

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Laholm



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR BOCKEN 10, 11 och 12

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN

DETALJPLANEN



PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta, uppdaterad 2020-09-08, finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret
- Fastighetsförteckning, uppdaterad 2020-09-03, finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret

Planförslaget med bilagor och utredningar finns tillgängligt på Laholms kommuns hemsida, www.laholm.se / Bo, miljö & trafik / Planer och utredningar / Detaljplaner / Mellbystrand eller i tidningshörnan i stadshusets entré eller på Samhällsbyggnadskontoret, Humlegången 6, Laholm.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen regleras genom plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen har hanterats med normalt planförfarande och därmed har boverkets allmänna råd, *planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012 – 1 januari 2015*, använts.

PLANPROCESS

Samråd pågick mellan den 20 maj till och med den 28 juni 2019.

Granskning pågick mellan den 28 september 2020 till och med den 29 oktober 2020.

KONTAKT

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	4
VAD STYR EN DETALJPLAN?.....	4
PLAN- OCH BYGGLAGEN STÖDER PLANPROCESSEN	4
PLANFÖRFARANDET	4
PLANPROCESSEN	4
PLANBESKRIVNING.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	6
Kommunens vision	6
Kommunens mål	6
MILJÖBEDÖMNING	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	38
SYFTE	38
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	38
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	39
EKONOMISKA FRÅGOR.....	42
TEKNISKA FRÅGOR.....	42
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	42
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN I LAHOLMS KOMMUN	44

BILAGOR

BILAGA 1

Arkeologisk förundersökning 2014 etapp 1 och 2 Halland, Laholms kommun, Laholms stad, RAÄ 19:1, Odlingslager i Kv. Bocken 10-12 i Laholm, Kulturmiljö Halland

BILAGA 2

Förslag till planbestämmelser för kulturvärden – *Inför detaljplan för del av kvarteret Bocken, Laholms stad och kommun, 2018:59, Kulturmiljö Halland*

BILAGA 3

Riskanalis avseende transporter av farligt gods Lagaholm 2:22 och 4:1, januari, 2017
COWI

BILAGA 4

Skuggstudie, 2020-07-03, Laholms kommun

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

VAD STYR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, till exempel för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning, utförande med mera. En detaljplan består av en plankarta (denna är juridiskt bindande) och en plan- och genomförandebeskrivning som utförligare beskriver plankartans innehåll.

PLAN- OCH BYGGLAGEN STÖDER PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900/2014:900) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

PLANFÖRFARANDET

Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande, utökat förfarande eller begränsat standardförfarande. Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, om det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt då planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

PLANPROCESSEN

Den här detaljplanen hanteras med standardförfarande och genomgår kommunikationsstegen *samråd* och *granskning* innan detaljplanen *antas* av kommunfullmäktige. Under samråd och granskning kan synpunkter lämnas på samrådshandlingarna respektive granskningshandlingarna. En detaljplan kan överklagas av sakägare som har lämnat in synpunkter under antingen samrådstiden eller granskningstiden och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda när detaljplanen har reviderats, efter samråd eller granskningen. Överklagan kan göras under de tre veckor som går från beslutet att anta detaljplanen. När tre veckor gått från antagandebeslutet så vinner detaljplanen *laga kraft* och blir gällande. Därefter kan detaljplanen byggas ut och bygglov kan sökas.



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Den 13 mars 2007 gav kommunstyrelsen i uppdrag att se över vilka kommunala fastigheter i Laholm som inte innehåller primär kommunal verksamhet och som därmed skulle kunna säljas. Under 2012 skrevs ett köpekontrakt mellan fastighetsägaren och kommunen där fastighetsägaren ”*avser att bebygga fastigheterna med bostäder och verksamhetslokaler som en del i kommunens ambitioner om att förtäta stadskärnan. Det åligger köparen att senast åtta månader efter tillträdesdagen vidta de åtgärder som köparen kan för att uppfylla avsikten*”. Lagan Fastighetsutveckling AB har den 9 april 2013 ansökt om planbesked för att upprätta en ny detaljplan avseende Bocken 10, 11 och 12 i Laholms tätort. Kommunstyrelsen medgav Lagan Fastighetsutveckling AB att upprätta en ny detaljplan den 15 oktober 2013 (KS § 196).

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus att tillskapas i ett centralt beläget kvarter. Syftet är också att planlägga befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse och möjliggöra för centrumverksamheter och bostäder inom denna.

Huvuddrag

Planförslaget innebär en mindre förtätning av stadskärnan där fler bostäder kan byggas i Laholms centrum, nära till service, vård, kollektiva förbindelser med mera. Befintlig bebyggelse med kulturhistoriskt värde skyddas och fler verksamheter möjliggörs i de befintliga lokalerna.

Kulturmiljön skyddas genom att befintliga byggnader inom planområdet skyddas med rivningsförbud samt varsamhets- och skyddsbestämmelser. Befintlig stenmur, utmed Gamlebygatan, ska vid återuppbyggnad återges sin ursprungliga karaktär vad gäller höjd, stenars placering, fördelning, fogning samt placering av järnringar. Muren, utmed Gamlebygatan, omfattas även av utökad lovplikt som innebär att bygglov behöver sökas för eventuella ändringar av muren efter att den har återuppbyggts.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattas av fastigheterna Bocken 10, 11 och 12 som avgränsas av Gamlebygatan i norr, Hästtorget i öst och S:t Clemens gränd i väst, se markering i kartorna.

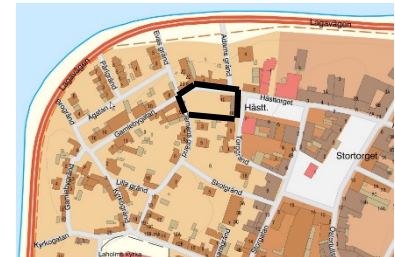


Areal

Planområdet är cirka 1700 kvadratmeter stort.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bocken 10, 11 och 12 är i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Orienteringskartor för planområdet, markerat med pil och svart linje.

Kommunens vision

I Laholm vill vi bli fler, bättre och starkare. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling.

Kommunens mål

Följande utvecklingsmål berör *ort (källa)*:

- Laholm stad, med sitt läge, sin historiska stadskärna samt närheten till natur och kultur samt goda kommunikationer till angränsande storstadsregioner i norr och söder, bör kunna utvecklas för att attrahera olika former av boende, näringsliv samt besöks- och upplevelsenäring.
- För att stötta ett intressant och mångfacetterat liv bör staden utvecklas och utformas genom funktionell och estetisk blandning.
- Stadskärnans attraktivitet och utbud ska värnas så att den även fortsättningsvis är en naturlig målpunkt för alla kommuninvånare.
- Tätorten består av tydliga karaktärsområden. Det är den unika karaktären i varje område som bör vara utgångspunkt för utvecklingen.
- Placering och utformning av framtida bostads- och verksamhetsområden skall ske på ett sådant sätt att staden växer med varsamhet och med motsvarande höga estetiska kvaliteter och trevnadsvärden som präglar befintliga delar av staden.
- Utbyggnader bör göras så att ianspråktagande av den mest värdefulla åkermarken minimeras.
- Boendet i Laholm skall fortsätta att vara högklassigt för alla ålderskategorier. Nya boendeformer bör utvecklas, med till exempel korttidsboende och ”bokaler”. Särskilt viktigt är bostäder för unga, men även särskilda boenden och äldreboende.

Måluppfyllelse

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att fler bostäder byggs, vilket överensstämmer med Laholms vision om att bli fler. Bostäderna byggs även centralt i Laholms tätort och förtätar orten istället för att ta i anspråk ny, tidigare obebyggd natur- eller åkermark i stadens utkanter. På så sätt bidrar denna plan i det avseendet även till en hållbar utveckling, i enlighet med kommunens vision. Genom att låsa fast gestaltningsdrag för den befintliga bebyggelsen skyddas riksintresset för kulturmiljön och områdets karaktärsdrag bibehålls. På så vis kan boendet i Laholm vara högklassigt för alla ålderskategorier.

Planuppdrag

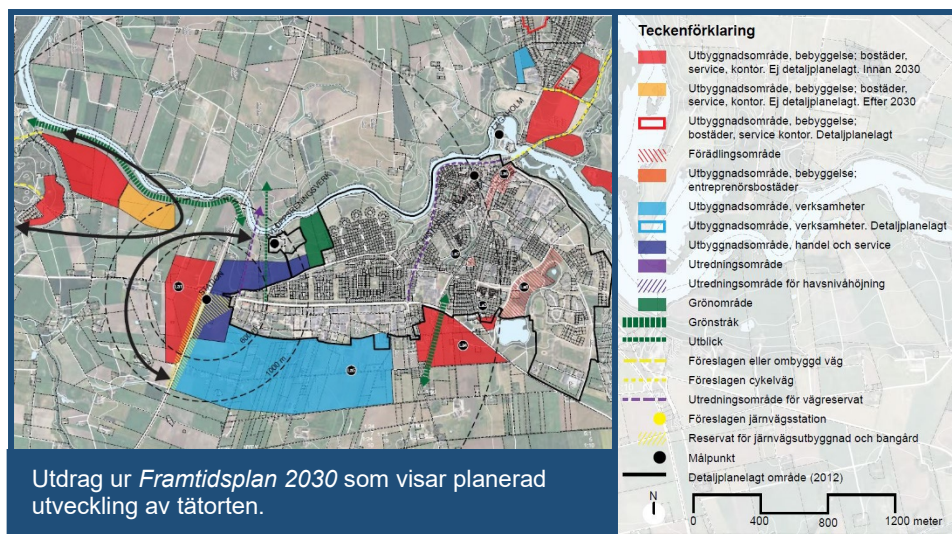
Kommunstyrelsen medgav Lagan Fastighetsutveckling AB att upprätta en ny detaljplan för Bocken 10, 11 och 12 den 15 oktober 2013 (KS § 196).

