



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

Underrättelse

Detaljplan för Valhall 10 med flera fastigheter i Ljungby, Ljungby kommun

Planförslag

I Ljungby stad finns många gamla detaljplaner som fortfarande gäller. Många av planerna har en byggrätt som inte stämmer överens med dagens önskemål om hur mycket man vill bygga inom sin fastighet. Stora ytor med prickmark ger i vissa fall väldiga begränsningar.

Miljö- och byggnämnden har i många fall gett bygglov för mer än vad de gamla detaljplanerna tillåter. Avsikten med det nya planförslaget är därför att anpassa byggrätterna efter det som är bebyggt, utöka byggrätterna där det finns utrymme samt att minska ytorna med prickmark där det anses lämpligt. Det kommer att snabba på processen vid ansökan om bygglov till förmån för fastighetsägarna och att förenkla för bygglovhandläggarna vid deras bygglovgranskning.

Granskningstid: 27 maj 2024 – 17 juni 2024.

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

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.

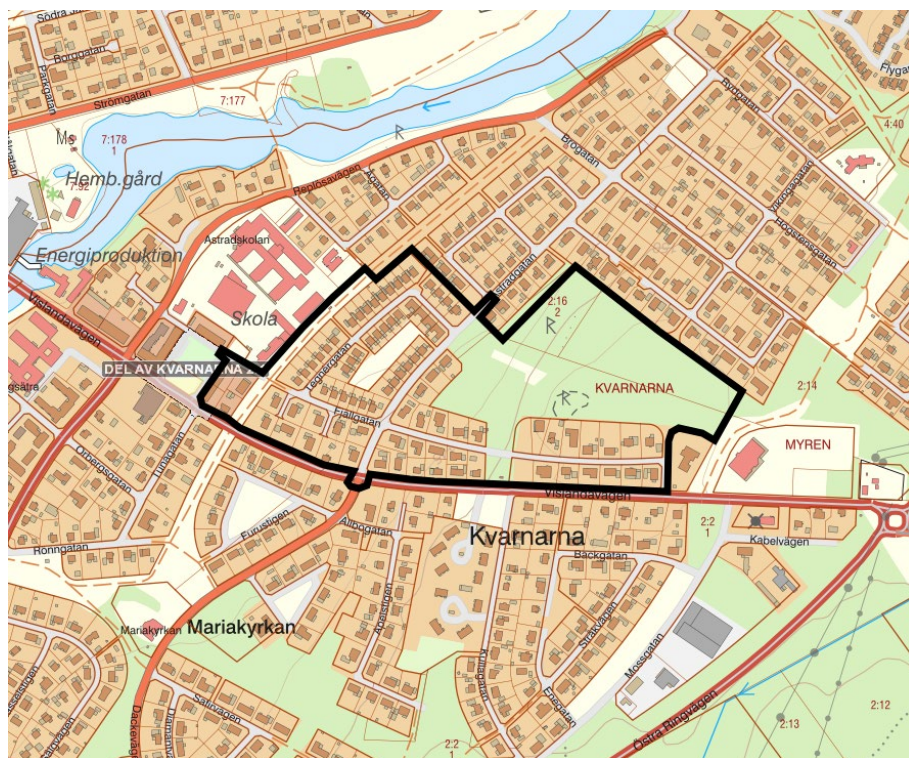
Har du synpunkter?

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



Detaljplan för Valhall 10 med flera fastigheter i Ljungby, Ljungby kommun



Granskningstid: 27 maj 2024 – 17 juni 2024

Planhandlingar:
Underrättelse
Planbeskrivning
Undersökning
Plankarta
Svarsblankett



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	3
Standardförfarande	3
INLEDNING	5
Sammanfattning	5
DETALJPLANENS SYFTE	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetskonsekvensbeskrivning	14
Planeringsunderlag	16
Kommunala	16
Utredningar	17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	18
Bebyggelse	18
Natur och grönstruktur	34
Kulturmiljö	35
Riksintressen	36
Miljö kvalitetsnormer	36
Mark och miljö	37
Hälsa och säkerhet	37
Social hållbarhet	39
Service	39
Trafik	39
Undersökning av betydande miljöpåverkan	40
MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN	40

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 till exempel 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. Samrådstiden 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

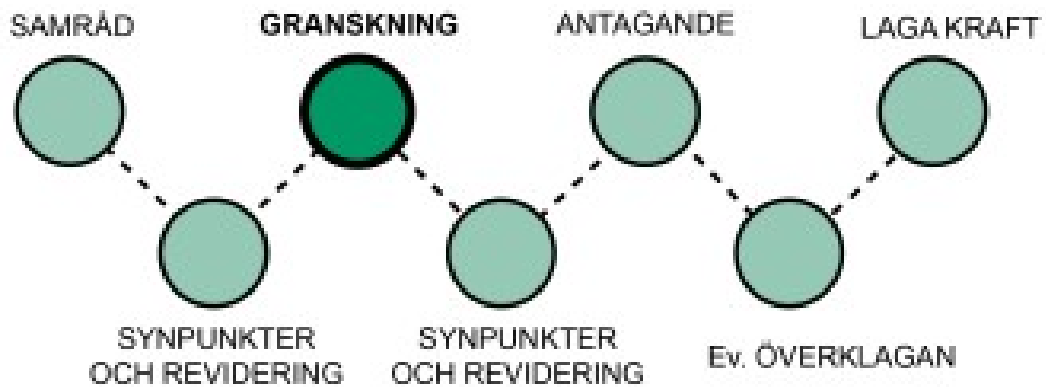
Planförslaget ställs ut för granskning. Förslaget finns på kommunens webbsida www.ljungby.se/plan. Berörda sakägare med flera underrättas. Granskningstiden är minst två veckor. Under den tiden kan alla som har synpunkter framföra dessa skriftligen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande 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 till Mark- och miljödomstolen.

Laga kraft

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



Inledning

För detaljplaner, påbörjade efter årsskiftet 2021/2022, ska Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning, BFS 2020:8 tillämpas, vilket görs i denna detaljplan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande vilket motiveras med att planen är av begränsad betydelse och har ett begränsat allmänintresse. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

I Ljungby stad finns många gamla detaljplaner som fortfarande gäller. Många av planerna har en byggrätt som inte är relevant för dagens önskemål om hur mycket man vill bygga inom sin fastighet. Stora ytor med prickmark begränsar i vissa fall var inom fastigheten det är tillåtet att bygga. Det har gjort att många bygglov har beviljats med avvikelser från gällande detaljplan.

Ett politiskt beslut togs 2022 i miljö- och byggnämnden att dessa gamla detaljplaner ska uppdateras så att de stämmer överens med vad som är bebyggt samt att det finns möjlighet att uppföra ny bebyggelse där det är lämpligt. Uppdateringen ska också vara ett stöd för bygglovhandläggarna så att de kan bevilja bygglov utan avvikelser vilket gör att handläggningen går snabbare. Denna detaljplan för Valhall 10 med flera fastigheter, ingår i uppdateringsarbetet.

Planuppdrag/planbesked

Den 23 mars 2022 gav miljö- och byggnämnden planavdelningen i uppdrag att påbörja ett arbete med att ta fram en detaljplan för Valhall 10 med flera i Ljungby. Den 1 januari 2023 flyttades planavdelningen genom omorganisation över till den nya samhällsbyggnadsavdelningen som ligger under kommunledningsförvaltningen, med kommunstyrelsen som beslutande nämnd.

Sammanfattning

Syfte

Samtliga kvarter inom planområde är avsedda för bostäder. Avsikten är att uppdatera gällande detaljplaner så att de stämmer överens med vad som är bebyggt, samt att göra det möjligt för tillbyggnader där det är lämpligt.

Läge och areal

Planområdet ligger inom stadsdelen Kvarnarna öster om Lagaån och är ca 15 hektar till ytan. 11 bostadskvarter ingår i planområdet tillsammans med Blåstadbacken samt gatorna mellan kvarteren.

Undersökning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför behöver ingen miljöbedömning göras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Detaljplanens syfte

I Ljungby stad finns många gamla detaljplaner som fortfarande gäller. Många av planerna har en byggrätt som inte är relevant för dagens önskemål om hur mycket man vill bygga inom sin fastighet. Stora ytor med prickmark, där det inte är tillåtet att bygga, ger i vissa fall väldiga begränsningar.

Ett antal avvikelser från detaljplanerna har därför gjorts vid bygglovgivning. För att förenkla för bygglovhandläggarna och för att snabba på processen vid bygglov är därför avsikten att anpassa byggrätterna efter det som är bebyggt, utöka byggrätterna samt minska ytorna med prickmark där det anses lämpligt.

Avsikten är också att digitalisera detaljplanerna eftersom det inom kort kommer ställas krav från staten att alla planer inom kommunerna ska vara digitala.

Beskrivning av detaljplanen**Hela detaljplanen**

Planområdet som är ca 15 hektar ligger inom stadsdelen Kvarnarna i den östra delen av Ljungby. Området innefattar kvarteren Helge, Tirfing, Bele, Ingeborg, Valhall, Midgård, Sänkan, Slänten, Fjället, Backen, del av kvarteret Torsten, samt Kvarnarna 2:16, del av Kvarnarna 2:2 och del av Kvarnarna 2:14.

Samtliga kvarter är avsedda för bostäder och har lite olika byggrätter beroende på t.ex. hur gammal gällande plan är och hur stora fastigheterna är. Byggnaderna är uppförda i olika epoker under 1900-talet där det äldsta huset är från 1909. Det är en blandning av olika typer av bostadshus såsom kedjehus, radhus, hyreshus och fristående villor.

I planområdet ingår för övrigt Blåstadbacken som är ett större naturområde, samt gatorna och parkmarken mellan kvarteren.

Allmän plats**Allmän beskrivning**

Allmän platsmark innebär att marken används för gemensamma behov till exempel gator, park 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.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Användning

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

GATA

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator.

Tegnégatan, Astradgatan, Fjällgatan samt en del av Vislandavägen är gator som ingår i planområdet. Genomförandet av detaljplanen kommer inte innebära någon förändring av gatorna.

PARK

Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvarings-
möjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar med mera.

Från Vislandavägen med början vid kvarteren Helge och Tirfing och norrut till Brogatan finns ett 20 meter brett PARK-område. En gång- och cykelväg, Linnéstigen, är anlagd i mitten av parkområdet som ingår i Ljungby stads cykelvägnät. För övrigt finns ytterligare några parkområden mellan bostadskvarteren som ingår i planområdet.

NATUR

Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark

från något. Det kan handla om gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus.

I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motions slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.

Blåstadbacken är ett vackert naturområde som ligger insprängt i bostadsområdet vid Kvarnarna. Naturligt upptrampade stigar som kan nås från flera olika håll går genom området. Där växer ett antal olika arter av lövträd som ger ett lummigt och avslappnande intryck på sommaren. Naturområdet används som strövområde i första hand av dem som bor i närheten. På olika platser har redskap och sittplatser placerats ut. Det finns också en grillplats en bit in i parken som är till för allmänheten. Området har en nivåskillnad på 20 meter från högsta till lägsta punkt och uppmuntrar därför till pulkaåkning vintertid när det finns snö.

