbestämmelserna vid sidan om kartan, redovisat med samma beteckningar och färg, är enklare att förstå för allmänheten än den som Lantmäteriet föreslår.

Grundkarta

Gatunamnet Bergagatan har lagts till på plankartan.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

Kvarteret Månen omges av fastighetsgränser som enligt Ljungby kommuns webb-karta har en grön linje som anses vara den mest säkra lägesbestämningen som redovisas i kartan.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Text att föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8 tillämpas i detaljplanen, har lagts till i planbeskrivningen.

Ljungby Energi: Citat "Ventilationen för vår nätstation måste beaktas eftersom den kommer byggas in i huskroppen."

Kommentar: "Angränsande väggar och tak till transformatorstationen mot Månen 1 ska kläs med aluminiumplåt och plåten ska sedan jordas ner för att minska elektromagnetiska fält. Ventilationen är viktig och måste säkras. Idag är det självdrag igenom galler i dörren till transformatorstationen mot Södra Torggatan och ut på andra sidan mot parkeringen. Från

det gallret ska det finnas utrymme för att montera en trumma för att leda ut luften mot Södra Torggatan. Trumman måste gå antingen på taket över stationen eller utmed väggen. Det viktiga är att det finns utrymme för ventilationskanalen på 500 x 1000 mm med isolering. Användningsgränsen för transformatorstationen är lagd 2 meter utanför stationen och därför finns utrymme för ventilation.” Denna text har lagts till i planbeskrivningen.

Tekniska förvaltningen:

1. Citat ”I samrådshandlingarna nämns inget om gällande biotopskydd för trädallén längs Bergagatan. För att genomföra detaljplanen behöver samråd ske med Länsstyrelsen gällande konsekvenser för befintlig grönstruktur och kompensationsåtgärder. Trädallén ligger inom Månen 1 och sköts av fastighetsägaren och om den i stället skall bevaras krävs erforderligt skydd i detaljplan. Tekniska förvaltningen föredrar att allén bevaras.
2. VA-avdelningen anbefaller att en kapacitetsberäkning utföres på den aktuella spillvattenledningen som ligger i Norra Torggatan för att säkerställa att funktion och kapacitet räcker.
3. Brandposter: enligt P114 tabell 3:3 så skall det dimensionerande brandvattenflödet vara 40L/s för verksamheter med hög brandbelastning, exempelvis parkeringshus. Idag finns brandposter vid Norra Torggatan och Södra Torggatan. En släckvattensplan bör tas fram eftersom ett parkeringsgarage kommer att finnas inom planområdet.
4. Befintlig parkering används i stor utsträckning av besökare i centrum. Finns det någon avsikt att upplåta parkeringsplatser åt allmänheten? Hur många p-platser krävs vid fullt utnyttjad byggrätt? Tekniska förvaltningen ser ingen beskrivning kring parkeringsbehovet.
5. För att maximera exploateringsgraden bör man undersöka möjligheten till ytterligare våningar eventuellt indragen byggnation högst upp, likt kvarteret Biet och Loket.”

Kommentar:

1. Om detaljplanen ska genomföras som det är tänkt kan inte allén vara kvar. Träden utmed Bergagatan är relativt nysatta och kan, i samråd med parkchefen, flyttas till annan plats som en kompensationsåtgärd. Dispens från biotopskydd ska sökas hos länsstyrelsen.
2. Kapacitetsberäkning på spillvattenledningen i Norra Torggatan har gjorts av sakkunnig som anser att kapaciteten i spillvattenledningen är tillräcklig vilket har noterats i planbeskrivningen.
3. En ny rubrik ”Släckvatten” läggs till i planbeskrivningen med bland annat följande text: ”En släckvattensplan bör tas fram innan startbesked ges för byggnation inom kvarteret Månen eftersom ett parkeringsgarage kommer att finnas inom planområdet. I planen ska t.ex. redovisas möjliga brandscenarier, beräkning av släckvattenmängder, förslag på förebyggande åtgärder, genomförande av åtgärder och hantering av uppsamlad släckvatten med mera.”

