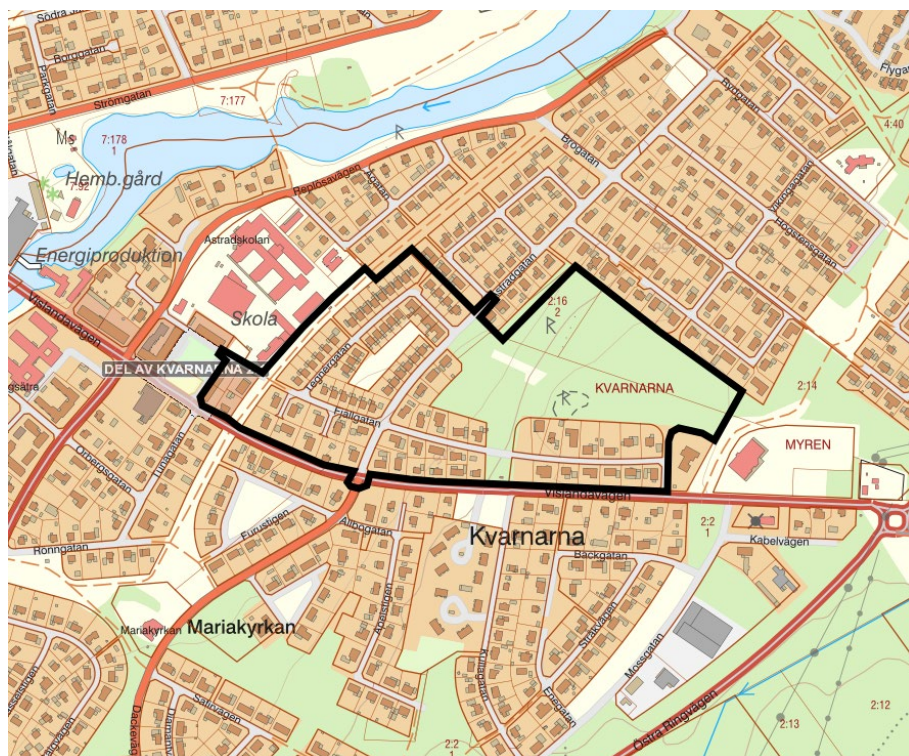




# Detaljplan för Valhall 10 med flera fastigheter i Ljungby, Ljungby kommun



Planhandlingar:  
Planbeskrivning  
Undersökning  
Plankarta



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

<b>SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN</b>	<b>3</b>
Standardförfarande	3
<b>INLEDNING</b>	<b>5</b>
Sammanfattning	5
<b>DETALJPLANENS SYFTE</b>	<b>6</b>
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b>	<b>6</b>
Hela detaljplanen	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	9
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>	<b>12</b>
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetskonsekvensbeskrivning	14
Planeringsunderlag	16
Kommunala	16
Utredningar	17
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</b>	<b>18</b>
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
<b>MEDVERKANDE I PLANPROCESSEN</b>	<b>40</b>

## 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](http://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](http://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

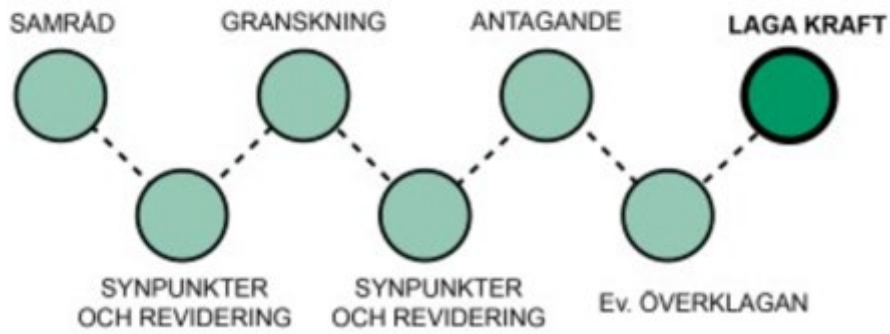
Kommunstyrelsen antar detaljplanen. Beslutet om antagande skickas till dem som haft synpunkter och som inte har tagits hänsyn till. De har nu tre veckor på sig att överklaga beslutet till Mark- och miljödomstolen.

#### Laga kraft

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



## Laga kraft



## 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.

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, motionsslingor, 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 kulturresevat 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

B<sub>1</sub> - 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.