På högsta höjden finns en fornlämning som enligt Riksantikvarieämbetet är ett gravfält. Blåstadbacken är i gällande plan angiven som kulturreservat och fornminnespark. Den typ av planbestämmelse används inte numera och ersätts därför med bestämmelsen Natur.



Blåstadbacken sett från Astradgatan

Kvartersmark

Allmän beskrivning

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. I detaljplanen framgår det vilken användning som är tillåten inom kvartersmark.

Följande kvarter ingår i detaljplanen: Helge, Tirfing, Bele, Ingeborg, Torsten, Valhall, Midgård, Sänkan, Slänten, Fjället och Backen. Samtliga kvarter är avsedda för bostäder.

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 nedanför.

B - Bostäder

B₁ - Bostäder, radhus och kedjehus

Inom samtliga kvarter i planområdet är det bostäder. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder såsom friliggande villor, radhus, parhus, flerbostadshus men också fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

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.

I vissa fall är begränsningen i planbestämmelserna mindre än storleken på befintliga byggnader eller anläggningar, t.ex. största byggnadsarea (den yta som får bebyggas) på marken. Det innebär att befintlig bebyggelse ändå får finnas kvar som i nuläget, men någon ytterligare byggnation får inte uppföras. Om byggnaden rivs eller brinner ner ska de planbestämmelser som redovisas i denna detaljplan gälla vid nybyggnation.

Utnyttjandegrad

e = Största byggnadsarea i % av fastighetsarean.

Motiv till egenskapsbestämmelse

Det ska finnas möjlighet att bygga ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt att i framtiden, där det är lämpligt, finnas möjlighet att bygga nytt och bygga till.

Höjd på byggnadsverk

h_1 = högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter

h_2 = högsta nockhöjd för komplementbyggnad i meter.

*Motiv till egenskapsbestämmelse*

Nockhöjden är anpassad till den befintliga bebyggelsen och för att få ett enhetligt intryck inom kvarteret ska den inte överskridas.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark = marken får inte förses med byggnadsverk.

Motiv till egenskapsbestämmelse

Prickmarken ska finnas som en skyddszon mot gata och är till för ledningsserviser.

Prickmarken har inom de flesta kvarteren tagits bort mot parkmark och för övrigt minskats för att stämma bättre överens med befintlig bebyggelse.

Placering

p_1 = huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelse

För att undvika att det blir för tätt mellan huvudbyggnaderna ska det vara minst 4 meter mellan fastighetsgräns och huvudbyggnad. Det ska också finnas utrymme för in- och utfarter som inte skymms av bebyggelse.

p_2 = komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelse

Det ska finnas utrymme för att kunna sköta sina byggnader inom den egna fastigheten.

p_3 = Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Motiv till egenskapsbestämmelse

Det ska finnas utrymme för att kunna sköta sina byggnader inom den egna fastigheten.

Utförande

b = minsta yta angiven i procent av fastighetsarean som ska vara genomsläpplig.



Motiv till egenskapsbestämmelse

Det är viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt så att inga byggnader får vattenskador vid skyfall eller långvariga regnperioder. Det bästa sättet att ta hand om dagvatten är att låta det fördröjas ovan mark och infiltreras genom ytor där det finns möjlighet. Därför ska det finnas tillräckligt stora ytor inom kvartersmark som inte är hårdgjorda.

Stängsel, utfart och annan utgång

Ofyllda cirklar = Utfart får inte anordnas.

Motiv till egenskapsbestämmelse

De utfartförbud som lagts in i detaljplanen finns redan i gällande planer med betydelsen att utfart inte får anordnas. Eftersom Vislandavägen är relativt hårt trafikerad och att den är en huvudgata är det inte lämpligt att ha fler utfarter än vad som finns idag. Därför ska utfartsförbuden finnas kvar.

Ändrad lovplikt

a = Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean.

Motiv till egenskapsbestämmelse

Så stora ytor som möjligt ska vara genomsläppliga för att ta hand om dagvattnet särskilt vid skyfall, så att risken minskar för översvämning i källare och på gatorna. Infiltration genom grus- och grönytor ska också fungera som ett komplement till dagvattenledningarna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Motiv till egenskapsbestämmelsen

Det ska alltid finnas en huvudman inom planlagt område som har ansvar för skötsel och underhåll av allmän plats. I det här fallet är det kommunen som är huvudman.

Markreservat för samfälligheter

g = Markreservat för samfällighet

Motiv till egenskapsbestämmelse

En samfällighet för gata har inrättats inom området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Motiv till egenskapsbestämmelse

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.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter berörs av detaljplanen:

Helge 2 - 4 och 6. Tirfing 17 - 26. Bele 1 - 6. Ingeborg 1 - 9. Torsten 5 - 8. Valhall 6 - 14. Midgård 4 - 18. Sänkan 1 - 8. Slänten 2 - 6 och 8 - 12. Fjället 1 - 2, 13 - 17 och 19. Backen 8 - 14. Kvarnarna 2:2, 2:14 och 2:16.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Denna detaljplan ersätter fastighetsindelningsbestämmelser som ursprungligen är fastställda som tomtindelningar. Inom området finns 13 tomtindelningar.

Backen 8 och 22. Ti 0781K -1C176.
Backen 9 - 13. Ti 07-LJS - 3353.
Bele 1 - 6. Ti 0781K - 323.
Fjället 1-2, 13-17, 19. Ti 0781K - P81/3.
Helge 2-3. Ti 0781K - C216.

Helge 4 och 6. Ti 0781K - C284.
Ingeborg 1-9. Ti 0781K - C242.
Midgård 4 - 9. Ti 0781K - C269.
Midgård 10-12. Ti 0781K - C278.
Midgård 13 - 18. Ti 0781K - 324.

Torsten 5 - 8. Ti 0781K - C268.
Valhall 6 - 9. Ti 0781K - C264.
Valhall 10 - 14. Ti 0781K - C279.

Fastighetsbildning

Inga nya fastigheter kommer att bildas på grund av genomförandet av detaljplanen.

Rättigheter

Servitut

Ett avtals servitut för ledning med aktnummer 07-IM2-75/5665.1, gäller inom Slänten 10. U-område på plankartan tryggar utbredningen av servitutet.

Inom samfälligheterna Kvarnana s:8 och Kvarnarna s:9 finns ledningar som ska tryggas genom servitut inom u-område.



Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Samtliga gator är utbyggda precis som ledningar för vatten, avlopp och dagvatten. El och fiber finns också framdraget till samtliga fastigheter inom planområdet.

Avfall

Avfall tas omhand enligt Ljungby kommuns avfallshanteringsplan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen står för utgifterna vid genomförandet av detaljplanen.

Planavgift och planavtal

Inget planavtal har upprättats. Planavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med bygglov.

Samfälligheter

Två samfälligheter; Kvarnarna s:8 och Kvarnarna s:9 är till för gatumark inom kvarteret Tirfing. Kvarnarna s:8 är gemensam för Tirfing 19, 20, 23 och 24 och Kvarnarna s:9 är gemensam för Tirfing 17, 18, 25 och 26.

Drift allmän plats

Kommunen står för drift och underhåll av allmän plats samt för drift av vatten och avlopp.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

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

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.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	
Helge 2 och 6	Högsta nockhöjd 9,0 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.
Helge 3 och 4	Högsta nockhöjd 13 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnader. Max 50 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 15 % ska vara genomsläpplig. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Ingeborg	Högsta nockhöjd 6,5 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 35 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Bele	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad 6,5 meter, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean.
Kvarteret Tirfing	Högsta nockhöjd är 7,0 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 25 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 40 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.
Tirfing 17, 18, 25, 26	Ingår i samfälligheten Kvarnarna s:9 för gata.
Tirfing 19, 20, 23, 24	Ingår i samfälligheten Kvarnarna s:8 för gata.
Kvarteret Torsten 5 - 8	Högsta nockhöjd 6,0 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Valhall 6 - 9	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad 4,0 meter, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 40 % av fastighetsarean får bebyggas och 25 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Valhall 10 -14	Högsta nockhöjd 7,0 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 40 % av fastighetsarean får bebyggas och 25 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Midgård 4 - 9	Högsta nockhöjd 5,5 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 40 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 25 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

2024-04-23

Diarienummer: KS 2023-0379

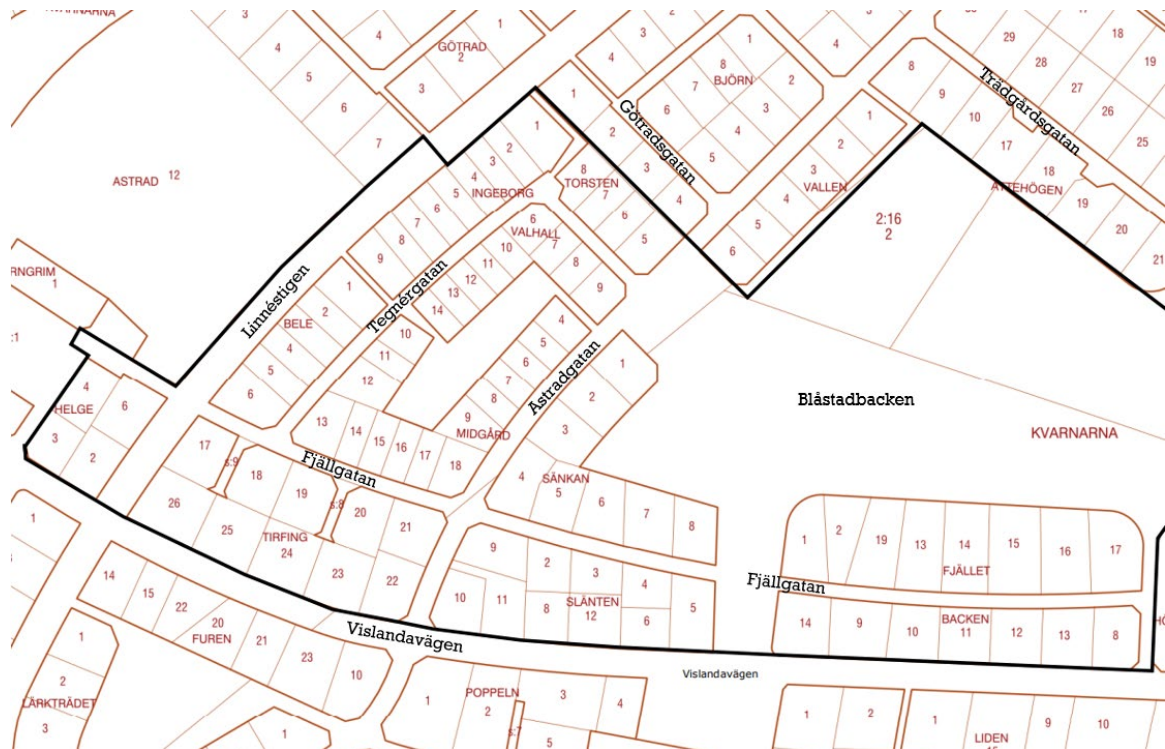
Kvarteret Midgård 10 - 18	Högsta nockhöjd 6,5 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Sänkan	Högsta nockhöjd 7,0 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Slänten	Högsta nockhöjd 7,0 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Slänten 10	Högsta nockhöjd 7,0 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns. Prickmarkerad mark mot Vislandavägen är avsedd för underjordiska ledningar och får inte bebyggas.
Kvarteret Fjället	Högsta nockhöjd 6,5 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 25 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 40 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.
Kvarteret Backen	Högsta nockhöjd 6,5 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.