Översiktliga planer

Framtidsplan 2030

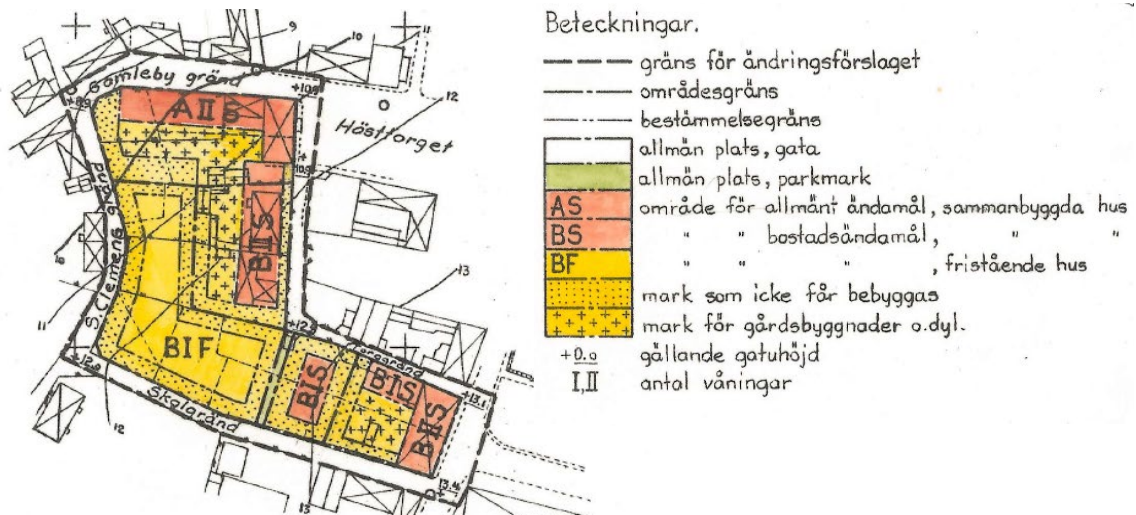
Planområdet är inte specifikt utpekade i Laholms kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2030. Däremot pekas på vikten av förtätning, men att denna görs varsamt. Laholm är Hallands äldsta stad och dess historiska innerstad är av riksintresse för kulturmiljövården. Detta ställer särskilda krav på ny bebyggelse i innerstaden. Aktuellt planområde ligger dessutom i Laholms äldsta stadsdel Gamleby där den medeltida gatustrukturen och karaktären är tydlig och välbevarad. Ny bebyggelse behöver utformas med utgångspunkt i och med hänsyn till denna karaktär.

Framtidsplan 2030 visar inte på några större förändringar vad gäller planområdet och dess närmsta omgivning. Planområdet berörs därmed inte av Framtidsplan 2030, bortsett från de generella utvecklingsmålen som finns för tätorten, *se föregående sida*. Planområdet fungerar som målpunkt för stadens invånare samt för inresande. Översiktsplanen ser en viss förtätning inom tätorten.



Detaljplaner och förordnanden

Befintlig detaljplan (nr 01-16, fastställd av länsstyrelsen den 15 oktober 1959) tillåter allmänt ändamål i två våningar och område för bostadsbebyggelse. Området för bostadsbebyggelse är reglerat till mark som inte får bebyggas eller till område för komplementbyggnader. Den befintliga planen upphävs i de delar som berörs av detta planförslag.



Bilden visar ett utdrag ur gällande plankarta med bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Bevarandeplan för Laholms innerstad, 1989.

Program för planområdet

Det finns inget program för planområdet.

Riksintresse

Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövård (KN 41), naturvård (NN 22) och för friluftslivet (FN 14). Riksintresset för kulturmiljövården omfattar i princip hela Laholms innerstad som karaktäriseras av en medeltida stadsbildning med ett oregelbundet format gatunät, småskalig bebyggelse i korsvirke och tegel samt en borguin.

Riksintresset för naturvård berör en stor del av Laholms kommun, och är utpekad för att det i kommunen finns spår från den senaste istiden och hur dessa geologiska processer har format landskapet.

Slutligen är Lagans dalgång av riksintresse för friluftslivet, bland annat för dess goda möjligheter för fritidsfiske.

Planförslaget bedömda påverkan på riksintressena

Planförslaget kan konstateras ha en positiv påverkan på riksintresset för kulturmiljö då planläggningen medför att den befintliga bebyggelsen, som är kulturhistoriskt värdefull, skyddas genom rivningsförbud samt genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Ny bebyggelse anpassas till den omkringliggande bebyggelsens skala och färgsättning. Ny byggnad mot Gamlebygatan anpassas i höjd till gula villan och ny byggnad mot S:t Clemens gränd anpassas till huset på motstående sida av gatan. Muren interageras i fasadens sockel och kommer på så sätt bevaras till skillnad från gällande plan som inte skyddar muren genom planbestämmelser utan istället erhåller en byggrätt där muren står. Muren, utmed Gamlebygatan, bevaras genom, att den vid återuppbyggnad, ska ges en likvärdig gestaltning efter hur muren är utformad idag (*planbestämmelse q3*). Muren omfattas även av utökad lovplikt (*planbestämmelse a3*) som skyddar muren från ändringar efter det att muren har återuppbyggs.

Planförslaget innebär planläggning av befintlig bebyggelse och en förtätning av ett redan utbyggt område. Då ingen jungfrulig åkermark tas i anspråk eller mark i direkt anslutning till Lagan exploateras, bedöms förslaget inte riskera att påverka riksintressena för natur eller friluftslivet negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller naturen. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Luft

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen, kolmonoxid, bensen samt PM 10 (partiklar i utomhusluft). Laholms kommun har 2018 låtit genomföra en inledande kartläggning av luftkvaliteten i kommunen som visar att fortsatt utredning krävs. Tillkommande trafik, för de nya byggrätterna, (med en uppskattning på cirka 5-6 tillkommande bilar i området) bedöms inte ge upphov till sådana luftföroreningar så att det avsevärt försämrar luftkvaliteten i Laholms stad.

Buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Laholms kommun omfattas inte av denna miljö kvalitetsnorm.

Vatten

Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormer för Lagan och grundvatten. Miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten för kvantitativ status och kemisk grundvattenstatus bedöms som god. För miljö kvalitetsnormerna för Lagan bedöms den ekologiska statusen 2027 som måttlig för vattendraget nedanför kraftverket och

god för vattendraget ovanför kraftverket. Den kemiska statusen bedöms som god både nedanför som ovanför kraftverket. Lillån ansluter till Lagan strax ovanför kraftverket. För Lillån bedöms den ekologiska statusen och den kemiska statusen som god.

Sjöar och vattendrag utsätts för påverkan från exempelvis skogsbruk, jordbruk, industrier och vattenkraft. Lagan, strax norr om planområdet, belastas av ett vattenkraftverk. Vattenkvaliteten påverkas av de föroreningar som finns i centrala Laholm och som leds ut till Lagan via regnvatten eller ledningar i gata. Fordonstrafik är en stor källa till föroreningar av dagvatten. Dagvatten som inom och i direkt anslutning till planområdet förorenas främst av fordonstrafik och trafik bidrar till följande föroreningar; partiklar, PHA:er, ftalater, alkylfenoler, nickel, krom, kadmium, bly, zink och koppar. Byggnader och äldre fasadbeklädnader kan ge ifrån sig bly och PCB.

Dagvatten från planområdet kan kopplas till det befintliga ledningsnätet som finns i S:t Clemens gränd och Gamlebygatan, men kommer då ledas rakt ut i Lagan via dagvattenbrunnar, utan att dagvattnet renas. Gällande lagstiftning ställer krav på att enskilda kvalitetsfaktorer inte får försämrans så att de hamnar i en annan klass.

De nya byggrätterna beräknas medföra cirka 5 till 7 fler bilar i området som bidrar till att dagvatten förorenas. De nya byggrätterna innebär att planområdet kan bebyggas med ytterligare 520 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnad. Detta bidrar till att regnvatten som idag kan tas omhand av grönstrukturen för byggrätterna nu istället kommer tas upp som takvatten och ledas ut i dagvattenledningarna. Samtidigt kommer inte hela planområdet bebyggas utan en viss del kvarstår där dagvatten kan infiltreras. Förändringarna bedöms inte vara av sådan omfattning att de är avgörande för att miljö kvalitetsnormerna för grundvattnet eller Lagan eventuellt skulle försämrans i en klass. Det är svårt att skaffa sig en bild av den totala föroreningsgraden för samtliga objekt som bidrar till att förorena Lagan. Skulle föroreningsgraden ligga väldigt nära att klassen försämrans så skulle den tillkommande bebyggelsen inom planområdet vara avgörande för en eventuell sänkning. Ser man till alla objekt som kan förorena Lagan så består den tillkommande bebyggelsen av en förtätning med närhet till service och kollektivtrafik som möjliggör för en minskad användning av fordon som bidrar till att förorena dagvatten.

MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen (2010:900/2014:900) 4 kapitlet § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet § 11).

Det första steget i miljöbedömningen är att upprätta en behovsbedömning som är en checklista där planens miljöpåverkan undersöks och värderas. Här uppmärksammas såväl positiv som negativ miljöpåverkan. Om behovsbedömningen visar på att planen medför en betydande negativ miljöpåverkan, så ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Behovsbedömningen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Ställningstagande

Inga riksintressen eller miljö kvalitetsnormer som berörs av planförslaget bedöms påverkas negativt av planförslaget. Förslaget medger inga sådana verksamheter som kommer att ge upphov till betydande föroreningar i luft, mark eller vatten. Platsen är redan ianspråktagen för liknande bebyggelse och bedöms inte som känslig för den nu föreslagna byggnationen. Detaljplanen bedöms inte motverka gällande miljö kvalitetsmål.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande negativ miljö påverkan och en miljö konsekvensbeskrivning har inte upprättats.

Måluppfyllelse för miljömål

Sveriges miljömål består bland annat av 16 miljö kvalitetsmål, av dem är det 15 som berör Laholms kommun. Hur detaljplanen uppfyller miljö kvalitetsmålen beskrivs nedan för respektive miljö kvalitetsmål.

Begränsad klimatpåverkan

Påverkas inte i någon större utsträckning då användningen främst består av bostäder och kontor. Det centrala läget möjliggör för en hållbar livsstil där det inte är nödvändigt att använda bil för att arbeta eller handla, då arbetsplatser, butiker och annan service samt kollektivtrafik finns i boendemiljön.