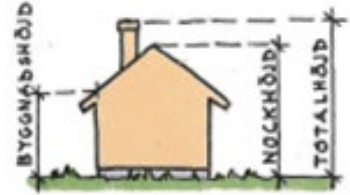
*Motiv till egenskapsbestämmelse*

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.

2024-04-23

Diarienummer: KS 2023-0379

*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 kvarteretsmark 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 akt nummer 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.



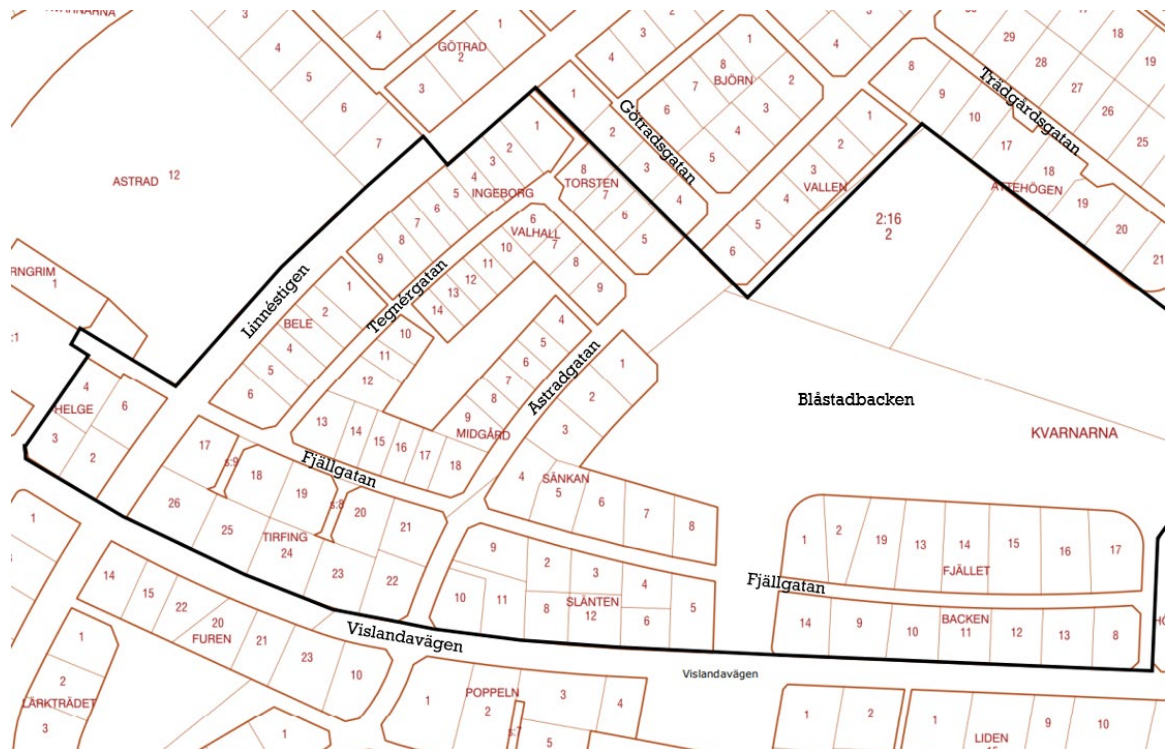
Kvarteret Midgård 10 - 18	Högsta nockhöjd 6,5 meter för huvudbyggnad, 3,5 meter för komplementbyggnad. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda hårdgjord ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean. Komplementbyggnad 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.  $\frac{1}{4}$  av fastigheten får bebyggas dock max 150 m<sup>2</sup>. Utöver två våningar får vinden inredas till  $\frac{1}{3}$  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.