Planeringsunderlag

Kommunala

Var ligger området

Planområdet är beläget öster om Lagaån utmed Vislandavägen och sträcker sig norrut, se översiktskartan nedan. 11 kvarter ingår i området tillsammans med Blåstadbacken, parkmark och gator.



Översiktskarta med kvartersindelning och kvartersnamn

Detaljplan

Följande detaljplaner gäller inom planområdet:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Ljungby stad öster om Lagan, fastställd 1950-11-17 och avsedd för bostäder

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Tirfing, Slänten och Sänkan mm i Ljungby stad, fastställd 1960-07-22 och avsedd för bostäder

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Sänkan Ljungby stad, fastställd 1961-09-11 och avsedd för bostäder.

Förslag till ändring av stadsplan för delar av kvarteren Valhall och Midgård, fastställd 1962-01-24 och avsedd för bostäder.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Folkparken mm, fastställd 1970-06-09 och avsedd för gata och park inom planområdet för detaljplan Valhall 10.

Förslag till stadsplan för del av Kv Slänten i Ljungby stad, fastställd



1974-12-18 och avsedd för bostäder.

Förslag till ändring av stadsplanen för Kv Tirfing, i Ljungby, fastställd 1975-03-05 och avsedd för bostäder.

Planprogram

Området omfattas inte av något planprogram. Det har inte funnits anledning med hänsyn till detaljplanens omfattning och komplexitet att ta fram ett planprogram som föregår detaljplanen.

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, antagen 2022, kvartersmark för bostäder samt park eller natur för grönområdena. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen.

Utredningar

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning är framtagen 2022 av Norconsult som visar hur buller påverkar bebyggelsen norr om Vislandavägen.

Planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser

Bebyggelse

Kvarteret Helge

Nuläge

Kvarteret ligger strax öster om Östra Torget vid Vislandavägen. Ett trevåningshus i gult tegel uppfört 1959 och 1963 som är sammanbyggt över fastighetsgränsen mellan Helge 3 och 4 ligger närmast torget. Inom Helge 6 finns också ett hyreshus i gult tegel som är uppfört 1968. På Helge 2 står ett tidstypiskt trähus uppfört 1945 samt ett par komplementbyggnader.



I gällande plan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Ljungby stad öster om Lagan", fastställd 1950-11-17, (se kartan ovan) är det tillåtet att inom kvarteret Helge uppföra bostäder samt lokaler för handel och hantverk om det inte stör omgivningen. BS III betyder att sammanbyggda hus i tre våningar till en högsta byggnadshöjd på 10,8 meter får uppföras.

BÖ IIv betyder att fristående hus eller två hus sammanbyggda i tomtgräns får uppföras. Max två våningar, högst 7,6 meter byggnadshöjd. ¼ av fastigheten får bebyggas dock max 150 m². Utöver två våningar får vinden inredas till 1/3 av vindsbottens yta till bostads- och arbetsrum, gavelrum under förutsättning att takkupor ej byggs. Det prickmarkerade området får inte bebyggas.

Förslag och konsekvenser

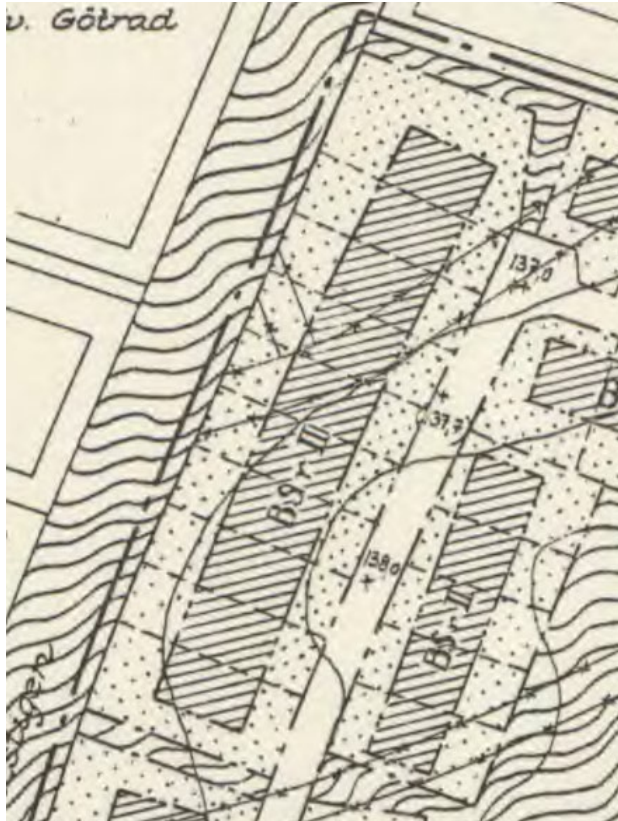
Prickmark inne i kvarteret tas bort men behålls vid fastighetsgränserna mot norr, öster och söder. För Helge 3 och 4, i västra delen, föreslås följande planbestämmelser: Nockhöjd max 13,0 meter för huvudbyggnad och 3,5 meters nockhöjd för komplementbyggnader, största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean och minst 15 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Komplementbyggnad ska uppföras minst två meter från fastighetsgräns.

För Helge 2 och 6 föreslås följande planbestämmelser: Högsta nockhöjd 9,0 meter för huvudbyggnader och 3,5 meters nockhöjd för komplementbyggnader. Största tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjorda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och huvudbyggnad minst 4 meter från fastighetsgräns.



Snedbild över kvarteret Helge sett från norr

Kvarteret Ingeborg



Nuläge

Kvarteret Ingeborg ligger vid Tegnérgatan och är bebyggt med radhus som är uppförda 1963–1964.

I gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Tirfing, Slänten och Sänkan mm i Ljungby stad" fastställd 1960-07-22 tilläts bostäder, endast radhus i två våningar (BSr II), till en maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Det prickmarkerade området får inte bebyggas.

Förslag och konsekvenser

Prickmark mot Linnéstigen tas bort. Högsta nockhöjd på huvudbyggnader sätts till 6,5 meter och högsta nockhöjd på komplementbyggnader 3,5 meter. Max 35 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av

fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Markklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjorda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnader som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.

Kvarteret Ingeborg kan anses som färdigbyggt eftersom markytan på fastigheterna är så begränsad. Endast mindre tillbyggnader är möjliga på de största fastigheterna.



Snedbild över Ingeborg 1 -9 från norr

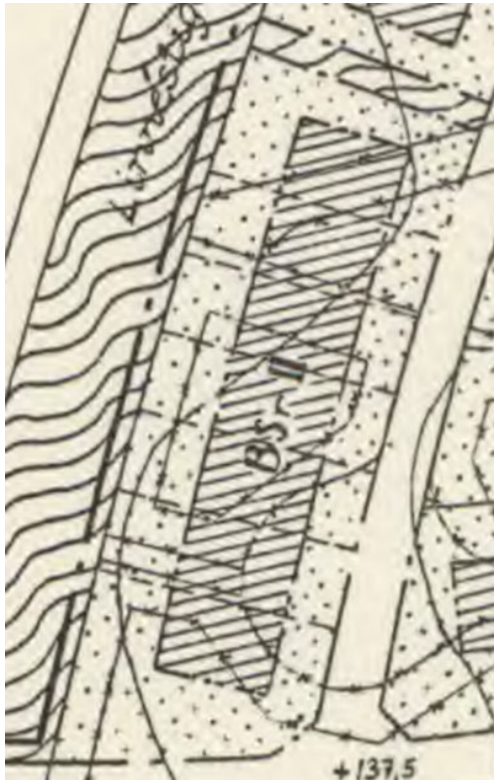
2024-04-23

Diarienummer: KS 2023-0379

Kvarteret Bele

Nuläge

Kvarteret Bele ligger mellan Linnéstigen och Tegnérgatan. Inom kvarteret finns kedjehus i två våningar som är uppförda 1965.



I gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Tirfing, Slänten och Sänkan mm i Ljungby stad", fastställd 1960-07-22 tillåts bostäder, endast radhus i två våningar (BSr II), till en maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Det prickmarkerade området får inte bebyggas. Se karta till vänster.

Förslag och konsekvenser

Prickmark mot Linnéstigen tas bort. Huvudbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 6,5 meter och komplementbyggnader till en högsta nockhöjd av 3,5 meter. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjorda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnader som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.

Kvarteret Bele kan anses som färdigbyggt eftersom markytan är så begränsad. Endast mindre tillbyggnader är möjliga på de största fastigheterna.



Snebild över kvarteret Bele från norr

Kvarteret Tirfing

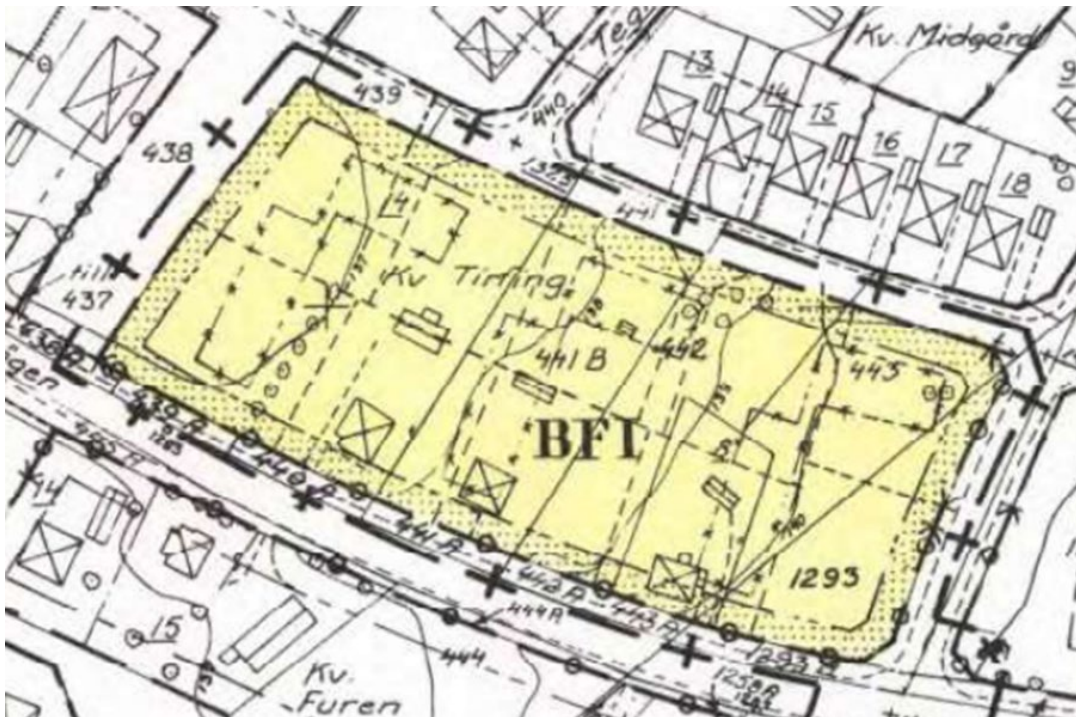
Nuläge

Kvarteret Tirfing ligger mellan Fjällgatan och Vislandavägen. Kvarteret är bebyggt med 1 och 1½-plansvillor som är bebyggda 1976–1978 förutom huset på Tirfing 23 som är uppfört redan 1911. Denna byggnad är klassad som värdefull byggnad i kulturmiljöinventeringen som gjordes 2013–2014 av miljö- och byggförvaltningen.

I gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplanen för Kv Tirfing, i Ljungby" fastställd 1975-03-05 tillåts fristående bostäder i en våning (BFI). Endast en huvudbyggnad per fastighet, samt gårdsbyggnader får uppföras till en sammanlagd yta på 190 m². Uthus och andra gårdsbyggnader får inte uppta större arean än 40 m². Huvudbyggnad får max ha 4,2 meters byggnadshöjd samt uthus/gårdsbyggnader max 2,5 meters byggnadshöjd. Det prickmarkerade området får inte bebyggas. Se karta nedan.

Inom kvarteret Tirfing finns två samfälligheter avsedda för gata med anslutning till Fjällgatan. Samfälligheten Kvarnarna s:8 är gemensam gata för Tirfing 19, 20, 23 samt 24 och Kvarnarna s:9 är gemensam gata för Tirfing 17, 18, 25 och 26.

Utfartsförbud gäller mot Vislandavägen samt mot Astradgatan med en tillåten infart till Tirfing 22.



Förslag och konsekvenser

Max 25 % av fastighetsarean får bebyggas. Högsta nockhöjd på bostadshus begränsas till 7 meter samt komplementbyggnader 3,5 meter i nockhöjd. Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgräns. Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjorda ytorna överskrider 40 % av fastighetsarean.

Inom samfälligheterna finns ledningar som ska tryggas genom servitut inom u-område.

Utfartsförbudet mot Vislandavägen och Astradgatan ligger kvar som i gällande detaljplan.

Huvudbyggnaden till Tirfing 23 som är den äldsta byggnaden i kvarteret ligger inom prickmarkerat område som inte får bebyggas. Byggnaden får vara kvar men får inte byggas om eller byggas till eftersom den ligger inom bullerstört område. Om den genom brand eller rivning tas bort ska ny bebyggelse placeras där det inte är prickmarkerat.



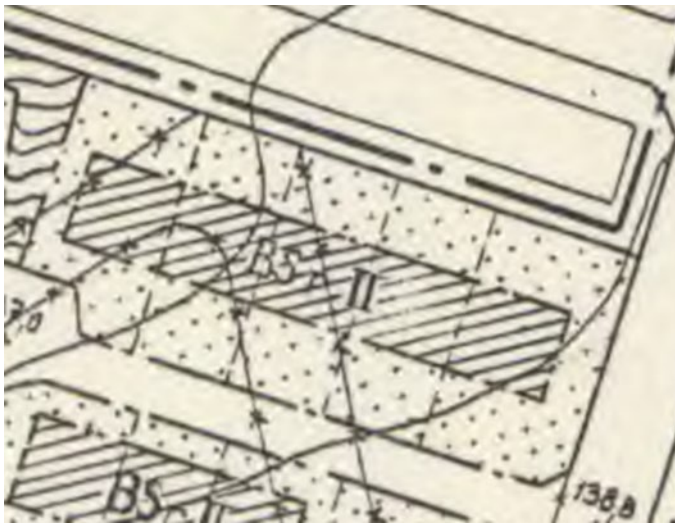
Kvarteret Tirfing från norr

Kvarteret Torsten 5 - 8

Nuläge

Inom kvarteret Torsten mot Tegnérgatan - Astradgatan finns fyra fastigheter med envånings radhus. Byggnaderna är uppförda 1963.

I gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Tirfing, Slänten och Sänkan mm i Ljungby stad" fastställd 1960-07-22 tillåts bostäder, endast radhus i två våningar (BSr II), till en maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Det prickmarkerade området får inte bebyggas. Se karta nedan.



Förslag och konsekvenser

Prickmarken mot norr tas bort. Högsta nockhöjd begränsas till 6,0 meter för huvudbyggnad eftersom de befintliga husen har den höjden, och 3,5 meter för komplementbyggnader. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas. 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean.



Snedbild över kvarteret Torsten 5 – 8 från norr.

Kvarteret Valhall 6-9

Nuläge

De fyra fastigheterna Valhall 6 – 9 ligger vid norra delen av Tegnérgatan. Samtliga fastigheter är bebyggda med 1-vånings radhus som är uppförda 1963–1964. Det är låga byggnader med pulpettak som upptar ca 40 % av fastighetsytan.

Gällande detaljplan ” Förslag till ändring av stadsplan för delar av kvarteren Valhall och Midgård är fastställd 1962-01-24. Planen tillåter bostäder, endast radhus i högst en våning (BSrI) till en byggnadshöjd på 4,4 meter. Den prickmarkerade marken får inte bebyggas. Se karta nedan.



Förslag och konsekvenser

Den prickade marken mot naturmarken tas bort. Högsta tillåtna nockhöjd på byggnaderna är 4,0 meter. Max 40 % av fastighetsarean får bebyggas och 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean.

Komplementbyggnader som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.



Snedbild över Valhall 6 – 9 från väster

Kvarteret Valhall 10-14



Nuläge

Fastigheterna 10-14 inom kvarteret Valhall ligger vid Tegnérgatan och är bebyggda med radhus som uppfördes 1962 - 1964. Byggnaderna har en yta på ca 160 m² per fastighet och upptar ca 40 % av fastighetsarean.

I gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Tirfing, Slänten och Sänkan mm i Ljungby stad" fastställd 1960-07-22 tilläts bostäder, endast radhus i två våningar (BSr II), till en maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Den prickmarkerade marken får inte bebyggas.

Förslag och konsekvenser

Prickmarken tas bort mot naturmarken. Högsta tillåtna nockhöjd är 7,0 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggnader. Max 40 % av fastighetsarean får bebyggas och 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean.

Komplementbyggnader som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.

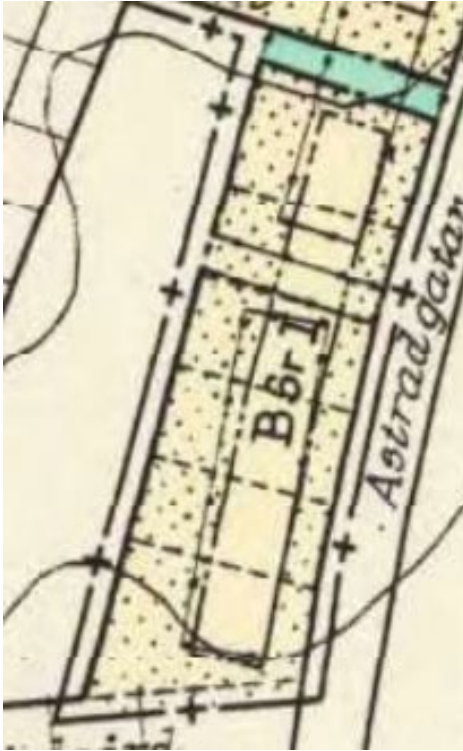


Snedbild över kvarteret Valhall 10 - 14, bild tagen från öster

2024-04-23

Diarienummer: KS 2023-0379

Kvarteret Midgård 4-9



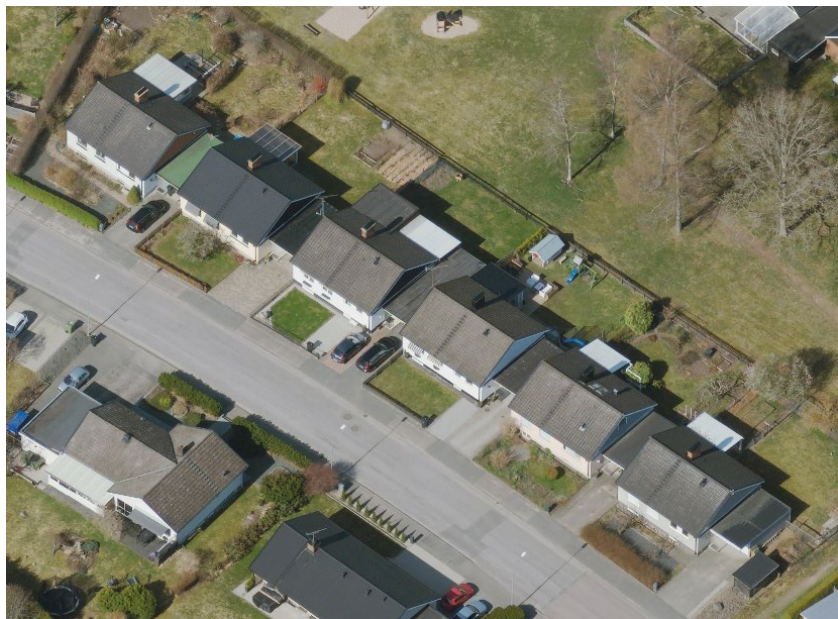
Nuläge

Fastigheterna Midgård 4-9 ligger vid Astradgatan. Bebyggelsen består av enplans radhus som är byggda 1963-1964. Storleken på fastigheterna varierar mellan 400 m² och 682 m². Bebyggelsen upptar mellan ca 150 - 180 m², och ligger delvis inom prickmarkerad mark.

I gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för delar av kvarteren Valhall och Midgård, fastställd 1962-01-24, tillåts bostäder, endast radhus i högst en våning (BSrI) till en byggnadshöjd på 4,4 meter. Den prickmarkerade marken får inte bebyggas.

Förslag och konsekvenser

Prickmarken mot parkområdet tas bort. Högsta nockhöjd begränsas till 5,5 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggnader. Max 40 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnader som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.



Snedbild över kvarteret Midgård 4 - 9 från öster

Kvarteret Midgård 10-18



Nuläge

Radhusen inom Midgård 10-12 som ligger utmed Tegnérgatan är uppförda 1963 och Midgård 13 - 18 vid Fjällgatan är uppförda 1965. Bebyggelsen upptar mellan ca 130 m² och ca 165 m² per fastighet.