Gifrfri miljö

Det förekommer inte någon verksamhet som släpper ut gifter inom planområdet. Det finns inga kända markföroreningar i närområdet. Inom och i anslutning till planområdet finns uppgifter om förekomst av privata oljecisterner som tidigare har varit i bruk. Således finns det alltid en mindre risk för att det förekommit spill och läckage av olja vid tidigare påfyllning och från ledningar. Cisternen på planområdet har dock genomgått regelbunden kontroll och enligt ett intyg från 1988 var cisternen rengjord, pluggad, tagen ur bruk och ersatt med en naturgaspanna. Det finns inga uppgifter om eventuellt läckage och bedömningen görs att det är låg risk att marken inom planområdet är förorenad.

Ingen övergödning

Problem med övergödning finns i södra Sverige. Inom planområdet bedrivs ingen verksamhet som bidrar till övergödning. Dock bidrar trafikföringen i området till övergödning av sjöar och vattendrag, genom utsläpp av kväveoxider. Biltrafik, sjöfart, kraftverk, jordbruk, avloppsreningsverk och industrier kan orsaka övergödning som kan leda fram till bland annat igenväxning och algbloomning. I värsta fall uppstår syrebrist på bottenarna, där växter och djur dör. Utsläppen till luft från fordonstrafik, industrier och internationell sjöfart måste också minska. Merparten av det luftburna nedfallet av övergödande ämnen kommer från andra länder och från internationell sjöfart. Planområdet har goda förutsättningar till minskat användande av bilen då bostäder ligger nära arbetsplatser, butiker, service och kollektivtrafik.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

De föroreningar som når Lagan kommer så småningom även nå kust och hav, därför behöver exempelvis dagvatten hanteras så att spridningen av förorenat vatten minskas.

Ett rikt odlingslandskap

Berörs ej.

Frisk luft

De luftföroreningar som är skadligast för hälsan är inandningsbara partiklar, marknära ozon samt vissa kolväten. Luftföroreningar orsakar korrosion som bidrar till att metaller, plaster och kalksten bryts ner snabbare. Omkring planområdet riskeras luften att förorenas av fordonstrafik och något enstaka vedeldat hus. Vägtrafik är en stor källa till luftföroreningar. Bilavgaser innehåller partiklar, kvävedioxid och organiska ämnen, och avgaserna bidrar till att marknära ozon bildas. Marknära ozon skadar skogens träd och jordbrukets grödor. Dessutom orsakar trafiken utsläpp av slitagepartiklar – dessa slits upp från vägbanan vid användning av dubbdäck.

Planområdet innehåller inga verksamheter som bidrar till att luften skulle förorenas.

Trafikalstringen i anslutning till planområdet bidrar till att luften förorenas. Samtidigt som det finns goda förutsättningar att använda sig av hållbara resealternativ, så som gång, cykel eller kollektivtrafik.

Skyddande ozonskikt

Förekomsten av ozonnedbrytande ämnen behöver minskas. Ozonnedbrytande ämnen finns kvar i atmosfären under lång tid. Exempel på ozonnedbrytande ämnen är klorerande ämnen som finns i kylskåp, anläggningar för luftkonditionering och skumplast. Ett förtunnat ozonskikt ökar UV-strålningen från solen som ökar risken för hudcancer och ögonsjukdomar samt ger nedsatt immunförsvar. Vid rivning är det viktigt att sortera ut det ozonnedbrytande ämnena från rivningsavfallet. Det finns i nuläget inga planer på att riva bebyggelse inom planområdet.

Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag utsätts för påverkan från exempelvis skogsbruk, jordbruk, industrier och vattenkraft. Sjöar och vattendrag används bland annat till dricksvatten, rekreation/friluftsliv och fiske. Lagan, strax norr om planområdet, belastas av ett vattenkraftverk. Vattenkvaliteten påverkas av de föroreningar som finns i centrala Laholm och som leds ut till Lagan via regnvatten eller ledningar i gata. Fordonstrafik är en stor källa till föroreningar av dagvatten.

Myllrande våtmarker

Berörs ej.

Ett rikt växt- och djurliv

Utveckla den biologiska mångfalden är viktigt för ett bra växt- och djurliv. Biologisk mångfald främjar även folkhälsan då många natur- och kulturmiljöer är viktiga områden för rekreation och friluftsliv. Planområdet innehar idag en innergård med växtlighet som är positivt för den biologiska mångfalden och som rekreation för de boende inom planområdet. Det är viktigt att innergården fortsättningsvis inreds med träd och buskar.

Bara naturlig försurning

Planområdet innehåller inga verksamheter som bidrar till försurning. Bilar rör sig till målpunkterna Hästtorget (med bland annat butiker, restaurang, teater, biograf, museum), omkringliggande bostäder och kontor som påverkar miljömålet negativt. Begränsningar av försurade utsläpp från transportsektorn behöver göras på nationell som internationell nivå då vinden förflyttar de försurande ämnena. Det centrala läget bidrar till användandet av hållbara transportmedel.

Säker strålmiljö

Skadlig strålning är den människan utsätter sig för när han eller hon solar och exponeras för UV-strålning, som kan leda till hudcancer. Strålning används som redskap inom forskning,

sjukvård och industri. Strålning förekommer också som radiovågor från mobiltelefoner och magnetfält från kraftledningar. Närmsta kraftledning ligger cirka 200 meter norr om planområdet.

Grundvatten av god kvalitet

Grundvattnet utgör källa till dricksvatten. Miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten för kvantitativ status och kemisk grundvattenstatus är god, för planområdet. Planförslaget bedöms inte riskera att påverka grundvattnet negativt.

Levande skogar

Berörs ej.

God bebyggd miljö

Innerstadens kulturvärden säkras genom att befintlig bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde skyddas genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även muren som enligt gällande plan kan rivs behålls som minne genom att den interageras som sockelparti i ny bebyggelse. Innergården utgör även ett kulturellt värde då det inte finns särskilt många innergårdar i innerstaden. En del av innergården försvinner men planområdet kommer fortsättningsvis att ha en innergård med plats för utomhusvistelse. Bostäder och arbetsplatser tillförs i ett centralt läge med närhet till olika sorters service, grönsstruktur, arbetsplatser och möjliggör för ett användande av hållbara transportmedel. Främst bidrar planläggningen till att fler bostäder kan skapas, i en tid med stor bostadsbrist, utan att jordbruksmark tas i anspråk.

Lokaliseringsalternativ

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggnation av ett flerbostadshus i ett centralt beläget kvarter. Syftet är även att planlägga befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse och möjliggöra för centrumverksamheter och flerbostäder inom denna.

Laholms kommun växer och det råder totalt sett en brist på bostäder. Fördelningen är dock ojämn i kommunen och bristen är som störst i centralorten Laholm. För merdelen av orterna finns en måttlig planberedskap för de kommande åren, men i Laholm och Veinge finns ett större behov av att planlägga mark för bostäder.

Detaljplanens syfte är bland att bemöta bostadsbehovet i centralorten Laholm. Att planlägga mark i andra orter är därför inget alternativ för att uppfylla detta syfte. I Laholms kommuns översiktsplan, *Framtidsplan 2030*, framgår att stadens utbyggnader ”bör göras så att ianspråktagande av den mest värdefulla åkermarken minimeras”. För att uppnå detta utvecklingsmål så måste förtätning av befintliga områden övervägas. I aktuell detaljplan så har utgångspunkten varit att förtäta och utveckla ett befintligt område, alternativ som ianspråk tar jordbruksmark har därför inte varit aktuella.

Behovet av bostäder i Laholm är större än vad en förtätning kan tillgodose och ett ianspråktagande av jordbruksmark är därför oundvikligt, men för att minimera ianspråktagandet måste möjligheten till förtätning alltid övervägas. Detta innebär att tankesättet kring lokaliseringsalternativ för ett förtätningsprojekt har grundläggande skillnader gentemot det av ett nytt utbyggnadsområde.

Vid ett nytt utbyggnadsområde utvärderas lokaliseringsalternativen utifrån dess lämplighet och möjlighet att bemöta behovet som finns, vilket vanligen är knutet till områdets storlek och placering. Men då behovet av bostäder inte till fullo kan bemötas genom förtätning så måste lokaliseringsvalet utgå från vilka områden som är möjliga att förtäta och därefter huruvida platserna är lämpliga utifrån de behov som ska bemötas samt i vilken omfattning detta kan göras. Varje förtätningsområde blir därför unikt och kan sällan ersättas. Ställningstagandet om att undvika ianspråktagande av jordbruksmark innebär att lokaliseringsalternativ som medför en förtätning sällan kan helt förkastas, utan bedömningen blir snarare ett övervägande om vilka behov som ska tillmötesgå.

Kvarteret Hästen och Kobben 2 kan ses som två lokaliseringsalternativ för att bemöta behovet av bostäder i centralorten Laholm. Dessa områden har förutsättningar för att skapa fler nya bostäder än aktuell detaljplan, men då dessa inte är tillräckliga för att bemöta bostadsbehovet så måste andra förtätningsområdet övervägas, däribland aktuell detaljplan. Dessutom har områdena inte samma närhet till kollektivtrafik, arbetsplatser, butiker, service av olika slag, biograf, museum samt olika former av vård - som det aktuella planområdet har. Centrumverksamheterna gynnas dessutom ekonomiskt att ha bostäder nära inpå. Aktuellt planområde bidrar även till att liknande funktioner, det vill säga funktioner kopplade till centrumverksamheter, kan samlas och på så vis samordnas och dra nytta av varandra.

Trots att antalet bostäder som tillskapas är färre än andra lokaliseringsalternativ så skapas andra mervärden. Detaljplanen syftar till att säkerställa att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras, vilket knyter an till översiktsplanens utvecklingsmål om att skapa en estetisk blandning och att staden ska växa varsamt.

Genom att befintlig verksamhet får möjlighet till en bredare användning, så bemöts även utvecklingsmålet om att stadskärnans attraktivitet och utbud ska värnas och att det även fortsättningsvis ska vara en naturlig målpunkt för alla kommuninvånare. Befintlig verksamhet är planlagd med annan användning, alternativet är att befintlig verksamhet flyttas.