4. Avsikten är att det i källarplan ska finnas parkeringsplatser till de nya lägenheterna inom Månen 1 och 6 enligt gällande parkeringsnorm. Vissa av parkeringsplatserna på markplan ska som i dagsläget hyras ut till affärsinnehavarna i centrum och övriga platser ska vara tillgängliga för allmänheten. Kompletterande text har lagts till i planbeskrivningen.

6. Våningshöjden har anpassats efter övrig bebyggelse inom centrum. Nockhöjden har sänkts från 18,5 meter till 16,5 meter så att det finns möjlighet att få in mer solljus i lägenheterna.

Socialnämnden: Citat: "Socialnämnden ser positivt på att detta centrala område används mer optimalt och att parkeringsgarage anläggs i källaren. I nuläget kan detta område, på baksidan mot Bergagatan, kännas ödsligt och otryggt. "Omgivningsbuller från verksamhet och trafik. För bostäder ska 60 dBA ekvivalent ljudnivå från vägtrafik klaras utanför alla fasader. Om inte alla fasader klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00 och 06.00."

"Bullervärdena vid Bergagatan överskrider bullerkraven nattetid mellan 22.00 – 06.00, därför sätts en planbestämmelse med följande text på plankartan: s = För bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida." Socialnämndens uppfattning är att även lägenheter som understiger 35 kvm, bör omfattas av denna riktlinje.

I barnkonsekvensanalysen som är gjord och finns med i handlingarna noteras, att det är väsentligt att "Nya ingångar ska vara upplysta och utformas så att inga mörka vrår skapas" Socialnämnden vill understryka att detta också gäller vid parkeringsgaraget in- och utfart. Av handlingarna framgår att parkeringsgaraget är till för de boende inom Månen 1 och 6. I sammanhanget vill socialnämnden framhålla att handikapparkeringar måste tillskapas, istället för de platser som försvinner i samband med byggnationen, för personer med funktionsvariationer som ska frekventera affärer och liknande på Lilla torg."

Kommentar:

Det finns inget lagkrav som kommunen kan ställa på byggherren att lägenheter som är mindre än 35 kvm ska ha minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida.

Texten har förtydligats i barnkonsekvensanalysen enligt följande " ...nya ingångar även till parkeringsgaraget ska vara upplysta...."

Kraven på antalet handikapps-parkeringsplatser och utformning av parkeringsplatsen ställs i bygglövskedet.

Skanova: Citat: " Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](https://www.ledningskollen.se)”

Kommentar: Ett förtydligande enligt ovan har gjorts i planbeskrivningen.

Miljö- och byggnämnden: Citat ”Miljöavdelningen: sid 18 ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster bör bevaras genom att bevara vissa träd och möjliggöra gröna ytor inom planområdet.

Sid 20 Mark och miljö, dagvatten

Det bör tas hänsyn till ett förändrat klimat och eventuellt ökade dagvattenmängder. Att ytorna är hårdgjorda idag är kanske inte tillräckligt för framtida behov av att ta omhand dagvattenmängderna.

Sid 27 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om undersökningar visar på förorening av klorerade lösningsmedel kan det vara aktuellt med krav byggnadstekniska lösning i stället för sanering. Det kan tex vara mycket svårt att schakta bort en sådan förorening. Det kan även påverka möjligheterna att tex odla grönsaker på en innergård.

Bygglövsavdelningen:

Planavtal finns.

Att parkeringsplatser försvinner har diskuterats, men det finns en pågående utredning om parkeringsnorm i centrum. Synpunkter på om vissa p-platser är "bokade" i andra bygglov - vad händer med dessa platser?

Hårdgöringsyta? Allt är redan hårdgjort. Ev kan blomkrukor, sedumtak och andra lösningar finnas för att hantera dagvatten.