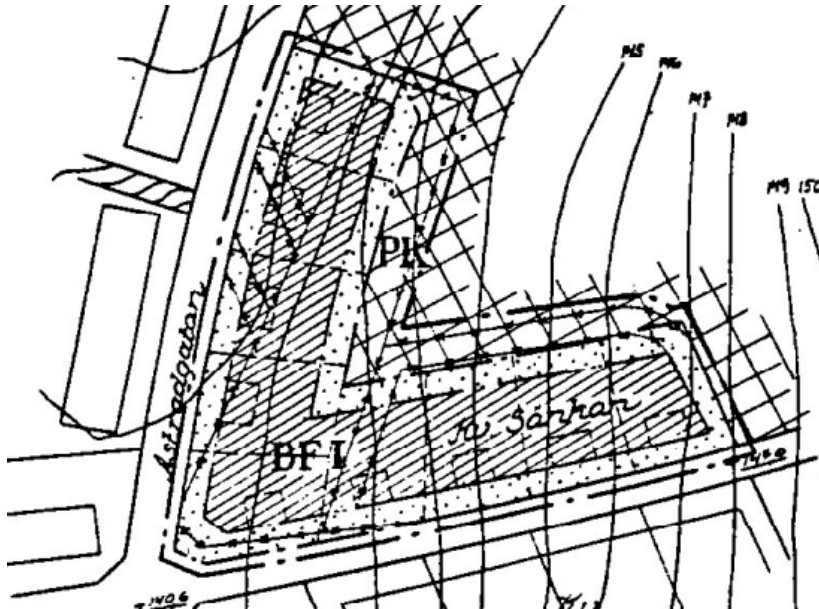
I gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kvarteret Tirfing, Slänten och Sänkan mm i Ljungby stad" fastställd 1960-07-22 tillåts bostäder, endast radhus i två våningar (BSr II), till en maximal byggnadshöjd på 7,6 meter. Det prickmarkerade området får inte bebyggas.

Förslag och konsekvenser

Prickmarken mot naturmark tas bort. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 5,5 meter för Midgård 4 - 9 och 6,5 meter för Midgård 10 - 18 samt för komplementbyggnader till 3,5 meter. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnader som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.



Kvarteret Sänkan



Nuläge

Kvarteret Sänkan är det kvarter som bebyggs senast inom planområdet. Husen, som är friliggande villor, är uppförda mellan 1968 och 1976. Bebyggelsen upptar mellan ca 200 m² och ca 285 m² per fastighet.

I gällande detaljplan "Förslag till ändring och

utvidgning av stadsplan för Kv Sänkan Ljungby stad" fastställd 1961-09-11 tilläts bostäder, endast fristående hus i en våning (BFI), till en maximal byggnadshöjd på 4,4 meter. Huvudbyggnad får inte uppta större areal än 125 m² och uthus eller andra gårdsbyggnader en större sammanlagd area än 40 m². Det prickmarkerade området får inte bebyggas.

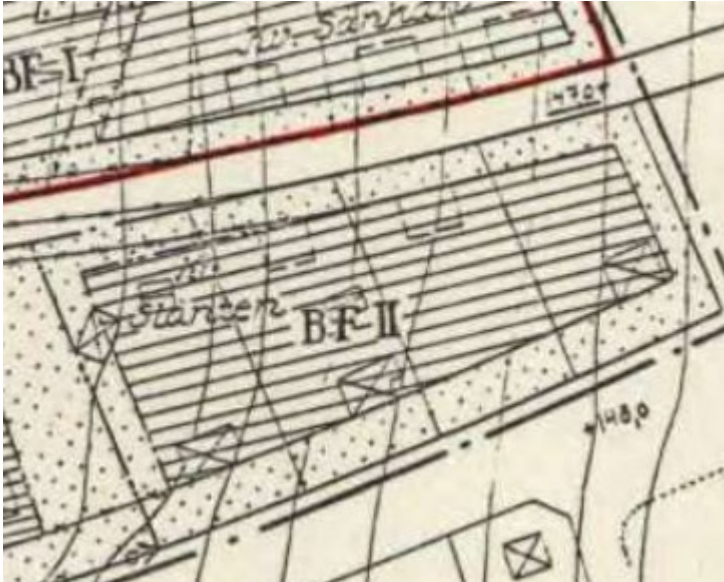
Förslag och konsekvenser

Prickmarken mot naturmark tas bort. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 7,0 meter och 3,5 meter för komplementbyggnader. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.



Snedbild över kvarteret Sänkan från norr

Kvarteret Slänten 2-8 och Slänten 12



Nuläge

Inom kvarteret Släntens östra del, Slänten 2, 3, 4, 5, 6, 8 och 12 finns både äldre och nyare bebyggelse. Det är friliggande villor som är uppförda mellan 1920 - 1976. På fastigheterna upptas marken av bebyggelse mellan ca 150 m² och ca 225 m².

I gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Tirfing, Slänten och Sänkan mm i Ljungby stad" fastställd 1960-07-22 tillåts bostäder, fristående hus i två våningar (BFII) till en högsta byggnadshöjd av 7,6 meter. Endast en huvudbyggnad i max 125 m² och uthus eller andra gårdsbyggnader till max 40 m². Den prickmarkerade marken får inte bebyggas.

Förslag och konsekvenser

Prickmarken mot naturmark i öster tas bort. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 7,0 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.

Kvarteret Slänten 9–11



Nuläge

Inom de tre fastigheterna Slänten 9, 10 och 11 finns friliggande 1½-plansvillor som är uppförda 1975–1976.

Bebyggelsen upptar ca 200 m² – 250 m² av markytan per fastighet.

I gällande detaljplan "Förslag till stadsplan för del av Kv Slänten i Ljungby stad" fastställd 1974-12-18 tilläts fristående bostadshus och uthus (BFI) till en sammanlagd yta på 190 m². Huvudbyggnaden får uppföras i en våning till en byggnadshöjd på högst 4,2 meter. Uthus får högst uppta 40 m² och ha en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter. Prickmarkerad mark får inte

bebyggas.

Utfart får inte anläggas över gräns som är markerad med ringar. Ledningsområde, markerat "u", finns utmed Astradgatan inom prickmarkerat område men utan ledningar. Ledningar finns i stället utmed Vislandavägen

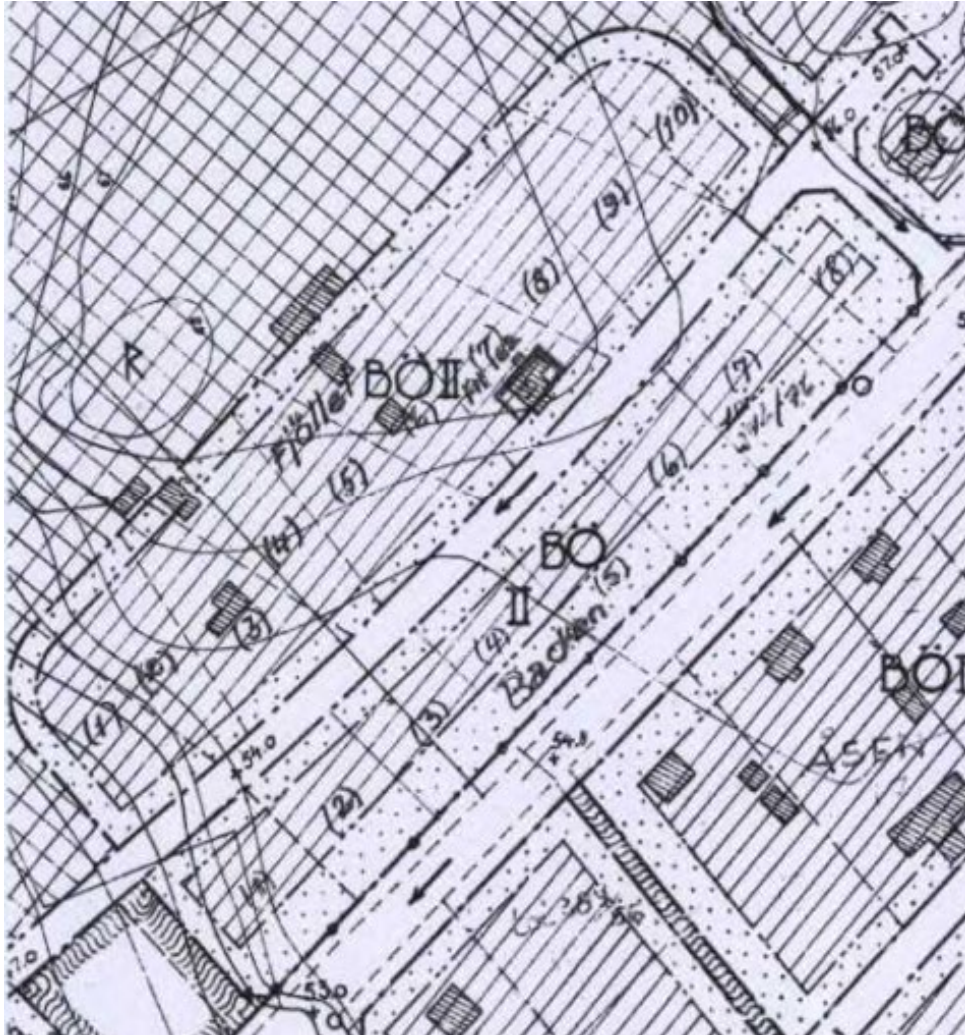
Förslag och konsekvenser

U-området, utmed Astradgatan, avsett för ledningar tas bort och läggs i stället utmed Vislandavägen inom Slänten 10. Utfartsförbudet utmed Vislandavägen och Astradgatan ligger kvar som i gällande plan. För övrigt föreslås samma planbestämmelser som för de andra fastigheterna inom kvarteret Slänten: högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 7,0 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.



Snedbild över kvarteret Slänten taget från söder.

Kvarteren Fjället och Backen



Nuläge

I gällande detaljplan för kvarteren Fjället och Backen "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Ljungby stad öster om Lagan" fastställd 1950-11-17 tilläts bostäder samt inredning av garage, lokaler för handel och hantverk som inte är störande för omgivningen. Endast ett bostadshus per fastighet som uppförs antingen fristående eller två hus sammanbyggda i fastighetsgräns. Två våningar är tillåtet till en högsta byggnadshöjd av 7,6 meter, (BÖII). Prickmarkerat område får inte bebyggas. Endast ¼ av fastighet får bebyggas dock max 150 m². Utfart från kvarteret Backen får inte anläggas mot Vislandavägen.

Kvarteret Fjället

Inom kvarteret Fjället är det uppfört friliggande bostadshus i 1 eller 1½ plan från olika tidsepoker. Det äldsta huset är beläget inom fastigheten Fjället 19 som byggdes 1909 men har sedan renoverats och byggts om. Det nyaste bostadshuset är på Fjället 17 som är uppfört 1983. Fjället 1 är obebyggd. Byggnaderna på respektive fastighet upptar en yta mellan ca 180 m² och ca 300 m².