Aktuellt område har därför bedömts vara en lämplig lokalisering för att bemöta flera behov.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och friytor

Mark, vegetation, lek och rekreation



Bilden visar den del av fastigheten som idag är obebyggd utmed Gamlebygatan, sett från korsningen Gamlebygatan, S:t Clemens gränd.

Marken på inngården ligger idag upphöjd med 1 till 2 meter i förhållande till de kringliggande gatorna S:t Clemens gränd och Gamlebygatan. Marken sluttar svagt åt väster från Torggränd i öst. Jordmassorna hålls på plats av den stenvmur som sträcker sig utmed Gamlebygatan och S:t Clemens gränd. Stenvmuren redovisas under avsnittet om ny bebyggelse.



Ortofoto över planområdet som visar hur planområdet är disponerad idag.



Foto på inngården/trädgården.



Foto på den befintliga inngården. Parkeringsplatser anordnas utmed häcken.



Foto på den befintliga inngården, främst syns pilen.

Ut mot Hästtorget och Gamlebygatan ligger två sammanbyggda byggnader. I övrigt består planområdet av en trädgård/innergård med träd och buskar, bland annat finns där en kastanj och en pil. Pilen står på innergården till byggnaderna, se bild på denna och föregående sida. Innergården omsluts av olika sorters buskar och träd, som omskrämar innergården från gatorna.



Foton på befintlig växtlighet ut mot gata.

Friyta

”Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta (plan- och bygglagen 8 kapitlet 9 §).”

Utmed Gamlebygatan och S:t Clemens gränd planläggs för två nya byggrätter som kommer ta en del av innergården i anspråk. Om de tillkommande byggrätterna byggs ut till fulla behöver 7 parkeringsplatser för bil ordnas enligt kommunens

parkeringsnorm. Innergården till de nya byggrätterna har platsutrymme till 7 parkeringsplatser, miljöhus samt plats för mindre trädgårdar i anslutning till de tillkommande byggnaderna. För de befintliga byggrätterna med dess byggnader behöver 5 parkeringsplatser för bil ordnas enligt kommunens parkeringsnorm. Innergården till den befintliga bebyggelsen har platsutrymme till cirka 4 parkeringsplatser för bil samt en mindre trädgård som kan ansluta till de befintliga bostäderna.

I bygglovsansökan redovisas tillgänglig friyta och det antal parkeringsplatser som krävs enligt kommunens parkeringsnorm samt vart parkeringsplatserna ska placeras. Antalet parkeringsplatser som behöver ordnas redovisas i kapitlet *Parkering*.

I övrigt är planområdet beläget i en stadsmiljö, men Laholms stad har god närhet till naturmiljöer generellt, inte minst i form av Lagans vatten och promenadstråket längs med denna. Det är endast strax över 100 meter ner till Lagan från planområdet. 40 meter rakt söder om planområdet ligger parken Apotekarelunden, där det finns sittplatser anordnade i bersåer och gungställning, samt ett mindre utbud av lekutrustning. Det är cirka 700 meter till stadsparken som har rikt blommande och varierande planteringar, scen, offentlig toalett samt ett större utbud av lekutrustning med mera.

Innergården bedöms erhålla tillräcklig yta för att kunna anordna det antal parkeringsplatser som krävs enligt kommunens parkeringsnorm samt för friyta till de boende inom planområdet. De boende har utöver den friytan inom planområdet även tillgång till friyta i form av gröna parker och promenadstråk i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet är ingen geoteknisk undersökning utförd. Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består området av lera/silt och postglacial sand. Val av lämplig grundläggning och ytterligare geoteknisk undersökning görs i samband med ett bygglovsskede.

Fornlämningar

Planområdet har varit föremål för arkeologisk förundersökning, *Odlingslager i Kv. Bocken 10-12 i Laholm*, Kulturmiljö Halland, under maj och september år 2014. Vid förundersökningen påträffades odlingslager ner till 1,8 meter under dagens marknivåer. Analysen av massorna visar att planområdet odlades med flera olika växtarter som har gödslats med latrinavfall, djurspillning och torv. Fröer från bland annat kål, persilja, skalkorn och råg påträffades i jorden. Även rester av anläggningar så som stolphål och avfallsgropar hittades, vissa av dessa kan vara medeltida. Platsen hyser hög potential för att kunna belysa vad som odlats i Laholm under främst 1600- och 1700-talen.

Länsstyrelsen anger att en arkeologisk undersökning av mindre format är motiverad inför byggnation inom området. Arkeologisk undersökning kommer att göras efter planens antagande och exploatören ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse med dess kulturvärde

Bebyggelsen inom planområdet består idag av en vinkelformad byggnad med en huskropp längs med Hästtorget (gula villan) och en huskropp längs med Gamlebygatan (korsvirkeshuset) samt en transformatorstation. På baksidan av husen ligger en innergård. Innergården är en av få tomter i Laholm där den öppna gårdsstrukturen med trädgård finns kvar.

På grund av att den befintliga bebyggelsen inom planområdet sedan tidigare har utsetts som kulturhistoriskt värdefull, samt då hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, har Kulturmiljö Halland har varit inkopplade i detaljplanarbetet som antikvarisk konsult.

I sin rapport *Förslag till planbestämmelser för kulturvärden – inför detaljplan för del av kvarteret Bocken, Laholms stad och kommun*, beskriver Kulturmiljö Halland planområdet så här: Kvarteret Bocken ligger inom riksintresseområde N41 – Laholms stad med Lagaholm, riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken med motiveringen *Småstadsmiljö och borgruin med omland vid en sedan förhistorisk tid strategiskt viktig plats, som speglar den medeltida danska centralmaktens närvaro i rikets periferi samt den förindustriella sydkandinaviska stadens utseende och liv.[...] Uttryck för riksintresset: Det oregelbundet formade gatunätet och den småskaliga bebyggelsen i tegel och korsvirke, till stor del envåningshus, tillkommen under perioden 1700-1900-tal. [...]*

Generellt beskrivs att kvarterets innergård inte bör bebyggas utan bevaras som en innergård. Ny bebyggelse bör uppföras längs Gamlebygatan och S:t Clemens gränd. För ny bebyggelse bör även befintliga höjder bevaras.

Byggnaden på fastigheten Bocken 10 och 11 ingår i den bebyggelseinventering som gjordes i Halland under åren 2005 - 2009, då all kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i hela länet inventerades och samlades i en databas. Bakgrunden till inventeringen ligger i miljömålet *God bebyggd miljö*, där ett av delmålen var att all kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skulle vara identifierad senast 2010. Detta lyckades man genomföra i Halland då samtliga kommuner hade inventerats under 2009.

I inventeringen graderades byggnaderna i tre klasser – A, B och C. Byggnaden på Bocken 10 och 11 är klassificerad som B, med värdekriterier som autenticitet, äkthet, byggnadshistoriskt värde, identitetsvärde, kontinuitetsvärde, miljöskapande värde och samhällshistoriskt värde. Klass B innebär också att byggnaden har ett objektvärde, är av regionalt intresse och är omistlig. Klass B-byggnader är av så högt kulturhistoriskt värde att de bör skyddas i detaljplan eller områdesplan.

Den befintliga byggnaden på Bocken 10 och 11 består av en större huskropp som ligger parallellt ut mot Hästtorget med en mindre huskropp som en tillbyggnad ut mot Gamlebygatan. Huskropparna är sammanbyggda men skiljer sig till stor del i utseendet.

Mot Hästtorget ligger en huskropp i 1,5 plan, kallad Gamla pedagogien eller Laholms pedagogie, kallad gula villan. Byggnaden härstammar från 1871 då den

uppfördes som skola och har sedan byggts om upprepade gånger. Den har under åren tjänstgjort som bland annat folkskola, bibliotek, yrkesskola, provinsialläkarbostad och vårdmottagning.

Byggnaden innehåller idag kontorslokaler på nedre plan med en bostadslägenhet på övre plan. Kontorslokalerna används idag som kontor för lokala partiorganisationer, föreningar och konsultföretag.

Denna del av byggnaden har en mörkgrå putsad sockel. Fasaderna är putsade på tegelstomme och avfärgade i en ockragul kulör. Längs takfoten och en bit in på gavlarna, (markerar gavelröset) samt i gavelutsprånget finns en ockragul putsad profilerad fris. På båda gavlar finns synliga svartmålade ankarjärn. Taket är sadeltak försett med rött enkupigt lertegel. På taket finns i nocken två symmetriskt placerade skorstenar. Skorstenarna, uppförda i tegel, är idag inklädda med plåt. Mot gatan finns tre takkupor klädda med plåt, symmetriskt placerade. Mot gården finns en bred plåtklädd takkupa, som inte är symmetriskt placerad. Förutom takkupor finns det åt öster två takfönster och åt väster ett takfönster. Byggnaden har tvåluftsfönster på alla fasader utom mot norr mot Gamlebygatan där det finns treluftsfönster. Mot Hästtorget är fönstren helt symmetriskt placerade, fyra på vardera sidan om entrén. Mot Hästtorget finns huvudentrén mitt på fasaden med en hög granittrappa. Entrédörren är glasad med åtta rutor, den är nytillverkad. Den tidigare dörren var djupare placerad i dörrnischen. På gårdssidan och på gaveln mot söder finns liknande dörrar som huvudentrén. På gaveln mot norr finns i den höga grunden en källardörr, klädd med fiskbensmönstrad panel, samt ett litet källarfönster.

Byggnaden har höga samhällshistoriska värden och utgör en omistlig del av miljön kring Hästtorget. Byggnaden är en god representant för sen 1800-talsbebyggelse i Laholm, medbyggnadsstomme i tegel och slätputsade fasader med putsade friser, samt rött tegeltak.

Den symmetriska fasaden är utformad för att bilda en fond mot Hästtorget. Byggnadsdetaljer som fönster och dörrar har under årens lopp bytts ut, men den ursprungliga karaktären av byggnaden är bevarad.