Inga synpunkter på nockhöjd. Följer omkringliggande byggnation.

k: material och byggnadsdelar får bytas ut vid behov.

Månen 1 är med i Kulturmiljöprogrammet från 2019, utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad, klass 2. I programmet preciseras inte värdena, men varsamhetsbestämmelsen i PBL kap 8 § 17 gäller alltid. Ett mer uttalat skydd borde stå med i planbeskrivningen om byggnaden är tänkt att bevaras. Det bör stå med att fasadmateriel, tak och fönsterutformning inte får ändras utan ska renoveras eller bytas ut till likt befintligt utseende. Karaktären sitter i just den tidstypiska modernistiska arkitekturen, där fasaden i chamotteplattor från Höganäs är det mest

betydande inslaget. Överlag så representerar byggnaden tydligt samhällsutvecklingen på 1960-talet. Enligt samrådshandlingarna förändras byggnaden i stort. En till våning planeras delvis att byggas ovanpå befintlig byggnad och en helt ny byggnadskropp uppförs på parkeringen (Månen 1), som sedan integreras med den befintliga byggnaden (Månen 6). En innergård skapas mellan byggnaderna, under den finns parkering. För att den befintliga byggnaden ska kunna ändras och framåt vara möjlig att nyttjas till bostäder så krävs upptagning av nya fönster, vilket i sig kommer ändra fasadens uttryck. Den blå kupolen, som tillkom på 1980-talet är tänkt att tas bort. Kupolen är en tillbyggnad som gjordes för att öka ytan för restaurangen och serveringen som då fanns på våning 2. Den är ett modernare inslag och en årsring från 1984. I samband med de övriga ingrepp som görs på byggnaden kan kupolens nuvarande värde minska eller helt försvinna. Om den exempelvis målas om med annan kulör än den blå som är idag då ändras uttrycket, ska den bevaras bör det finnas en tydligare planbestämmelse, t ex förbud mot rivning.

Kommentar:

Nästan 100 % av markytan inom Månen 1 och 6 är hårdgjord. Möjlighet finns att plantera i större krukor samt att anlägga sedumtak där det är lämpligt, men detta kan inte krävas i planbestämmelse.

Eftersom det inte hittades några föreningar inom planområdet tas bestämmelsen om sanering bort.

Parkeringsplatserna på marknivå ska även fortsättningsvis vara avsedda för allmänheten och för dem som har sin verksamhet i närheten. Ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Texten i planbeskrivningen kompletteras under Kulturmiljö med delar texten i yttrandet.

Säkerhetschefen i Ljungby kommun: Citat ” Bara positivt och brottsförebyggande att inte ha tomma lokaler ståendes. Med boende ovanför affärsverksamheten och i centrum, ger det social kontroll även på tider då det inte pågår någon handel.”

Fastighetsägare till Biet 6: Citat ”Var ska folk parkera som skall till centrum, fastigheter eller kyrka när parkeringsplatser försvinner. Ökad trafik på Bergagatan som redan är smal. Synd att träden som nyligen planterades försvinner.”

Kommentar: *Parkeringsplatsen kommer även fortsättningsvis vara öppen för allmänheten. Texten har ändrats i planbeskrivningen.*

Troligen kommer en mindre ökning av trafiken på Bergagatan att ske när nybyggnationen är färdig.

Om bebyggelsen ska uppföras enligt förslaget går det tyvärr inte behålla träden, men möjlighet finns att flytta dem och plantera dem på annan plats.