Kvarteret Backen

Inom kvarteret Backen finns fristående bostadshus i 1 eller 1½ plan som är uppförda mellan 1976 och 1982. Fastigheten Backen 14 är inte bebyggd. Byggnaderna på respektive fastighet upptar mellan ca 200 m² och ca 300 m².

Förslag och konsekvenser

Kvarteret Fjället

Prickmarken tas bort mot naturmarken. Högsta nockhöjd begränsas till 6,5 meter för huvudbyggnad och för komplementbyggnader till 3,5 meter. 25 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgräns.

Kvarteret Backen

Prickmarken mot naturmark tas bort. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 6,5 meter och komplementbyggnader högst 3,5 meter. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgräns.



Snebild över kvarteren Fjället och Backen taget från söder

Natur och grönstruktur

Nuläge

Grönområdet Blåstadbacken är ett större grönområde som omfattar nästan 6 hektar. Det är ett vackert område att ströva i och där det går att stanna och fika eller grilla tillsammans. Vintertid används den branta backen till pulkaåkning. I den norra delen finns fyra fornlämningar som ligger i en rad från norr till söder. Enligt registrering 1950 är det fyra förhistoriska gravanläggningar som är ca 7-8 meter i diameter och mellan 1,1 - 1,7 meter höga.

Förslag och konsekvenser

Blåstadbacken ska inte förändras utan behållas i sitt nuvarande skick. Området ska skötas som naturmark vilket enbart är slätter av gräsområdena ett fåtal gånger per år.

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

Samtliga fyra grupper av ekosystemtjänster ges inom planområdet. Försörjande: inom flera fastigheter odlas grönsaker och frukt. Dricksvatten skapas när regnvattnet infiltrerar genom gräsytorner ner till grundvattnet.

Reglerande: Vattnet renas genom infiltrering i gräsytorner, pollinering sker där det finns fruktträd.

Kulturella: Blåstadbacken står för hälsa där både barn och vuxna kan vistas för lek och spel, fika, avkoppling med mera.

Stödjande: Blåstadbacken som är ett väldigt värdefullt område står även för fotosyntes och för infiltrering av dagvatten som ingår i vattnets kretslopp.

Förslag och konsekvenser

Flera av fastigheterna föreslås få en större byggrätt än vad som tilläts i gällande detaljplan. Däremot finns ingen begränsning av hårdgöring i gällande plan. Med en planbestämmelse i detta förslag begränsas hårdgöringsgrad vilket hindrar att grönytor försvinner.

Kulturmiljö

Nuläge

En inventering av byggnader genomfördes i Ljungby 2013 – 2014. Kartan nedan visar byggnaderna inom planområdet och vilket år respektive byggnad är uppförd.

Inom planområdet är det endast bostadshuset inom fastigheten Tirfing 23 som enligt utredningen är klassad som värdefull byggnad.



Karta från kulturmiljöinventeringen från 2013 – 2014. Byggnadsår är markerat med färg enligt nedan.

Byggnad 1910-tal	■	Byggnad 1960-tal	■
Byggnad 1920-tal	■	Byggnad 1970-tal	■
Byggnad 1930-tal	■	Byggnad 1980-tal	■
Byggnad 1940-tal	■	Byggnad 1990-tal	■
Byggnad 1950-tal	■		

Fornlämningar

Inom Kvarnarna 2:16, i den nordvästra delen av Blåstadbacken, finns fyra förhistoriska gravanläggningar. Gravarna har en välvd profil och en övertorvad yta som till större delen är uppbyggd av sand eller jord. De är ca 7 – 8 meter i diameter och mellan 1,1 meter och 1,7 meter i höjd. Enligt Riksantikvarieämbetet har de definitionen hög. ”Hög är fornlämning i och med att den alltid uppfyller kulturmiljölagens övergripande rekvisit forna tider, äldre tiders bruk och varaktigt övergiven och alltid har tillkommit före 1850.”

I södra delen av Blåstadbacken, gränsande till kvarteret Fjället, ligger ett gravfält bestående av 8 fornlämningar med ett inbördes avstånd av högst 20 meter. Dessa gravar har också definitionen "hög", se föregående text under "Fornlämningar".

Förslag och konsekvenser

Några speciell krav ställs inte i detaljplanen angående värdefulla byggnader.

Inga förändringar sker inom Blåstadbacken. Fornlämningarna är skyddade enligt kulturmiljölagen.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

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

Större delen av planområdet består av villa/radhusområden där bebyggelsen är låg och där kan luften röra sig relativt fritt. På de flesta av gatorna är det enbart trafik till dem som bor inom kvarteren vilket inte ger speciellt stor påverkan på luften. Inom området finns Blåstadbacken, ett större grönområde med möjlighet för allmänheten att vistas i som hjälper till att hålla luftkvaliteten på en bra nivå.

Förslag och konsekvenser

Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte utgör någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft. Några nya fastigheter tillkommer inte och den bebyggelse som är möjlig att uppföra bedöms inte alstra någon mer trafik.

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

Genomförandet av detaljplanen innebär inte att några nya fastigheter tillkommer. Befolkningen inom området kommer inte heller att öka vilket innebär att belastning på vatten- och avloppsnätet inte blir större än vad den är idag. Kommunens bedömning är att vattenkvaliteten inte försämras på grund av detaljplanens genomförande och därmed påverkas inte heller miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Mark och miljö

Dagvatten, vatten, avlopp

Nuläge

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns framdraget i gatorna till samtliga fastigheter inom planområdet.

Förslag och konsekvenser

Ingen förändring kommer att ske i samband med detaljplanens genomförande. Dagvatten ska så långt det går tas om hand på respektive fastighet. En planbestämmelse har satts på kvartersmark som reglerar hur stor del av respektive fastighet som måste vara genomsläpplig samt ett villkor om att marklov krävs för hårdgöring av ytor. Planbestämmelserna är till för att reglera så att det finns tillräckligt stora ytor där dagvattnet kan infiltrera i marken i stället för att ge översvämningar i källare och på hårdgjorda ytor. När det finns möjlighet att infiltrera dagvattnet genom gräs- och grusytor både inom kvartersmark och allmänna grönytor minskar belastningen på dagvattenledningarna.

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 trafikbullerutredning togs fram i juni 2022 av en konsult, (se ovan) för kvarteren som ligger utmed Vislandavägen. I utredningen konstateras att ekvivalent ljudnivå varierar mellan 52 – 60 dBA vid mest utsatta fasad. För prognosår 2040 beräknas ljudnivån öka med <1 dBA. Mest utsatt hus beräknas få en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA 2040. Riktvärdet, 65 dBA, för när åtgärder bör övervägas för äldre befintlig miljö (hus byggda före 1997) överskrids varken i nuläget eller år 2040.



Redovisning över trafikbullerutredningen med uppräknade värden för år 2040

Förslag och konsekvenser

Kvartersmark mot Vislandavägen som inte får bebyggas, prickmarkeras på plankartan anpassat efter bullerutredningen så att beräknad ekvivalent ljudnivå inte överstiger 60 dBA vid fasad. Enligt bullerutredningen behöver ingen annan åtgärd genomföras för detaljplanen Valhall 10 för att klara riktvärdena för buller inom planområdet.

Risk för översvämning

Nuläge

Planområdet ligger ca 150 meter från Lagaån. Nivåskillnaden därifrån till planområdet är ca 1,5 meter vid höga flöden i Lagaån. Vid skyfall däremot finns risk att vatten blir stående i låglänta partier, t.ex. i norra delen av kvarteret Ingeborg samt inom gatemark.

Förslag och konsekvenser

En planbestämmelse inom kvartersmark som reglerar hur stor del av fastighet som måste vara genomsläpplig har satts på plankartan samt ett villkor om att marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagt hårdgjorda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Planbestämmelserna är till för att reglera så att det finns tillräckligt stora ytor där dagvattnet kan infiltrera i marken. Dagvattenledningar finns i gatumark men när det kommer skyfall är risken stor att ledningarna inte räcker till och vattnet svämmar över på gatorna. Därför är det väldigt viktigt att de gröna ytorna är tillräckligt stora för att ta hand om överskottsvattnet.

Radon

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

Nuläge

Planområdet ligger inom normalradonmark, med uranhalter mellan 12 kBq/m³ och 43 kBq/m³ enligt SGU:s (Sveriges Geologiska undersökning) kartor.

Förslag och konsekvenser

Nya byggnader ska uppföras radonskyddat vilket kontrolleras i bygglovskedet.

Social hållbarhet**Barnkonsekvenser och trygghet/säkerhet*****Nuläge***

De kvarter som ingår i detaljplanen är bebyggda med bostäder sedan länge vilket gjort att området känns tryggt och stabilt för de boende.

Förslag och konsekvenser

Inga förändringar som har med detaljplanens genomförande görs så att trygghet och säkerhet försämras.

Service***Nuläge***

Närmaste butik finns vid Vislandavägen – Hångersvägen. För övrigt finns annan service i Ljungby centrum drygt en 1 km västerut.

Förslag och konsekvenser

Ingen ny service tillkommer på grund av detaljplanens genomförande.

Trafik***Nuläge***

Samtliga gator som trafikförsörjer kvarteren inom planområdet är utbyggda.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring gällande trafikföringen inom planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan**Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Undersökning är genomförd se bilaga och konstaterar följande:

Samtliga kvarter inom planområdet är idag avsedda för bostäder, både villor och radhus vilket inte ska ändras.

De förändringar som görs jämfört med gällande detaljplan är att byggrätterna anpassas så att de stämmer överens med vad som är bebyggt, samt möjliggör för tillbyggnader där det är lämpligt.

Planbestämmelse har lagts till som begränsar hårdgöringsgrad inom kvartersmark. Avsikten är att kvartersmark ska infiltrera dagvatten för att avlasta dagvattenledningarna vid t.ex. skyfall.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Medverkande i planprocessen**Ansvarig för detaljplanen:**

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

Medverkande i detaljplaneprocessen:

Medverkande i detaljplaneprocessen har varit:

Trond Strangstadstuen, stadsarkitekt

Bygglovsteamet, miljö- och byggförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

2024-04-23

Ulla Gunnarsson

Planarkitekt

Undersökning

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 miljöbedömning (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	Samtliga kvarter inom planområdet är idag avsedda för bostäder, både hyreshus, villor och radhus vilket inte ska ändras. De förändringar som görs jämfört med gällande detaljplan är att byggrätterna anpassas så att de stämmer överens med vad som är bebyggt, samt möjliggör för tillbyggnader där det är lämpligt.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	X			Planbestämmelse har lagts till som begränsar hårdgöringsgrad inom kvartersmark. Avsikten är att kvartersmark ska infiltrera dagvatten för att avlasta dagvattenledningarna vid t.ex. skyfall.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer			X	Miljökvalitetsnormerna för luft och vatten överskrids inte på grund av detaljplanen.
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	
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	
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer			X	
4.3. Risker för människors hälsa och miljö			X	
4.4. Påverkans sannolikhet varaktighet frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den			X	

5. Kommunens sammanvägda bedömning			
	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5.1. Finns risk för BMP?		X	Planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan (BMP). En mindre positiv förändring görs när en begränsning av hårdgöringsgrad sätts på detaljplanen.
5.2. Behövs MKB?		X	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		X	

Samhällsbyggnadsavdelningen

Datum: 2024-01-12

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Valhall 10 med flera fastigheter I Ljungby, Ljungby kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att uppdatera gällande detaljplaner så att de stämmer överens med vad som är bebyggt, samt att göra det möjligt för tillbyggnader där det är lämpligt.