Planbestämmelser för byggnaden utmed Hästtorget

Användningen regleras till Bostäder (B₂) och till att centrumverksamhet ska finnas i bottenplan ut mot Hästtorget (C₁). Byggrätten motsvarar den yta som den befintliga byggnaden upptar på marken och användningen är reglerad till dagens användningsområde.

Byggnaden ges en högsta nockhöjd på +19,7 meter över angivet nollplan. Byggnaden är 9,5 meter i nock. Marknivån ligger på +10,1 vilket betyder att byggnadens nock ligger på +19,6 meter över angivet nollplan.

Balkong eller takkupor får inte uppföras mot gata för att minska byggnadens utrymme i gaturummet för att bättre knyta an till den småskaliga bebyggelsen i övrigt. Balkong minskar dessutom tillgängligheten till de VA-ledningar som finns i gata.

Byggnadens takvinkel får vara mellan 30 och 47 grader, byggnadens takvinkel är idag 45 grader. En lägre takvinkel än 30 grader motsvarar inte den bebyggelsekaraktär som finns i Gamleby i övrigt.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek för användningen C₁B₂ är 600 kvadratmeter.

Föreslagen detaljplan skyddar byggnadens kulturella värden genom följande bestämmelser:

- k₂: Byggnadsverkets värden vad gäller symmetrisk form och indelning, slätputsade fasader, slätputsad fris vid takfot och gavelutsprång, sidohängda träfönster med mittpost, samt takets befintliga utformning och utförande med röda tegelpannor, ska bevaras.
- r₁: Byggnaden får ej rivas.
- q₂: Ankarjärn på gavlarna ska bevaras.

Bestämmelserna är satta för att ta tillvara det kulturella värde som byggnaderna har samt värna riksintresset för kulturmiljö.



Befintlig byggnad inom planområdet placerad ut mot Hästtorget. Bild till vänster visar fasad mot innergården och bild till höger visar husgaveln ut mot Torggränd.



Befintlig byggnad inom planområdet som ligger ut mot Hästtorget. Till vänster i bild visas fasad mot Hästtorget, till höger i bild visas husgaveln ut mot Gamlebygatan.

Planbestämmelser för byggnaden utmed Gamlebygatan

Mot Gamlebygatan ligger en mindre huskropp, sammanbyggd med den större huskroppen ut mot Hästtorget, som är uppförd under 1800-talet. Byggnaden används som bostad. Mot Gamlebygatan har byggnaden en hög stensockel och mot innergården en låg putsad grund. Byggnaden har sadeltak med rött enkupigt lertegel. Mot Gamlebygatan har byggnaden tvåluftfönster med spröjsar och mot gården både två- och treluftsfönster.

På gaveln åt väster finns i gavelröstet ett blindfönster, det är oklart om det finns ett riktigt fönster bakom. Byggnaden vid Gamlebygatan är en god representant för 1800-talsbebyggelsen i Laholm, både till storlek och byggnadssätt. Byggnaden visar på traditionellt byggnadssätt med korsvirket synligt, samt tegelfasader med fönster och dörröverstycken med tegelstenar ställda på högkant i en båge. Förutom fasaderna är det enkupiga lertegeltaket och de spröjsade fönstren mot Gamlebygatan de mest traditionella särdragen.

Byggnaden ges användningen Bostäder (B2) och byggrätten motsvarar den yta som den befintliga byggnaden upptar på marken.

Byggnaden ges en högsta nockhöjd på +17,0 meter över angivet nollplan. Befintlig byggnad är 5,85 meter i nock över befintlig marknivå som ligger på mellan 11,1 och 11,5 meter över havet.

Balkong och takkupor får ej uppföras mot gata. Balkong får ej uppföras för att underlätta underhåll av VA-ledningar i gata och takkupor mot gata medges ej för att minska byggnadens utrymme i gaturummet, för att byggnaden bättre ska knyta an till den småskaliga bebyggelsen i övrigt.

Byggnadens takvinkel får vara mellan 30 och 47 grader. En lägre takvinkel än 30 grader motsvarar inte den bebyggelsekaraktär som finns i Gamleby i övrigt.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek för användningen C1B2 är 600 kvadratmeter.



Bilderna överst visar befintlig byggnad som ligger utmed Gamlebygatan med fasad av korsvirke och tegel. Här syns även stensockeln som längre väster ut i kvarteret övergår till en stödmur. Den nedersta bilden till höger visar fasad mot innergården.

Föreslagen detaljplan skyddar byggnadens kulturella värden genom följande bestämmelser:

- k₁: Byggnadsverkets värden vad gäller sidohängda träfönster med mittpost. Fönster mot Gamlebygatan ska ha fasta spröjs. Taket ska behålla sin befintliga utformning och vara täckt med röda tegelpannor.
- r₁: Byggnaden får ej rivas.
- q₁: Korsvirke och röd tegelfasad ska bevaras. Den höga stensockeln mot Gamlebygatan ska bevaras synlig.

Bestämmelserna är satta för att skydda byggnadens kulturella värde och värna riksintresset för kulturmiljö.

Planbestämmelser för innergården

På innergården korsprickas ett område närmst byggrätterna som möjliggör för att en komplementbyggnad uppförs med en högsta nockhöjd om 4 meter och till en högsta byggnadsarea på 30 kvadratmeter.

Planbestämmelser för transformatorstationen

I planområdets sydöstra hörn planläggs ett E-område för befintlig transformatorstation. Elledningar säkras genom u-område utmed planområdets södra gräns.



Infart från Torggränd, transformatorstationen samt parkeringsplatser utmed den södra plangränsen.

Ny bebyggelse med hänsyn till Gamlebys kulturvärde

Detaljplanen innebär att kvarteret Bocken kan förtätas med ytterligare bostadsbebyggelse som förläggs intill Gamlebygatan och S:t Clemens gränd. Den nya bebyggelsen följer samma kvartersstruktur som återfinns i hela Gamleby med byggnader som ligger i gatulivet. Detta regleras med en placeringsbestämmelse i plankartan där placeringsbestämmelsen styr att byggnaderna ska förläggas i anslutning till gata med byggnadens långsida utmed gatan.

Byggnationen stärker bostadsutbudet med omkring 7 lägenheter som kan vara såväl hyresrätter som bostadsrätter. I centrala Laholm råder brist på bostäder, främst hyresrätter. Planområdet ligger i Laholms centrum med god närhet till service, vård, butiker, museum, restaurang, biograf och kollektiva förbindelser. Bostäderna bedöms kunna attrahera såväl en äldre som en yngre målgrupp.

Planläggningen medför en förtätning med två nya byggrätter som har användningen Bostäder sammanbyggda bostäder i form av flerbostäder, kedjehus eller radhus. Regleringen för dessa beskrivs var för sig.

Planområdet sluttar åt väster, de högsta markhöjderna inom kvarteret återfinns vid den befintliga byggnaden ut mot Hästtorget. Byggnadshöjderna har anpassats till terrängen genom att de nya byggnaderna inom kvarteret att trappas av mot väster.



Illustrationen redovisar bebyggelsens höjder från Hästtorget till S:t Clemens gränd. Illustrerat av LINK ARKITEKTUR AB.

Planbestämmelser för byggnad utmed Gamlebygatan



Perspektiv över ny byggnad utmed Gamlebygatan och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse. LINK ARKITEKTUR AB.

Ny byggrätt planläggs som tillåter flerbostadshus eller sammanbyggda enbostadshus. Detta möjliggör för att innergården samt tekniska anläggningar för byggnaderna, antingen kan ordnas enskilt eller gemensamt.

Huvudbyggnaden är genom placeringsbestämmelse ordnad att ligga parallellt med gatan, med långsidan mot gatan.

Byggnaden utmed Gamlebygatan tillåts ha en högsta nockhöjd på +19,7 meter över angivet nollplan vilket innebär att om byggnaden läggs på en marknivå på 10 meter så kan byggnaden bli 9,7 meter hög i nock.

Bestämmelsen medför att byggnadens nock inte kan sticka högre upp än befintlig byggnads nock ut mot Hästtorget (gula villan).

Till höger illustreras hur den nya byggnaden kommer förhålla sig till omkringliggande bebyggelse och till den nivånedtrappning som sker utmed Gamlebygatan, från Hästtorget och ner mot korsningen till S:t Clemens gränd och så vidare.

Byggnaden tillåts vara som störst 300 kvadratmeter. Den byggnad som uppförs regleras med fasadbestämmelserna att tak ska vara av tegelpannor eller plåt och fasad av tegel eller puts.

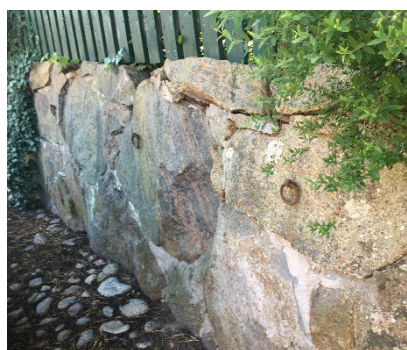
Balkong och takkupor får ej uppföras mot gata. Balkong får ej uppföras för att underlätta underhåll av VA-ledningar i gata och takkupor mot gata medges ej för att

minska byggnadens utrymme i gaturummet, för att byggnaden bättre ska knyta an till den småskaliga bebyggelsen i övrigt.

Takvinkeln får vara mellan 30 och 47 grader. En lägre takvinkel än 30 grader motsvarar inte den bebyggelsekaraktär som finns i Gamleby i övrigt.

Stenmurens kulturvärde och karaktär

Längs med Gamlebygatan och runt hörnet mot S:t Clemens gränd sträcker sig en äldre stödmur som utgör en terrass mellan gatan och den upphöjda kvartersmarken, som ligger en till två meter över gatan. Muren är som högst där muren möter korsvirkeshuset på Bocken 11, utmed Gamlebygatan men trappas sedan ner mot S:t Clemens gränd. Muren är uppbyggd av stora oregelbundna, kluvna naturstenar med den flata sidan utåt, vilka fogats samman med bruk i ojämna skift. Ursprungligen har fogbruket troligtvis bestått av kalkbruk, vilket senare kompletterats med hårdare brukstyper. Mellan de större stenblocken ligger mindre stenblock inkilade. I muren finns med jämna mellanrum äldre järnringar inmurade. Järnringarna sitter med omkring 120 centimeters mellanrum. Järnringarna som användes för uppbindning av djur vittnar om att muren har anknytning till det närliggande Hästtorget som tillkom senare än Stortorget, möjligen på 1700-talet. Medan Stortorget var handelstorg för mat och andra förnödenheter var Hästtorget handel för djur, främst hästar, oxar och grisar. Hästar och kor stod uppboundna vid ringarna i muren längs Gamlebygatans övre del på marknadsdagarna. Muren med dess sten och järnringarnas patina har stora kulturhistoriska värden genom sin anknytning till Hästtorget och dess historia samt att den oregelbundna stenen förstärker gaturummets förindustriella karaktär.