Fastighetsägare till Solen 6: Citat: ”Vi är positivt inställda till att centrum växer och ger möjlighet till fler boenden/lägenheter. Byggnationen på Månen 6 har vi inga synpunkter på. När det gäller bebyggelsen på Månen 1 har vi en del synpunkter: Att göra om redan fastlagd detaljplan på en befintlig central parkering som idag är till för allmänheten ser vi som en stor negativ inverkan för centrum. Hyresgäster som bor runt omkring, besökare till hyresgäster och butiker, turister, affärsinnehavare samt deras personal som idag utnyttjar parkeringen kommer då inte längre ha tillgång till en central parkering. Då det idag står flera tomma affärslokaler i centrum blir man orolig för butikernas överlevnad och utveckling då man ytterligare minskar antalet parkeringar för deras kunder. Vi anser att kommunen måste utföra en konsekvensanalys av parkeringsfrågan, både nuvarande situation samt hur det blir efter eventuell byggnation då den allmänna parkeringen försvinner och det tillkommer fler bostäder i centrum.

När det gäller säkerheten känner vi oro över utfarter som är tänkta från parkeringshuset. Redan idag har många korsningar till Bergagatan dålig sikt. Cykelväg som placerats utmed fasader, utgångar och utfarter ökar risken för trafikolyckor. Nybyggnationer samt ombyggnad av vägen på Bergagatan har gjort att det försvunnit parkeringsplatser för alla och trafiken har ökat.

Stadsbilden runt Bergagatan kommer att förändras negativt då det sista luftiga området försvinner. Även avsaknad av träd och buskar samt ökad ljudnivå och trafik kommer försämra boendemiljön.

De flesta fastigheter runt den tänkta byggnationen är ca 13 meter höga. Det kommer att bli en väldigt dominant fastighet som blir betydligt högre än sin omgivning. Vår fastighet (Solen 6) har stora fönster och balkonger mot parkeringen med bra ljusinsläpp och en stor del av lägenheterna har enbart fönster ut mot Bergagatan. Enligt skuggstudien så kommer fastigheten att hamna i ständig skugga om den nya fastigheten får behålla sin höjd.

Att inte bygga alla våningar och kanske ha lite indrag på fastigheten gör att vår fastighet kan få bättre resultat i en skuggstudie. Helst ser vi att Månen 1 förblir en yta för parkeringsplatser för allmänhet och boende med inslag av grönska.”

Kommentar: I gällande detaljplan, alltså redan nu, finns möjligheten att bygga ett parkeringsgarage på Månen 1, dock inte så högt som byggnationen föreslås i denna detaljplan.

Avsikten är att den underjordiska parkeringen ska vara till för de tillkommande lägenheterna. Parkeringsgaraget som ska byggas på befintlig parkering, där ska parkeringsplatserna till största delen vara till för allmänheten och för affärsinnehavarna precis som i dagsläget. En parkeringsutredning har genomförts för centrum med en inventering av hur parkeringsplatserna är belagda. Utredningen visar att det alltid finns lediga platser någonstans i centrum, både vardag och helgdag, men kanske inte exakt på den plats man helst vill parkera. Texten utifrån detta har ändrats i planbeskrivningen.

Utfart från parkeringshuset kommer att ske från Norra Torggatan och Södra Torggatan. Inga nya utfarter mot Bergagatan är aktuellt. Ett utfartsförbud har lagts mot Bergagatan utmed fastighetsgränsen till Månen 1.

Trafiken på Bergagatan kan tyvärr öka, och är i så fall en följd av att fler bostäder byggs i centrum. När byggnationen är klar och trafikmängden eventuellt ökat, finns möjlighet att genom lokala trafikföreskrifter sänka hastigheten på Bergagatan. Beslut tas i så fall av tekniska nämnden.

Träden tas bort och kommer förhoppningsvis att planteras på annan plats. Några nya träd finns det inte utrymme för när det nya huset byggs på Månen 1.

Nockhöjden sänks till **16,5 meter** och då ska den översta våningen vara indragen med 2 meter från samtliga väderstreck. Det gör att solinstrålningen blir bättre för dem som bor runt kvarteret Månen och höjden blir ungefär den samma som omkringliggande bebyggelse. Det går däremot inte att uppfylla önskemålen om att samtliga lägenheter ska ha solinstrålning som idag för då finns det inte utrymme för någon ny bebyggelse alls. En planbestämmelse med högsta nockhöjd som reglerar indragen övervåning har lagts till på kartan.