Ändringar

På plankartan har följande ändringar skett:

- Planbestämmelsen p₂ - "Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns" tas bort inom kvarteren Bele, Ingeborg, Torsten, Valhall och Midgård.
- En ny planbestämmelse sätts inom kvarteren Bele, Ingeborg, Torsten, Valhall och Midgård markerad p₃ med betydelsen: "Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns".
- Planbestämmelsen a₂, "Bygglov krävs även för lovbefriade åtgärder t.ex. Attefallshus" tas bort från plankartan.
- Utfartsförbudet vid Slänten 10 minskas så att utfarten får samma utseende som i gällande detaljplan.
- Under rubriken "Markreservat för gemensamhetsanläggningar" ändras texten till "Markreservat för gemensamhetsanläggning/samfällighet".
- Avgränsningen för samfälligheterna har ändrats.

I planbeskrivningen har följande ändringar skett:

- Texten i planbeskrivningen under rubriken "Omgivningsbuller från verksamheter och trafik" har kompletterats med följande text: "Enligt bullerutredningen behöver ingen annan åtgärd genomföras för detaljplanen Valhall 10 för att klara riktvärdena för buller inom planområdet."
- Texten har ändrats så att den stämmer överens med planbestämmelserna på kartan.

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 14 mars 2024 - 12 april 2024.

Samtliga statliga och kommunala remissinstanser har fått fullständiga planhandlingar. Sakägare har fått plankartan samt information om vad planförslaget innebär och hur de enklast har kunnat läsa det som i första hand berört dem. Alla handlingar till 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

Polismyndigheten

Miljö- och byggförvaltningen

Från fastighetsägare till:

Bele 1

Fjället 16

Furen 15

Götrad 3

Hasselbacken 1

Helge 3 och 4

Höjden 1

Ingeborg 1

Källan 4

Midgård 4, Midgård 11, Midgård 12, Midgård 15, Midgård 16

Slänten 9, Slänten 11

Sänkan 7

Tirfing 20

Torsten 1, Torsten 5, Torsten 7

Valhall 7

Tirfing 19

Vallen 4

Med synpunkter

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Fjället 17

Sänkan 1, Sänkan 6

Tirfing 25

Valhall 12

Ättehögen 18

Med synpunkter

Länsstyrelsen:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen.

För planområdet redovisar översiktsplanen, antagen år 2022, kvartersmark för bostäder samt park eller natur för grönområdena. Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet (buller) ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Av planbeskrivningen framgår att dagvatten så långt det går tas om hand på respektive fastighet. En planbestämmelse reglerar på kvartersmarken hur stor del av respektive fastighet som måste vara genomsläpplig. På plankartan finns även ett villkor om att marklov krävs för hårdgöring av ytor. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån kommunens hantering av miljö kvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning från år 2022 visar hur buller påverkar bebyggelsen norr om Vislandavägen, vilket är bra. Länsstyrelsen uppmärksammar dock att det inte tydliggörs i planbeskrivningen hur kommunen ställer sig till utredningens förslag på åtgärder. I trafikbullerutredningen framgår att "Beräkningsresultaten visar att höga ljudnivåer kring 65 dBA uppstår inom område Dp Mjölaren och att man här bör överväga bullerskyddsåtgärder". I planbeskrivningen skriver kommunen även: "I utredningen konstateras att ekvivalent ljudnivå varierar mellan 52 - 60 dBA vid mest utsatta fasad. För prognosår 2040 beräknas ljudnivån öka med <1 dBA. Mest utsatt hus beräknas få en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA 2040. Riktvärdet, 65 dBA, för när åtgärder bör övervägas för äldre befintlig miljö (hus byggda före 1997) överskrids varken i nuläget eller år 2040" samt att förslag och konsekvenser: "Kvartersmark mot Vislandavägen som inte får bebyggas, prickmarkeras på plankartan anpassat efter bullerutredningen så att beräknad ekvivalent ljudnivå inte överstiger 60 dBA vid fasad".

Länsstyrelsen anser att kommunen närmare bör redovisa hur man ser på utredningens förslag på åtgärder.

Översvämning

På plankartan finns planbestämmelser som begränsar hårdgöringsgrad inom kvartersmark. Avsikten är att kvartersmark ska infiltrera dagvatten för att avlasta dagvattenledningarna vid till exempel skyfall. Planbestämmelserna reglerar så att det finns tillräckligt stora ytor där dagvattnet kan infiltrera i marken. Länsstyrelsen konstaterar härmed att översvämningar i källare och på hårdgjorda ytor motverkas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövården

Länsstyrelsen har inga synpunkter avseende naturvärden inom planområdet. Det är positivt att det större natur- och strövområdet Blåstadbacken ligger insprängt i bostadsområdet vid Kvarnarna. Området planläggs som Natur och sköts som naturmark vilket är bra.

Kulturmiljövärden

Kommunen hänvisar till en inventering av byggnader som genomfördes i Ljungby 2013 - 2014. Inom planområdet finns ett bostadshus som är klassat som värdefull byggnad. Huvudbyggnaden till Tirfing 23 som är den äldsta byggnaden i kvarteret ligger inom prickmarkerat område som inte får bebyggas. Byggnaden får vara kvar, men får inte byggas om eller byggas till eftersom den ligger inom bullerstört område. Om den genom brand eller rivning tas bort ska ny bebyggelse placeras där det inte är prickmarkerat.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens hantering.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Kulturmiljölagen (1998:950)

På högsta höjden finns en fornlämning som enligt Riksantikvarieämbetet är ett gravfält. Blåstadbacken är i gällande plan angiven som kulturreservat och fornminnespark. Länsstyrelsen konstaterar att gravfältet nu ligger inom bestämmelsen Natur.

Undersökning om betydande miljöpåverkan.

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

Kommentar till rubriken "Hälsa och säkerhet, buller": I trafikbullerutredningen från 2022 ingår tre olika detaljplaner; kvarteret Moroten, kvarteret Mjölaren och kvarteret Valhall 10. Detta planförslag för Valhall 10 berörs inte av ljudnivåerna vid kvarteret Mjölaren. I utredningen konstateras att riktvärden för bullernivåer inte överskrids utmed Vislandavägen, därför behöver inga åtgärder genomföras.

Texten i planbeskrivningen under rubriken "Omgivningsbuller från verksamheter och trafik" har förtydligats enligt följande: "Enligt bullerutredningen behöver ingen annan åtgärd genomföras för detaljplanen Valhall 10 för att klara riktvärdena för buller inom planområdet."

Lantmäteriet: Citat

"För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UTFARTSFÖRBUD

Det utfartsförbud som finns i plankartan är mer omfattande än befintligt utfartsförbud i gällande plan vad gäller kvarteret Slänten. Detta gör att fastigheten Slänten 10 helt mister sin utfart. Det finns ingen beskrivning av hur utfart till Slänten 10 ska ske i framtiden samt är inte taget någon hänsyn i planen till hur Slänten 10 ska få utfartsrätt om nya planen går igenom. Markåtkomsten för detta måste anges och säkras.

G-OMRÅDE

- Det finns i planen två områden med markreservat för gemensamhetsanläggningar. Inom dessa områden finns befintliga samfälligheter. Det har felaktigt i planbeskrivningen på sida 13 beskrivs att Kvarnarna s:8 och Kvarnarna s:9 är gemensamhetsanläggningar. Detta är inte fallet, dessa är samfälligheter.
- Det saknas beskrivning i planbeskrivningen av bestämmelsen för markreservat för gemensamhetsanläggning, varför detta läggs ut och hur detta ska skötas i praktiken.
- I planförslaget breddas de aktuella markreservaten för gemensamhetsanläggning väsentligt relativt den yta som nuvarande samfälligheter har. G-området kommer i förslaget mycket nära befintliga bostadshus. Det finns ingen beskrivning varför detta görs. Det är också mycket tveksamt om det är lämpligt med gemensam fordonstrafik så nära befintliga bostadshus. Det ska också nämnas att områden som är utlagda som markreservat för gemensamhetsanläggningar i detaljplan tvångsvis kan tas i anspråk för ändamålet varpå fastigheterna Tirfing 17, 18, 19 och 20 tvångsvis kan bli av med stora delar av sin fastighetsyta. Detta är inte beskrivet.
- Idag finns en lösning med samfälligheter för att lösa utfarterna kring g-området. I planen har markreservat för gemensamhetsanläggningar lagts ut vilket förordar en lösning med gemensamhetsanläggningar istället. Det ska beskrivas hur detta ska ske och vem som initierar och bekostar dessa lantmäteriatgärder eller om nuvarande lösning kan ligga kvar trots att området läggs ut som markreservat för gemensamhetsanläggningar.

LOVPLIKT FÖR ATTEFALLSHUS TROLIGTVIS EJ TILLÅTET

Enligt plan- och bygglagen har kommunen endast rätt att utöka lokplikten för vissa speciellt angivna åtgärder. För att tvinga fram bygglovskrav för exempelvis Attefallshus krävs enligt 9 kap. 8 § PBL att området utgör en värdefull miljö. Det finns inte någon motivering av att det aktuella området skulle utgöra en sådan värdefull miljö och det är heller inte troligt att ett klassiskt svenskt villa-/radhusområde från 1960-talet skulle utgöra en sådan miljö. Bestämmelsen är därför sannolikt otillåten och skall tagas bort.

PLANER INOM OMRÅDET

Vid uppräknning av vilka planer som gäller inom området och som påverkas av den nya detaljplanen på sida 14 i planbeskrivningen har kommunen missat stadsplanen 07-LJS-259 från 1970-06-09, Stadsplan: Ljungby, kv folkparken mm. Även denna plan gäller inom aktuellt område.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen

innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)” I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Detta är extra viktigt när en ny detaljplan, som i detta fall, görs över ett område som redan är befintligt utbyggt. Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. En annan möjlighet är att göra detta i tabellform där varje fastighet får beskrivet vad planen får för konsekvenser, fastighetsrättsliga, konsekvenser för byggrätt samt ekonomiska konsekvenser. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

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. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhallning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

FASTIGHETSBLDNING

Det finns inget angivet i planbeskrivningen om vilken fastighetsbildning som planen genererar. Lantmäteriet förstår att området redan är utbyggt och att det endast är i väldigt låg grad som ny fastighetsbildning genereras i planen men detta bör ändå redovisas.”

Kommentar:

UTFARTSFÖRBUD

Utfartförbudet har rättats till på kartan så att samma område för utfart som tidigare, fortfarande gäller.