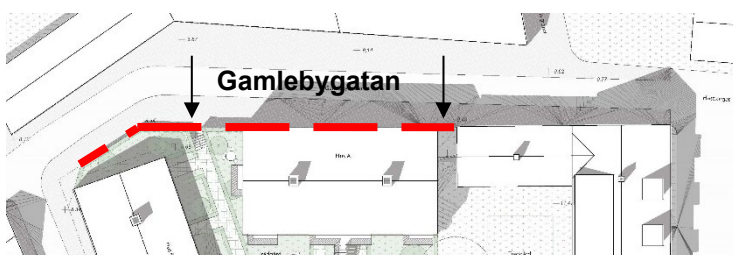
Bilder på murens utseende utmed med Gamlebygatan.

Planbestämmelser för bevarande av stenvuren utmed Gamlebygatan

Den del av stenvuren som är av vikt att bevara sträcker sig utmed Gamlebygatan och markeras i kartan på denna sida. Resterande sträcka av muren som idag även sträcker sig utmed korsningen Gamlebygatan/S:t Clemens gränd samt utmed S:t Clemens gränd är inte värd att bevara eftersom muren enbart utgör en höjd av ett par stenar och har inte några järnringar, den delen får där av rivas. Markerad sträcka omfattas av planbestämmelse q3 och a3. Vilket innebär att muren får plockas ned för att möjliggöra för ny bebyggelse men ska återuppbyggas till ursprungligt utseende i den mån som det är tekniskt möjligt. Murens karaktär vad gäller höjd, fördelning och placering av stenar, fogbruk och järnringar ska återställas enligt beskrivningen ovan. Två trappgenomgångar får genomföras i enlighet med beskrivningen nedan (*planbestämmelse q3*). Muren kan integreras i ny byggnad på ett liknande sätt som befintlig byggnad, korsvirkeshuset, utmed Gamlebygatan. Muren ges även utökad lovplikt (*planbestämmelse a3*) som innebär att bygglov behöver sökas för att kunna ändra muren.

Före arbetets start ska muren dokumenteras noggrant. Stenar ska märkas upp och återplaceras. Ringarna återmonteras på tidigare plats, vad gäller höjd och mellanrum mellan ringarna. Vid omfogning bör ursprunglig brukstyp användas. Arbetet bör ske under medverkan av sakkunnig kontrollant av kulturvärden (KUL2).

Två släpp för trappgenomgång får göras i muren för att kunna skapa en passage mellan Gamlebygatan och innergården och på så vis upprätta en tillgänglig boendemiljö. Trappgenomgångarna ska placeras i höjd med pilarna, i ovanstående bild. Den ena trappgenomgången får göras i anslutning till korsvirkeshuset med den andra genomgången får göras där de två byggrätterna inom användningen B₁ i plankartan, slås samman.



Den del av muren som omfattas av bestämmelse q3 och a3 och som ska bevaras, men som får plockas ner och återuppbyggas för att möjliggöra ny bebyggelse. Pilarna anger de platser där trappgenomgång får ordnas.



Bild som visar stenens färgsättning och inmurad järnring.



Planbestämmelser för byggnad utmed S:t Clemens gränd



Perspektiv över Gamlebygatan, med blick över där S:t Clemens gränd och Gamlebygatan korsas samt upp längs med Gamlebygatan. LINK ARKITEKTUR AB.

Byggnaden kan förläggas lägre än +10 meter men nocken kommer som högst hamna 2 meter över befintlig byggnad på motsatt sida av S:t Clemens gränd, som har en nock på 5 meter över gatunivån. *Inlämnade bygglovsritningar visar en nock på 6 meter* och gällande detaljplan för det byggnaden på Väduren 8 tillåter en byggnad om en våning.

Byggnaden har i höjd anpassats till befintliga markhöjder och får en mjuk övergång mellan befintlig byggnad på motsatt sida av S:t Clemens gränd och den nya byggnaden inom planområdet som läggs utmed Gamlebygatan.

Illustrationerna till på denna sida visar hur den nya byggnaden följer omkringliggande bebyggelses höjder och marknivåer.



Perspektiv över S:t Clemens gränd, med blick över där S:t Clemens gränd och Gamlebygatan korsas. LINK ARKITEKTUR AB.

Ny byggrätt planläggs som tillåter flerbostadshus eller sammanbyggda enbostadshus. Detta möjliggör för att innergården samt tekniska anläggningar för byggnaderna, antingen kan ordnas enskilt eller gemensamt.

Huvudbyggnaden är genom placeringsbestämmelse ordnad att parallellt med gatan, med långsidan mot gatan.

Byggnaden utmed S:t Clemens gränd tillåts en högsta nockhöjd över angivet nollplan på +17 meter vilket innebär att en befintlig markhöjd på +10 meter möjliggör en byggnadshöjd på 7 meter i nock.

Byggrätten mot S:t Clemens gränd ges en största tillåten byggnadsarea på 220 kvadratmeter.

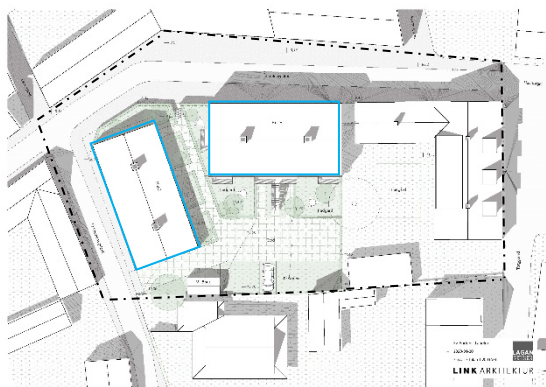
Byggnaden regleras med fasadbestämmelserna att tak ska vara av tegelpannor eller plåt och fasad av tegel eller puts, eftersom det motsvarar den rådande arkitekturen i kvarteret och den närmsta omgivningen till planområdet. Byggnader med fasad i trä förekommer centralt men inte i planområdets direkta närhet.

Balkong och takkupor får ej uppföras mot gata. Balkong får ej uppföras för att underlätta underhåll av VA-ledningar i gata och takkupor mot gata medges ej för att minska byggnadens utrymme i gaturummet, för att byggnaden bättre ska knyta an till den småskaliga bebyggelsen i övrigt.

Takvinkeln får vara mellan 30 och 47 grader. En lägre takvinkel än 30 grader motsvarar inte den bebyggelsekaraktär som finns i Gamleby i övrigt.

Befintlig mur utmed S:t Clemens gränd anses inte ha ett bevarandevärde då muren är så pass låg, utan järnringar.

Planbestämmelser för innergården



Illustrationen visar ett förslag på hur två stycken nya flerbostadshus kan placeras i den västra delen av planområdet. LINK ARKITEKTUR AB.

Kvarteretsstrukturen med byggnader som är placerade längs gatorna och innergårdar som bildas på kvarterens ”baksidor” är ytterligare karaktäristiska drag som återfinns generellt i Laholms stad och bedöms som positivt för bejakandet av områdets kulturhistoria.

På innergården korsprickas ett område närmst byggrätterna som möjliggör för att en komplementbyggnad uppförs med en högsta nockhöjd om 4 meter och till en högsta byggnadsarea på 30 kvadratmeter.

Utmed den södra plangränsen regleras att markparkering ska finnas, för att säkerställa att parkering anordnas inom fastigheten. Den

framtagna ytan som kräver markparkering har tagits fram efter det antal parkeringsplatser som krävs av kommunens parkeringsnorm.

Ett mindre korsprickad område möjliggör för att miljöhus uppförs utmed infarten från S:t Clemens gränd.

Utmed infarten och utmed området för markparkering sträcker sig ett u-område för underjordiska ledningar, som sträcker sig bort till E-området.

På innergården finns det plats till mindre trädgårdar som antingen kan vara enskilda eller gemensamma. Situationsplanen till höger visar ett förslag till hur byggnader och trädgårdar kan fördelas.

Plankartan möjliggör att byggnaderna kan byggas samman så att en enhetlig byggnadskropp uppförs istället för två separata.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för att visa hur ny bebyggelse kommer påverka att omkringliggande bebyggelse vad gäller skuggning. Skuggstudien visar skuggningseffekten på närliggande bostäder under olika tider på dygnet och året. De datum och klockslag som har valts ut för att visa den skuggning som blir när solen står som lägst och som högst på himmelen, vid vinter- och sommarsolstånd samt höst- och vårdagjämning, för att visa när detaljplaneförslaget kan skugga som mest. Studien har även tagits fram för att kunna påvisa den tillkommande skuggningen från ny bebyggelse jämfört med hur skuggningen blir om fastigheten Bocken 10, 11 och 12 inte byggs ut för de två nya byggrätterna. Studien har inte tagit hänsyn till

eventuella träd som kan bilda skuggning eller till skorstenar som kan sticka upp ovanför högsta tillåtna byggnadshöjd.

Den 20 mars skuggar ny bebyggelse delar av Väduren 8, byggnaden på motstående sida S:t Clemens gränd när klockan slår 8, sett till de tillkommande byggnaderna. Klockan 12 skuggar den nya bebyggelsen delar av gaturummet av Gamlebygatan, men inte bebyggelsen inom kvarter Fisken, som ligger på motstående sida av Gamlebygatan, sett till de tillkommande byggnaderna. Även klockan 16 skuggar de tillkommande byggnaderna enbart gaturummet, det vill säga Gamlebygatan. Klockan 18 skuggas innergården till den tillkommande bebyggelsen.