Fastighetsägare till Solen 7: Citat ” Hej jag heter Alexander Backlund och jag är föreståndare för Betelkyrkan. Jag företräder församlingen/föreningen som äger fastigheten ”Solen 7” gällande ärendet om bebyggelse av ”Månen 1 och 6”. Vi undrar hur tanken är med parkeringsplatserna i den eventuella nya fastigheten. Ska de endast vara reserverade för de som bor i lägenheterna eller kommer X antal platser vara tillgängliga för allmänheten. I nuläget används parkeringsplatserna regelbundet av människor i vår församling och människor som besöker våra samlingar och vi önskar kunna nyttja parkeringsplatserna i den nya fastigheten på något sätt. Om alla parkeringsplatser försvinner blir vår verksamhet lidande. Vi ser också ett behov av parkeringsplatser för alla de människor som vill besöka stadskärnan och vi har lite frågetecken kring hur det påverkar stadskärnan om flera parkeringsplatser försvinner.

Kommentar: *Äsikten är att det i källarplan ska finnas en parkeringsplatser till lägenheterna som kommer att byggas. Vissa av parkeringsplatserna på markplan ska som i dagsläget hyras ut till affärsinnehavarna i centrum och övriga platser ska vara tillgängliga för allmänheten.*

Maida Dzanic: Citat ”Jag vet att det är ingen idé att skriva till er om detta då ni ändå kommer genomföra detaljplanen för Månen 1 och 6 men jag vill ändå protestera. Jag bor på Bergagatan 7 och tycker inte det ska byggas ett markparkeringsgarage där. Det blir för trångt och vi kommer inte få någon sol! Stoppa byggarbetet!”

Kommentar: *Se kommentarer ovan till Solen 6 och Solen 7.*

Lena Hjelmqvist: Citat: ” Jag vet att jag är några dagar sen men vill ändå ge min synpunkt på det nya kvarteret Månen.

Jag anser att alltför mycket träd försvinner. De är viktiga för miljö och klimat. På Bergagatan togs ett antal lindar ner för ett antal år sedan och efter beslut av länsstyrelsen skulle de ersättas och det gjordes. Men nu försvinner även de samt den rad med lindar som står mitt i parkeringsytan. Att hänvisa till Järnvägsparken att den kompenseras tycker jag inte är tillräckligt. Den har minskat med minst en femtedel i och med lekplatsen som är en konstgjord yta. Det att Järnvägsparken kompenseras hårdgjorda ytor har jag fått till svar tidigare när jag beklagade borttagande av mycket växtlighet när Stora Torg och Lilla Torg gjordes om till hårdgjorda ytor.

Jag tycker att man drar in husbyggnaden från Bergagatan så att man får in en rad med träd som blir storvuxna och är inhemska. Det främjar båda miljö och bullerdämpning.

Kommentar: Redan i gällande plan finns möjligheten att bygga ett parkeringsgarage på Månen 1 vilket också diskuterats vid olika tillfällen, men har inte blivit av. Att träden försvinner är olyckligt men om byggnationen ska uppföras är det oundvikligt. Möjlighet finns att flytta träden till annan plats.

För att få en bra struktur på bebyggelsen i centrum bör byggnaderna ligga i ungefär samma linje mot gatan, därför har de placerats så nära Bergagatan.