2024-04-23

Diarienummer: KS 2023-0379

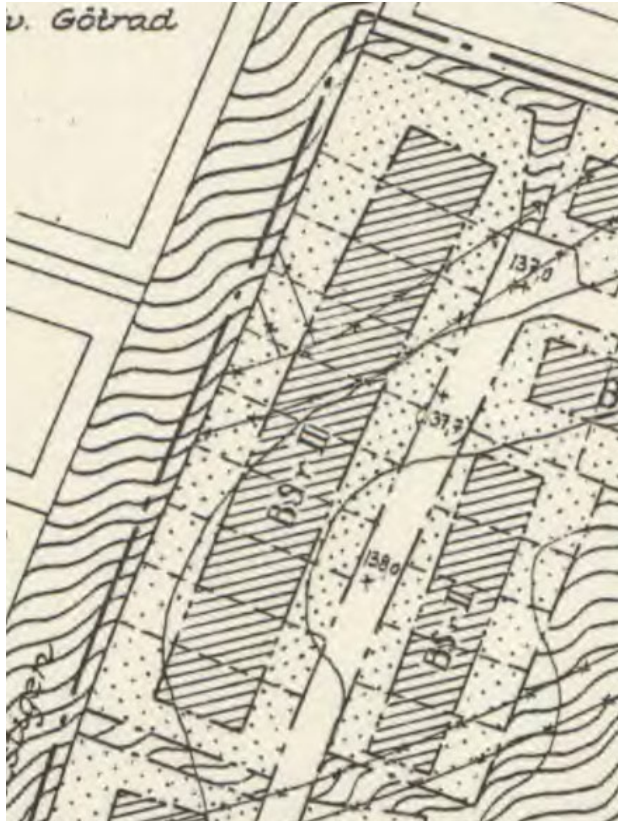
För Helge 2 och 6 föreslås följande planbestämmelser: Högsta nockhöjd 9,0 meter för huvudbyggnader och 3,5 meters nockhöjd för komplementbyggnader. Största tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om 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.

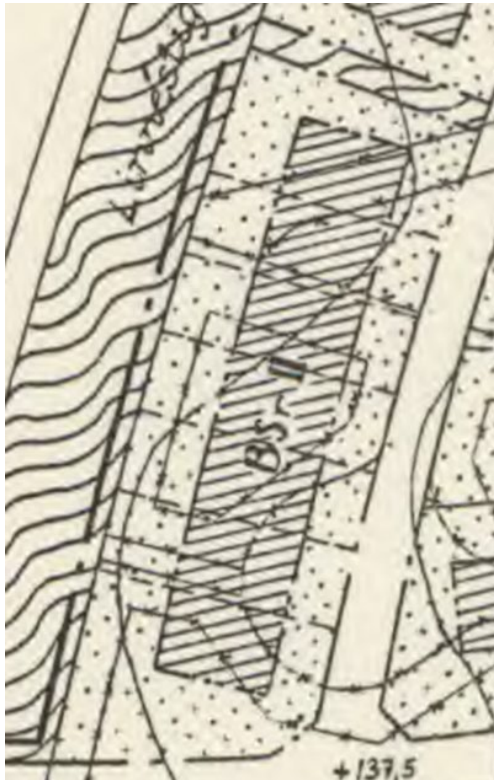


Snedbild över Ingeborg 1 -9 från norr

## 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*

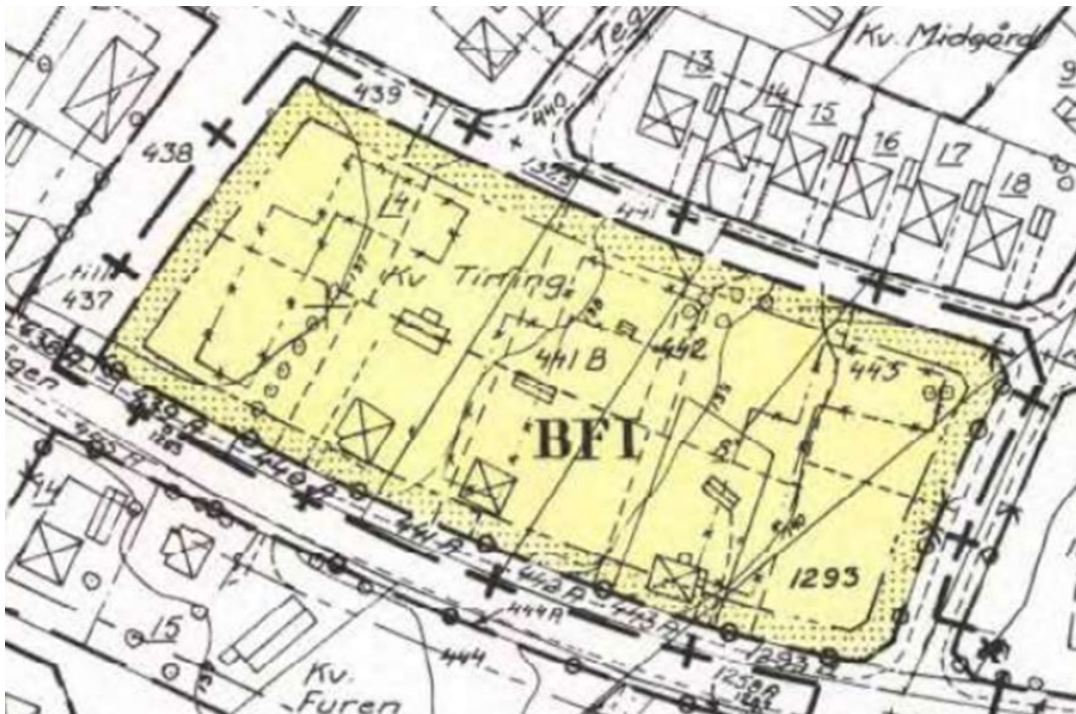
Kvarteret Tirfing ligger mellan Fjällgatan och Vislandavägen. Kvarteret är bebyggt med 1 och 1½-plansvillor som är bebyggda 1976–1978 förutom huset på Tirfing 23 som är uppfört redan 1911. Denna byggnad är klassad som värdefull byggnad i kulturmiljöinventeringen som gjordes 2013–2014 av miljö- och byggförvaltningen.