Klockan 8 den 20 juni skuggar den tillkommande bebyggelsen delar av S:t Clemens gränd och korsningen mellan S:t Clemens gränd och Gamlebygatan. Omkringliggande bebyggelse påverkas inte. Klockan 12 och 16 sker en marginell skuggning av Gamlebygatan, närmst den tillkommande bebyggelsen. Klockan 20 skuggar de tillkommande byggnader dess innergård och befintlig byggnad inom planområdet, det vill säga korsvirkeshuset utmed Gamlebygatan samt ”gula villan” utmed Hästtorget.

Den 23 september klockan 8:00 skuggas byggnaden på Väduren 8, som ligger på motsatt sida om S:t Clemens gränd till de tillkommande byggnaderna. Klockan 12 skuggas delar av Gamlebygatan och klockan 16 delar av Gamlebygatan samt den del av Hästtorget som ligger närmst gula villan inom planområdet. Den skuggning som sker av tillkommande byggnader klockan 18 påverkar inte omkringliggande byggnader.

Den 21 december klockan 8:00 sker viss skuggning av gaturummet, Gamlebygatan och S:t Clemens gränd av tillkommande byggnader. Klockan 12 skuggas byggnaderna på Fisken 3 samt delar av Fisken 4 och 5 av tillkommande byggnader. Klockan 15 skuggas byggnader på Fisken 1, 2 och 3 av tillkommande byggnader.

Resultatet visar att den skuggning som sker är marginell gentemot hur skuggorna faller idag. Det som påverkas är gaturummet som blir något mörkare vid vissa klockslag, dock bedöms befintlig och tillkommande bebyggelse få minst 5 soltimmar vid vår- och höstdagjämning, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Utrymningsmöjligheter

Byggnader inom planområdet har placerats utifrån de riktlinjer som finns i Räddningstjänstens åtkomlighet, 2006-04-06, ändrad 2015-02-18. Planlagd bebyggelse uppfyller de höjder som krävs för att räddningstjänsten ska kunna använda sig av antingen stegutrustning eller ett höjdfordon om en olycka inträffar.

Räddningsvägar och uppställningsplatser ska underhållas, snöröjas och sandas efter behov. Rensas från vegetation samt hållas fria från parkerade bilar och andra hindrande föremål.

Arbetsplatser

Planområdet ligger i Laholms centrum där flera olika arbetstillfällen finns. Det är cirka 500 meter till Sofiero industriområde, öster om planområdet, och cirka 2,5

kilometer till Nybys verksamhetsområde som ligger i de sydvästra delarna av Laholms tätort.

Skola

Närmsta skola är *Parkskolan* (årskurs f-6) som ligger cirka 700 meter söder om planområdet. Till Lagaholmsskolan (7-9) och Osbecksgymnasiet är det cirka 1,6 kilometer.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Laholms centrum med god närhet till både butiker, mataffär, vårdcentral med mera.

Planområdets lokalisering i Laholms centrum gör att det är av stor vikt att fortsatt möjliggöra för olika typer av kommersiell och offentlig service. Den östra delen av planområdet planläggs därför för så kallade centrumverksamheter som möjliggör för en mängd olika verksamheter att etableras i de befintliga lokalerna, så som restaurang, butik, kontor, gym, bank, apotek m.m. Även bostäder (flerbostadshus) tillåts inom detta område.

Tillgänglighet

Planområdet ligger med god tillgänglighet till olika typer av service. Tillgängligheten i de nya byggnaderna som föreslås inom planområdet kommer att studeras vidare i ett bygglovsskede.

Vattenområden

Strandskydd



Bilden visar den delen av planområdet som omfattas av strandskydd, se rödmarkerat område. Planområdet är markerat med vit linje.

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare år 1959. Alla planer som har antagits före 1 juli 1975 har inget strandskydd då det generella strandskyddet ännu inte var infört. När nu planen från 1959 ersätts med en ny detaljplan, återinförs strandskyddet för de delar av planområdet som ligger inom 100 meter från Lagan, se rödmarkerat område i bilden till höger. Det innebär att ett cirka 10 meter brett område i den norra delen av planområdet omfattas av strandskydd som kommer upphävas i samband med ny detaljplan.

För att upphäva strandskyddet för området behöver ett särskilt skäl tillämpas, i detta fall används det särskilda

skälet att *marken redan är i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* (7 kapitlet 18c § miljöbalken). Ovanstående särskilda skäl kan användas om området utgörs av en etablerad hemfridszon, består av tomtplats runt bostadshus, eller inte längre är allemansrättsligt tillgängligt, om allmänheten har tillgång till området. Marken utgör tomt för den bostadslägenhet som finns på fastigheten samt är avskärmat för allmänheten. Även om strandskyddat område är väl avskilt från stranden så kan området ha stor betydelse för växter och djurliv, då med innebörden att området utgör en viktig lokal för hotade arter alternativt att platsen är ett intressant strövområde. Strandskyddat område inom planområdet utgör inget av dem.

Inom planområdet finns en del växtlighet utmed eller ovanpå muren som kommer att tas ner till förmån för ny bebyggelse. För att behålla Gamlebys karaktär av stadsbebyggelse är det av vikt att byggnaderna placeras i gatulinjen. Istället kommer innergården att iordningställas till en trevlig utemiljö för de boende som säkert kan gynna växt- och djurlivet.

I övrigt ligger planområdet avskilt från Lagan och dess strandlinje genom Lagavägen (väg 585), bostadskvarter Fisken samt delar av Ågatan. Då Laholms stad är etablerad intill Lagans södra strand och marken i stort är helt ianspråktaget för bebyggelse, gator och allmänna vägar bedöms detta område inte vara av stor betydelse för växter eller djur. Strandlinjen är tillgänglig genom den stig finns en stig dit allmänheten har tillträde och som ligger i direkt anslutning till Lagan. Likaså löper en gång- och cykelväg parallellt med Lagavägen där allmänheten kan passera.

Genom planbestämmelserna a₁ och a₂ upphävs strandskyddet för allmän platsmark gata samt för kvartersmark.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Bebyggelsen inom planområdet ansluter till Gamlebygatan i norr och S:t Clemens gränd i väst samt Torggränd och Hästtorget i öst. Kommunen är väghållare för alla gatorna.

I Laholms centrum är gatorna småskaliga och dess oregelbundna framdragning innebär att hastigheterna hålls nere vilket medger gång- och cykeltrafik. Separerad gång- och cykelväg finns idag bland annat längs med Lagavägen, Danskavägen/Ängelholmsvägen och vid Västerleden som leder ut till järnvägsstationen.

Kollektivtrafik

Det är cirka 4 kilometer till järnvägsstationen i Laholm, bilfri gång- och cykelväg finns. Planområdet ligger cirka 600 meter från Laholms busstation där linjer till bland annat Båstad och Halmstad trafikerar. Även anslutningsbuss till järnvägsstationen och bussar till kommunens olika tätorter avgår från busstationen.

Parkering

Antal parkeringsplatser som krävs för respektive användning redovisas i kommunens parkeringsnorm, *antagen den 26 januari 2016*.

Bil

Parkering till de nya bostäderna samt för det befintliga behovet inom planområdet ska huvudsakligen tillgodoses inom planområdet. Parkeringsbehovet för den befintliga byggnadens verksamheter (kontor) och bostäder är enligt kommunens parkeringsnorm 5 bilplatser. På innergården till den befintliga bebyggelsen finns plats för cirka 4 parkeringsplatser, om plats för fria också ska finnas.

Byggs byggrätterna ut till fullo krävs att 7 parkeringsplatser för bil ordnas. På innergården till de nya byggrätterna finns plats för 7 parkeringsplatser för bil vilket har säkrats genom planbestämmelsen n1 – *marken ska förses med markparkering*. Utöver de 7 parkeringsplatser finns även plats för friyta.

Placering av parkeringsplatser och det exakta antalet parkeringsplatser som krävs enligt kommunens parkeringsnorm hanteras inom bygglovsansökan.

Cykel

2 parkeringsplatser för cyklar ska ordnas per bostadslägenhet i ett flerfamiljshus. Till varje bostad bör det finnas minst en cykelparkeringsplats. För kontor ska det finnas 8 cykelplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Parkeringsplatserna bör anordnas under tak.

Risk, störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Om tillkommande byggrätter byggs ut maximalt tillkommer en trafikökning om 7 bilar till planområdet. Trafikmängden anses begränsad för att bullervärdena kommer påverkas i någon större utsträckning. Samtidigt är utrymmen för förtätning i centrala Laholm begränsade vilket hindrar att utvecklingen av tillkommande trafik i planområdets direkta närhet. Planområdets placering och gatans bredd med parkerade bilar utmed vägen samt att vägen är enkelriktad motverkar att vägen används som genomfartsväg. Byggnadernas placering utmed gata möjliggör för en, från buller, skyddad innergård. Vid hantering av utomhusbuller ska trafikförordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader användas.

Skador på omkringliggande bebyggelse som orsakas av vibrationer som uppkommer vid byggnation ansvarar byggherren/fastighetsägaren för. Vibrationer som kan orsaka sprickbildning förekommer främst vid pålningsarbeten. Inom bygglovsskedet undersöks vilken grundsättning som behövs och underlag krävs in som ska hindra/förebygga att eventuella skador uppstår.

Bländning

Planområdet berörs inte av detta då användningen inom planområdet varken påverkar omgivningen eller påverkas av omgivningen vad gäller bländning.

Föroreningar

Det finns inga registrerade uppgifter om förorenad mark i Laholms egna register. I princip hela området har varit föremål för en arkeologisk förundersökning och vid detta tillfälle (september 2014) påträffades inga jordlager som visade på risk för markföroreningar. Enligt länsstyrelsen Hallands underlag finns det inga potentiellt förorenade områden intill eller inom planområdet.

Vid inventering av Laholms kommunarkiv framgick det att inom planområdet inte bedrivits verksamheter som har använt ämnen som kan tänkas förorenat marken och således bedöms risken liten för potentiella föroreningar.