Kvarvarande synpunkter

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

- Solen 6
- Maida Dzanic

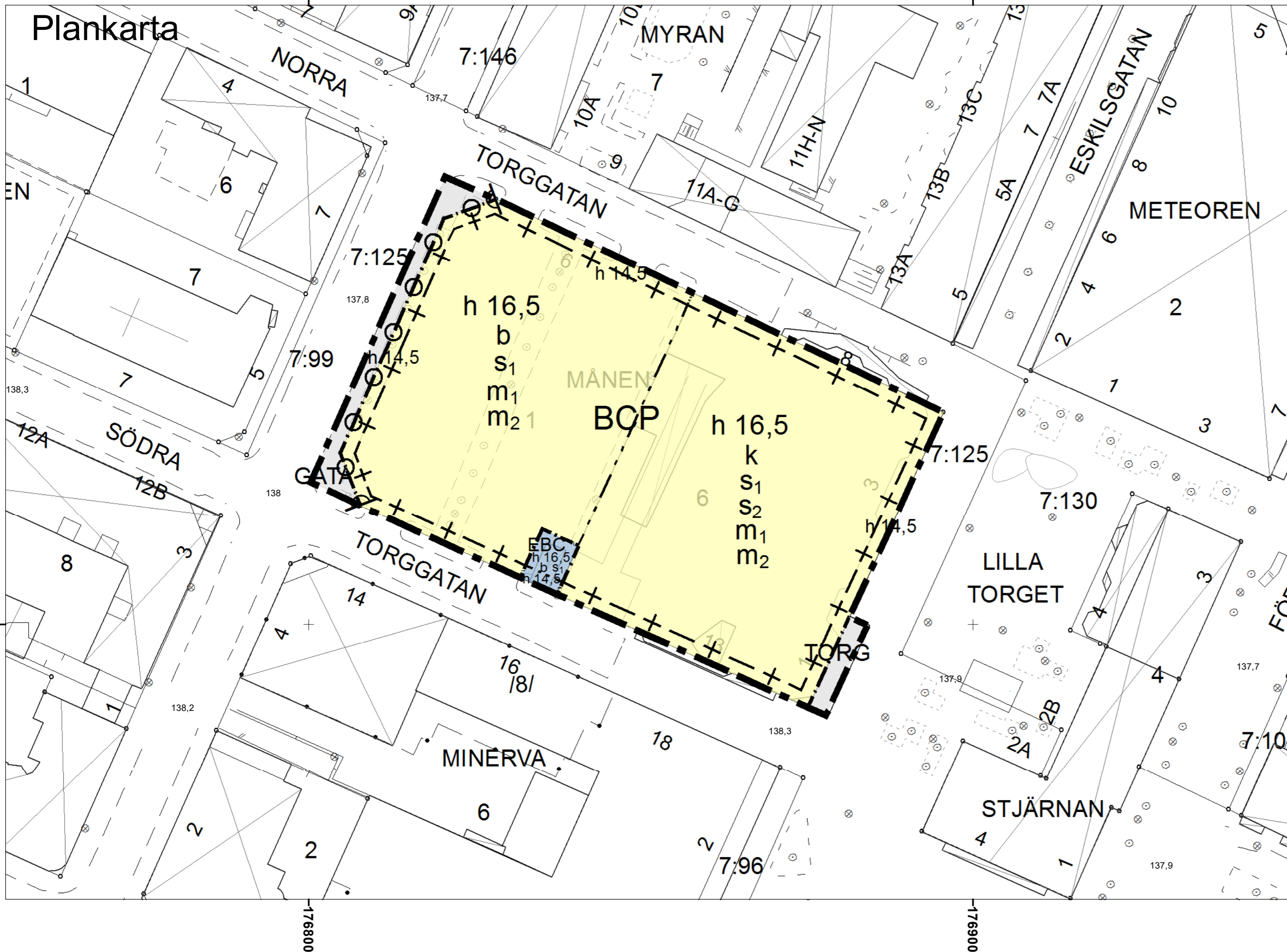
* Kända sakägarna och kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs har rätt att överklaga detaljplanen om de inte senast under granskningen fått sina synpunkter till godosedda. Även kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för de fastigheter som berörs av planen.