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 m<sup>2</sup>. Uthus och andra gårdsbyggnader får inte uppta större arean än 40 m<sup>2</sup>. 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.



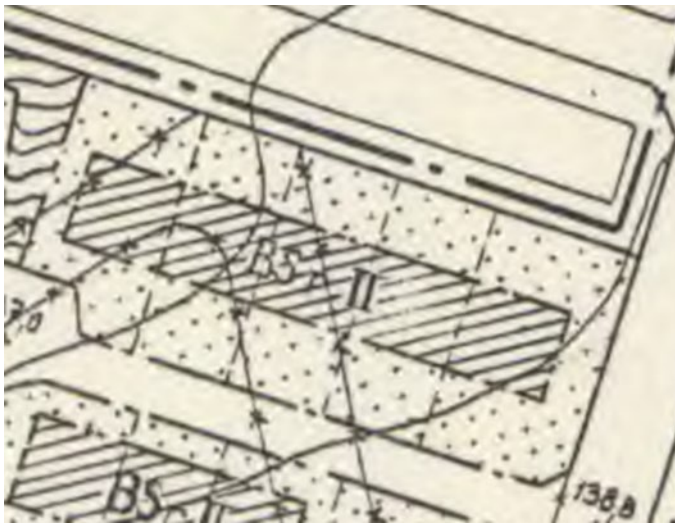
*Kvarteret Tirfing från norr*

### 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 prick-markerade 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

2024-04-23

Diarienummer: KS 2023-0379

### 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 m<sup>2</sup> 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.

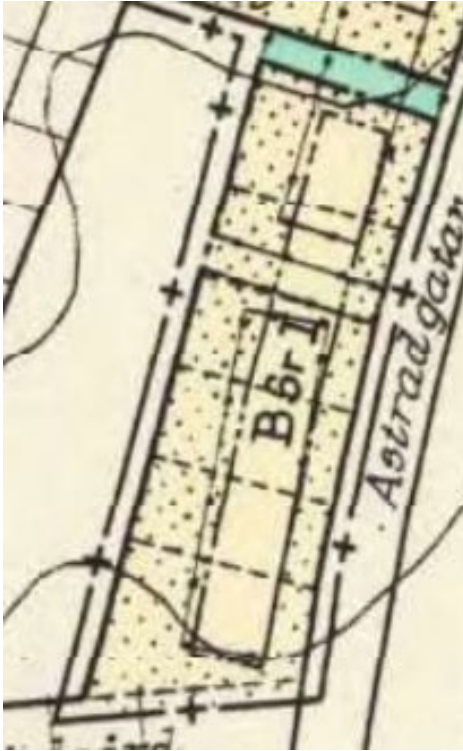
#### **Förslag och konsekvenser**

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. Markklov 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.



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

### 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 m<sup>2</sup> och 682 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen upptar mellan ca 150 - 180 m<sup>2</sup>, och ligger delvis inom prickmarkerad mark.