G-OMRÅDE

Utbredningen av samfällighetsföreningarna Kvarnarna s:1 och Kvarnarna s:2 har ändrats så att de är rätt.

Beskrivning av samfälligheterna har lagts till i planbeskrivningen under rubriken

"Samfälligheter" och med texten "Två samfälligheter; Kvarnarna s:8 och Kvarnarna s:9 är till för gatumark inom kvarteret Tirfing. Kvarnarna s:8 är gemensam för Tirfing 19, 20, 23 och 24 och Kvarnarna s:9 är gemensam för Tirfing 17, 18, 25 och 26".

LOVPLIKT FÖR ATTEFALLSHUS TROLIGTVIS EJ TILLÅTET

Planbestämmelsen a₂, "Bygglov krävs även för lovbefriade åtgärder t.ex. Attefallshus" tas bort på plankartan.

PLANER INOM OMRÅDET

Under rubriken Detaljplan i planbeskrivningen har följande stadsplan lagts till: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för, kv Folkparken mm, fastställd 1970-06-09.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

En fastighetskonsekvensbeskrivning har lagts till i planbeskrivningen. Den har utformats kvartersvis eftersom det är så många fastigheter som berörs. Samtliga fastigheter inom de olika kvarteren, eller delar av kvarteren, har samma planbestämmelser.

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

Vid kontakt med Ljungby kommuns GIS-avdelning gjordes en överenskommelse att vissa fastighetsgränser, särskilt inom Blåstadbacken och närmaste kvarter, ska kontrolleras. Dessa uppgifter läggs sedan in i kartan. Övriga gränser anses ha så god noggrannhet att de inte behöver kontrolleras.

FASTIGHETSBILDNING

Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" har en ny rubrik lagts till "Fastighetsbildning" med text enligt följande " Inga nya fastigheter kommer att bildas på grund av genomförandet av detaljplanen."

Fjället 17: Citat: " Vi bor på fastigheten Fjället 17 och har studerat planförslaget med utgångspunkt från detta. Vi har inga synpunkter på förslaget men vill understryka vikten av att de mått och lägen som idag är befintliga och godkända kvarstår. För vår egen del gäller bland annat det skyddsrumsgarage som vi har på vår fastighet. Detta tillkom genom en begäran till oss om att tillåta uppförande av så kallat skyddsrumsgarage på Fjället 17 eftersom området i övrigt var nära nog fullbyggt och då det 1983 saknades skyddsrum i området öster om Lagaån. Det finns plats för 50 personer. Vi förutsätter att eventuella krav som berör skyddsrumsdelen förutsätts rymmas inom gällande detaljplan."

Kommentar: De byggnader som finns på fastigheten får stå kvar på nuvarande plats, men om någon byggnad rivs och nytt ska uppföras ska det genomföras utifrån de planbestämmelser som redovisas i denna detaljplan.

Sänkan 1: Citat "Lite belysning i Blåstadsbacken."

Kommentar: Förslaget skickas till tekniska förvaltningen för information.

Sänkan 6: Citat "All växtlighet från Blåstadsbacken skjuter hela tiden in skott i min gräsmatta och då jag har robotgräsklippare stannar den hela tiden och man måste flytta den, vilket jag inte kan utan hjälp. Jag har fått anlita privat trädgårdshjälp för att slå bort allt som växer precis vid mitt staket. Hoppas att problemet kan åtgärdas. Jag kan ju inte anlita privat trädgårdshjälp på kommunens mark vid mitt staket."

Kommentar: Svar från stadsträdgårdsmästare Mathias Thuen: "Blåstadsbacken är ett naturområde och i samrådshandlingarna framgår att planbestämmelserna för användning av allmän plats här föreslås bli NATUR. På naturmark förekommer friväxande grönområden och skötsel- och underhållsåtgärder är mer begränsade än områden som i planbestämmelse har PARK som användning. I naturmark planeras naturvårdande åtgärder därmed med lång frekvens mellan åtgärder. Exempel på sådant som kan utföras är slyröjning för att gynna växt- och djurliv. För det aktuella naturområdet gör vi regelbundet röjningsåtgärder."

Yttrandet från fastighetsägaren till Sänkan 6 skickas till Mathias Thuen på tekniska förvaltningen för information och eventuell åtgärd.

Tirfing 25: Citat "Vårt garage är närmare grannen än 2 meter vilket tidigare godkänts."

Kommentar: Det är helt i sin ordning, garaget får stå kvar på nuvarande plats. Men om garaget rivs och ett nytt ska uppföras ska det placeras minst 2 meter från fastighetsgränsen.

Valhall 12: Citat: "Maxhöjd 3 meter för komplementbyggnader."

Kommentar: Många av komplementbyggnaderna inom planområdet har en nockhöjd på ca 3 meter men det är också många som har en högre höjd; mellan 3,5 och 5 meter. Därför har nockhöjden satts till 3,5 meter vilket anses vara en rimlig högsta höjd vid nybyggnation.

Ättehögen 18: Citat " Växtligheten i naturområdet bör ej påverka privata fastigheter negativt, så att man inte kan utnyttja sin tomt till fullo.

Vad ingår i skötselplan och begränsat underhåll?

Naturområdets naturligt upptrampade stigar, samt redskap och sittplatser återställas i tidigare skick."

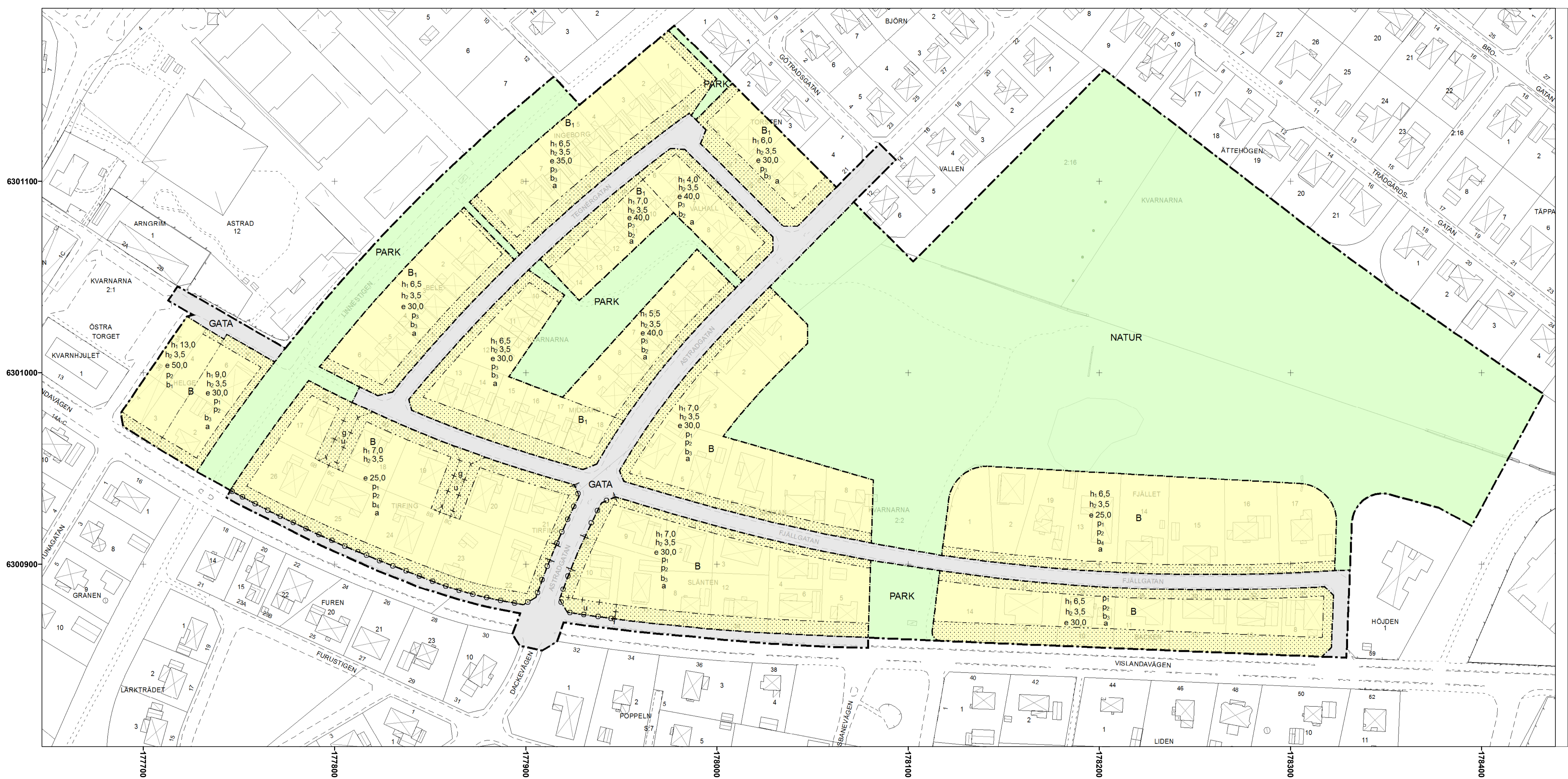
Kommentar: Se svar från stadsträdgårdsmästare Mathias Thuen under kommentar till Sänkan 6 ovan.

Yttrandet från fastighetsägaren till Ättehögen 18 skickas till Mathias Thuen på tekniska förvaltningen för information och eventuell åtgärd.

2024-04-23
Kommunledningsförvaltningen

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Trond Strangstadstuen
Samhällsbyggnadschef



Grundkarta

Beteckning

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Ljungby 7:79 Traktnamn
- Fastighetsbeteckning
- Bostadshus resp uthus
- Övriga byggnader
- Häck
- Skämtak
- Transformatorstation
- Väg, körbanekant
- Gångstig
- Lövträd
- Barrskog
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Avvägd höjd
- Polygonpunkt

147,4
3765

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

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

Jakob Ruter
Exploateringschef

Wiesbke Harders
Geodataledare

Skala 1:1000 (A1)

0 30 60 120 Meter

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
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- PARK Park
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B₁ Bostäder, radhus eller kedjehus

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnadsverk.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ 0,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter
- h₂ 0,0 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Utnyttjandegrad

e 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
- p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns
- p₃ Komplementbyggnad som ska uppföras mot parkmark ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Utförande

- b₁ Minst 15,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- b₂ Minst 25,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- b₃ Minst 30,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- b₄ Minst 40,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Ändrad lovplikt

a Marklov krävs även för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g Markreservat för gemensamhetsanläggning/samfallighet. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

GENOMFÖRANDETID

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

Granskningshandling
Granskningsstid: 27 maj 2024 - 17 juni 2024

Detailplan för fastigheten
Valhall 10
med flera fastigheter i Ljungby
Ljungby kommun
Samhällsbyggnadsavdelningen den 23 april 2024

Ulla Gunnarsson
Planarkitekt

Antagen av KS Dnr: 2023-0379 PLANAVGIFT P/XXX
Laga kraft