Kommunledningsförvaltningen

2024-04-29

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- TORG Torg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BCP Bostäder, centrum, parkering
- EBC Transformatorstation, bostäder, centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång
 Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk
 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
 h 0,0

Varsamhet
 k Byggnaden ska hanteras så att dess karaktär bevaras och värdas. Material och byggnadsdelar får bytas ut vid behov.

Utförande
 b Nya väggar och tak/golv i anslutning till transformatorstationen ska kläs in med plåt.

Byggnaders användning
 S1 För bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.
 S2 Ej bostäder eller parkeringsgarage i markplan mot Lilla Torget.

Skydd mot störningar
 m1 Nerfart till källargarage och infart till markparkeringsgarage ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer upp till minst 10 cm över befintlig gatunivå.
 m2 Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

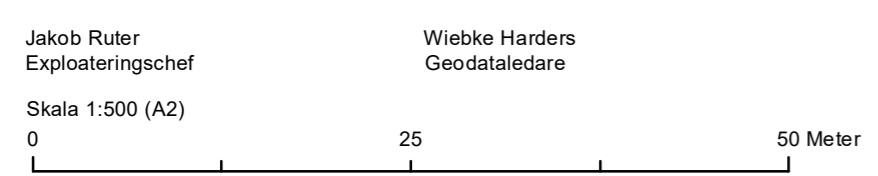
6301500

176800

176900

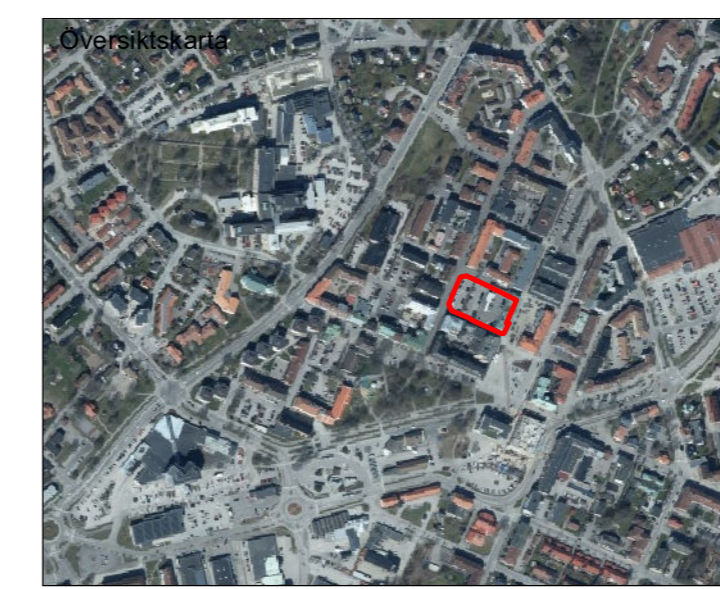
Grundkartan är upprättad på grundval av Ljungbys primärkarta.
Måtklass: III.
Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

Byggnadernas begränsningslinjer utgöres i vissa fall av fasadlinjerna och i övrigt av horisontalprojektionerna av takens ytterkanter.
Fastighetsindelningen inom planområdet är gällande 2024-01-



Grundkarta

Beteckning			
Traktgräns	— — —	⊙	Lövträd
Fastighetsgräns	—	⊗	Barrskog
Ljungby		—	Staket
7:79		—	Stenmur
Bostadshus resp uthus	☒	—	Stödmur
Övriga byggnader	☐	—	Häck
Skärmtak	☒	147,4	Avvägd höjd
Transformatorstation	⊕	~	Höjdkurva
Väg, körbanekant	==	3765	Polygonpunkt
Gångstig	- - -		



Granskningshandling
Granskningstid: 27 maj 2024 - 17 juni 2024

Detaljplan för
Månen 1 och 6
i Ljungby, Ljungby kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen 29 april 2024

Ulla Gunnarsson Planarkitekt	Antagen av MoB	Dnr: 2023-0087	PLANAVTAL/ PLANAVGIFT	P X/XX
	Laga kraft			