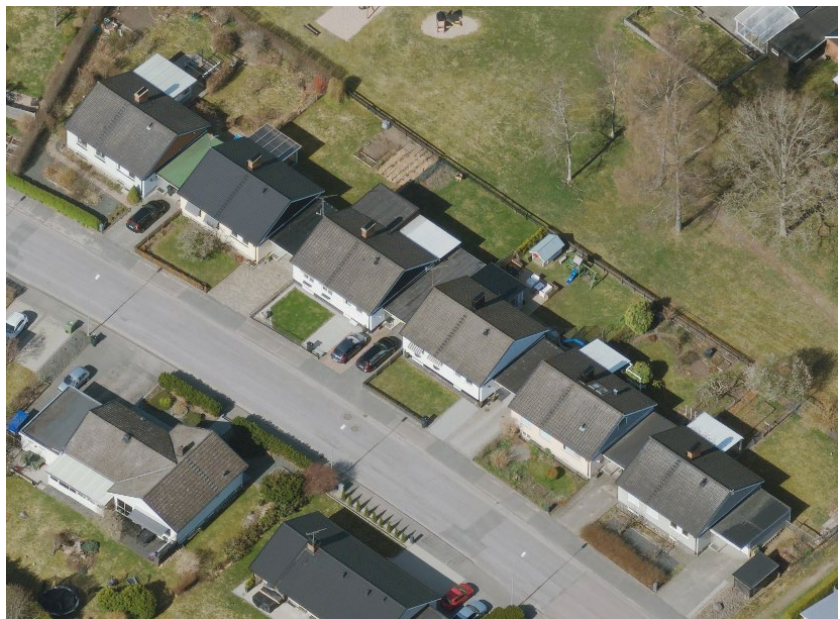
I gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för delar av kvarteren Valhall och Midgård, fastställd 1962-01-24, tillåts bostäder, endast radhus i högst en våning (BSrI) till en byggnadshöjd på 4,4 meter. Den prickmarkerade marken får inte bebyggas.

#### **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

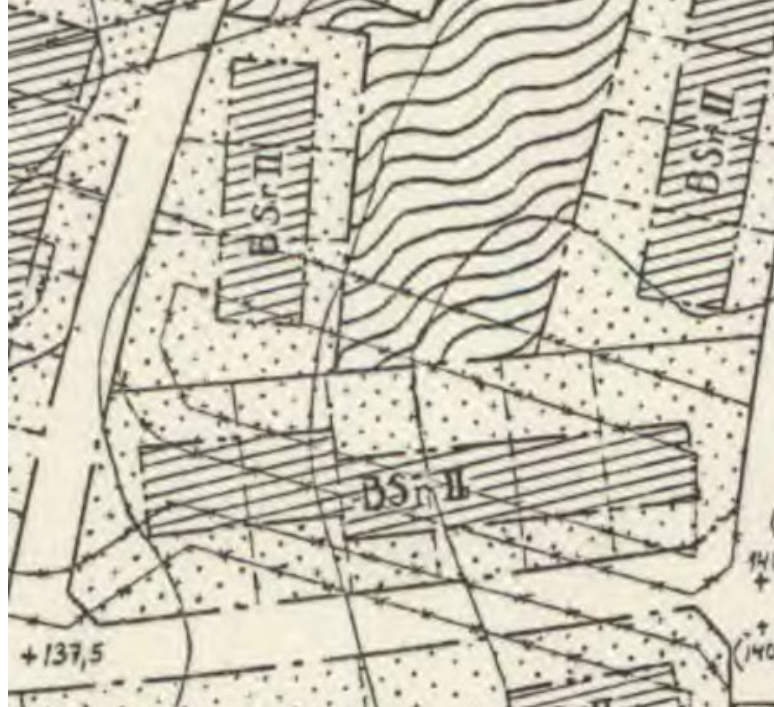
25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Marklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 40 % av fastighetsarean.

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***

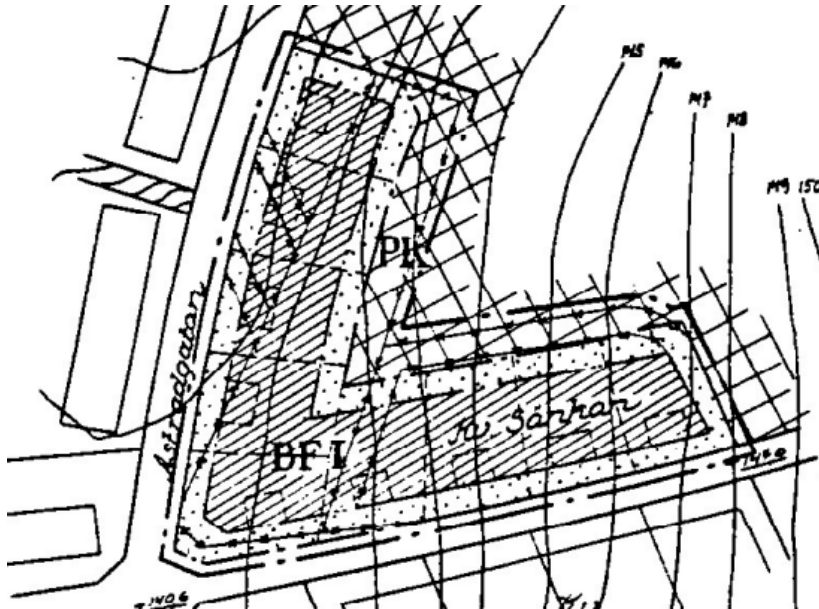
Radhusen inom Midgård 10-12 som ligger utmed Tegnérgatan är uppförda 1963 och Midgård 13 - 18 vid Fjällgatan är uppförda 1965. Bebyggelsen upptar mellan ca 130 m<sup>2</sup> och ca 165 m<sup>2</sup> per fastighet.

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 m<sup>2</sup> och ca 285 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> och uthus eller andra gårdsbyggnader en större sammanlagd area än 40 m<sup>2</sup>. Det prickmarkerade området får inte bebyggas.

#### **Förslag och konsekvenser**

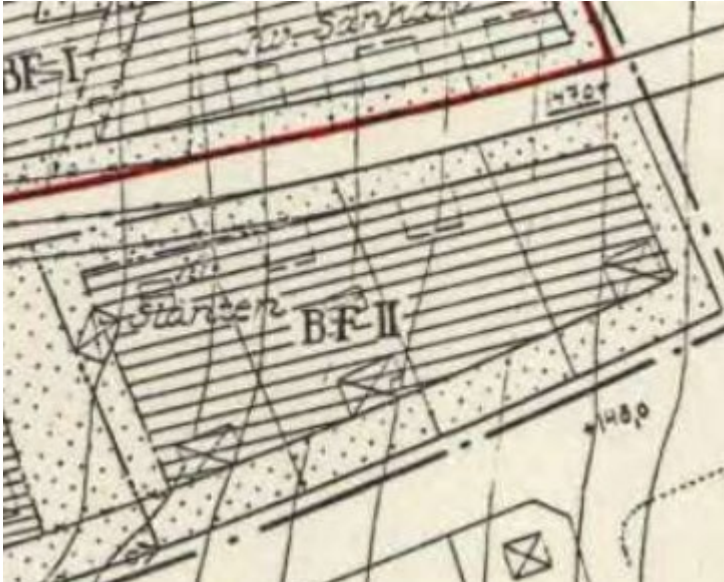
Prickmarken mot naturmark tas bort. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 7,0 meter och 3,5 meter för komplementbyggnader. Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas och minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Markklov krävs för hårdgöring av ytor om de sammanlagda ytorna överstiger 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 m<sup>2</sup> och ca 225 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> och uthus eller andra gårdsbyggnader till max 40 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning till en byggnadshöjd på högst 4,2 meter. Uthus får högst uppta 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> och ca 300 m<sup>2</sup>.



### 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 m<sup>2</sup> och ca 300 m<sup>2</sup>.

### *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 samt minskas till 7 meter utmed Vislandavägen. 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.



*Snedbild 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 (NO<sub>2</sub>), svaveldioxid (SO<sub>2</sub>), bly, partiklar (PM<sub>10</sub>), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O<sub>3</sub>). 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 - Skålan) 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 gatumark.

***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/m<sup>3</sup> Lågradonmark, 10-50 kBq/m<sup>3</sup> Normalradonmark, >50 kBq/m<sup>3</sup> Högradonmark.

***Nuläge***

Planområdet ligger inom normalradonmark, med uranhalter mellan 12 kBq/m<sup>3</sup> och 43 kBq/m<sup>3</sup> 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

Bygglövsteamet, miljö- och byggförvaltningen

## **Samhällsbyggnadsavdelningen**

2024-04-23

Ulla Gunnarsson  
Planarkitekt



2024-04-23

Diarienummer: KS 2023-0379

Reviderat 2024-06-24

Revideringen avser följande:

Prickmarken inom kvarteret Backen ändras från 10 meter till 7 meters bredd utmed Vislandavägen.

Texten i inledningen till planbeskrivningen ändras till följande text: "Detaljplanprocessen 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."

Ulla Gunnarsson  
Planarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen den 10 september 2024, § 184.

Laga kraftvunnen den 18 oktober 2024.