Av inventeringen framgick att på ett fåtal omkringliggande fastigheter, samt på planområdet, har privata oljecisterner tidigare varit i bruk. Således finns det alltid någon form av risk att det förekommit spill och läckage av olja vid tidigare påfyllning och från ledningar. Cisternen på planområdet har dock genomgått regelbunden kontroll och enligt ett intyg från 1988 var cisternen rengjord, pluggad, tagen ur bruk och ersatt med en naturgaspanna. Det finns inga uppgifter om eventuellt läckage och bedömningen görs att det är låg risk att marken inom planområdet är förorenad.

Farligt godstransporter

Planområdet ligger cirka 80 meter från Lagavägen, väg 585, som utgör led för farligt gods samt är en omledningsväg för trafik på väg E6. Trafikverket är väghållare.

Länsstyrelsen i Halland har (genom COWI AB, *Risikanalys av farligt gods i Hallands län*, 2011:19, år 2011) tagit fram en rapport som bland annat fungerar som riktlinjer vid samhällsplanering utmed led för farligt gods. Utifrån detta underlag ska risker med farligt gods beaktas inom 150 meter från leden.

Vid nybyggnation av typen tätort (vilket bedöms överensstämma med planförslaget för detaljplan Bocken 10, 11 och 12) och intill en lågt trafikerad väg (likt väg 585) rekommenderas ett *basavstånd* på 60 meter. Då planområdet ligger 80 meter från led för farligt gods så uppnås basavståndet. Planområdet ligger dessutom med bebyggelse mellan leden och planerade nya bostäder.

Utifrån Länsstyrelsen i Halland beskrivs följande baskrav:

Funktionskrav	
Förhindra att vätska rinner in på området <i>Val av barriär kan t.ex. påverkas av områdets utformning, vem som äger marken/befintliga barriärer/skydd.</i>	Vid all byggnation inom 60 meter från led ska området i så stor utsträckning som möjligt, utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Detta kan göras med hjälp av något av nedanstående: <ul style="list-style-type: none"> • Vall • Plank som är tätt i nedkanten • Dike Alternativt kan funktionen vara uppfylld genom naturliga höjdskillnader.
Minska risk för punktering av tank	Vid all byggnation inom 60 meter från led ska sidoområdet längs med leden utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon (sidoområdet fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål). För vägar sammanfaller detta krav delvis med Trafikverkets riktlinjer ur trafiksäkerhetssynpunkt <i>Vägars och gators utformning</i> , (VGU).
Reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas	Vid all byggnation inom riskutredningsavståndet (150 meter) ska möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden beaktas. Mer specifika krav återfinns i tabell A.4-7 vid byggnation inom reducerat avstånd.

Tabell A.3. Baskrav som ska uppfyllas vid byggnation inom riskutredningsavståndet (gäller alla användningsområden och transportleder) - Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen Halland, 2011.

Baskraven förtydligas med följande säkerhetshöjande åtgärder för typområde Tätort:

Funktionskrav	Högre nivå	Lägre nivå
Förhindra mekanisk konflikt	Etableras tätort på längre avstånd än 30 meter krävs inga åtgärder för mekanisk påverkan. Följande ska dock beaktas vid etablering intill väg: <ul style="list-style-type: none"> Ska det bebyggelsefria området användas på ett sätt så att flera personer förväntas befinna sig där under större delar av dagen bör skydd för avåkning införas. Vid branta slänter krävs åtgärd (så som förstärkt vägräcke) för att behålla fordonet på vägbanan. Om inte skydd mot avåkning finns eller införas så räknas bebyggelsefri zon från släntfot. 	Samma
Reducera/motverka strålningseffekter	För fasader som vetter mot led gäller följande: <ul style="list-style-type: none"> 30-50 meter: Fasad ska vara i obrännbart material och fönster (i normal omfattning) /ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30. 	Samma
Motverka effekter från ett dimensionerande fall för explosion	För etableringar mellan 30-50 meter ifrån led ska hänsyn tas till dimensionerande explosionslast.	Åtgärd erfordras inte
Motverka/reducera effekter från giftig gas	För bostäder gäller att: Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av leden. För hotell/konferens och andra användningsområden där det är möjligt att underhålla/upprätthålla ett system gäller därutöver att: gasdetektor kopplad till automatiskt nedstängningssystem/varseblivningssystem och utrymningsplan ska finnas.	Åtgärd erfordras inte
Begränsa antal personer som kan bli utsatta: placering av entréer, utrymningsvägar etc.	För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden. Balkonger, uteplatser, lekplatser etc. ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån leden. Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida. Utforma området nära leden på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.	Samma

Tabell

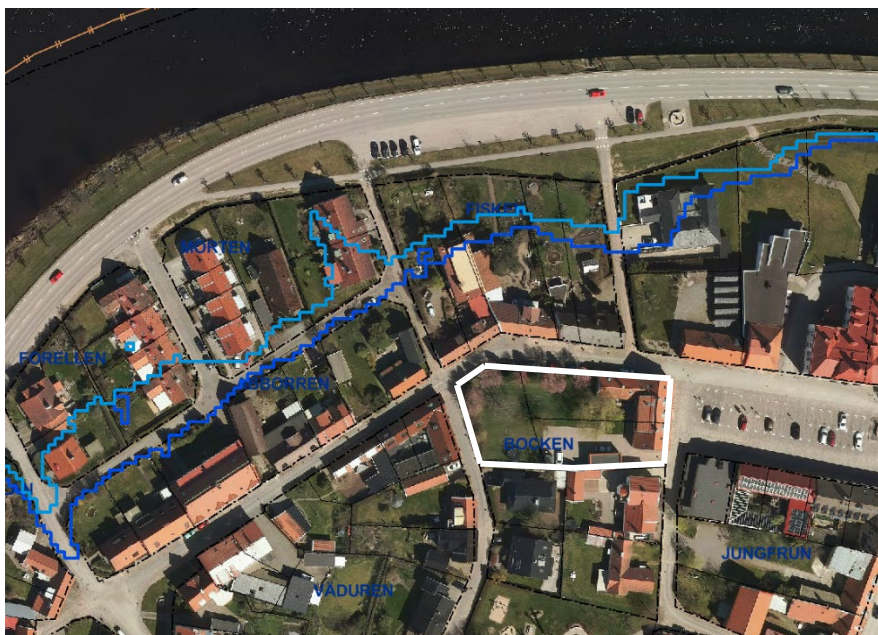
A.7. Säkerhetshöjande åtgärder för typområde Tätort (lägenhetsbebyggelse med tre våningar eller mer och av stads- eller tätortskaraktär, även centrumbebyggelse, vård, kultur, skola, hotell och konferens). - Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen Halland, 2011.

Utifrån den Tabell A.7 framgår det att baskravet att beakta möjligheten att motverka/reducera effekter från giftiga gaser inte erfordras på en *lägre nivå*. Lagavägen har i tidigare studier från år 2017 bedömts som en ”väg-låg” utifrån de bedömningsgrunder som legat till grund för Riskanalysen från 2011 (COWI, Riskanalys avseende transporter av farligt gods Lagaholm 2:22 och 4:1, Jan 2017). Lagavägen har cirka hälften så många fordonstransporter som de direkt utnämnda ”väg-låg”-exemplen i Riskanalysen 2011 (2017:13). Utifrån den riskanalysen bedöms planområdet inte ligga inom den riskzon som kräver åtgärder.

Utifrån ovanstående tabell med basavstånd och säkerhetshöjande åtgärder för tätort finns det inga krav eller riktlinjer att i detaljplanen reglera luftintag med planbestämmelser.

Risk för skred och översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområde för skred eller höga vattenstånd. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) tog 2014-03-31 (SWECO Energuide AB) fram en översvämningsskartering utmed Lagan, varav Laholms tätort utgör en del av. Karteringen bestod delvis av en rapport och delvis av digitala kartsnitt som kommunen fick ta del av. Av de digitala kartsnitten framgår att kvarteret Bocken inte ligger inom riskområdet för ett 100-års flöde i eller ett beräknat högsta flöde av Lagan.



Mörkblå linje markerar vattennivån vid ett beräknat högsta flöde i Lagan.

Ljusblå linje markerar vattennivån vid ett 100-års flöde i Lagan.

Planområdet är markerat med vit linje.

Statkraft Sverige har tagit fram en rapport (*Underlag för samordnad beredskapsplanering avseende dammbrott i Lagan*, SWECO Infrastructure AB, 2013-12-20) tillsammans med andra dammägare, Svenska Kraftnät samt samtliga berörda kommuner och länsstyrelser längs med vattendraget, för samordnad beredskapsplanering vid dammbrott i Lagan. I rapporten och i de tillhörande digitala kartsnitten beskrivs vilka områden som riskerar att stå under vatten vid ett eller flera dammbrott i Lagan.



Mörkblå linje markerar vattennivån när samtliga dammar uppströms Lagan har brutit.

Ljusblå linje markerar vattennivån när en damm uppströms har brutit och vid

Av de digitala kartskikten framgår att kvarteret Bocken inte ligger inom riskområdet för ett dammbrott med ett 100-års flöde i ån och i havet, eller i ett så kallat värsta scenario där samtliga dammar uppströms har brutit.

Radon

Luften i mark har alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Det gäller för alla marktyper utom tät lera (där luften flyttar sig för långsamt). Lufttrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft suges in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker.

Strålning

En bedömning av strålningsrisken från transformatorstationen har genomförts utifrån Strålsäkerhetsmyndighetens riktlinjer för bostäder: nya bostäder bör undvikas att placeras nära anläggningar som ger förhöjda magnetfält, över 0,2 mikrotesla. Värden över 0,2 mikrotesla finns ut till ca 2 meters avstånd från transformatorstationens vägg. Befintliga bostäder ligger 4 meter från transformatorstationen medan den tillkommande bostadsbebyggelsen ligger 10 meter från transformatorstationen.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Befintlig byggnad har anslutningspunkt för dricksvatten i Gamlebygatan och för spillvatten i Torggränd. Ny anslutningspunkt för dricks- och spillvatten, för de tillkommande bostäderna, kan anordnas i Gamlebygatan.

Dagvatten

Ny dagvattenledning från kvarteret kan anslutas till befintlig ledning i Gamlebygatan alternativt i S:t Clemens gränd, befintliga ledningars kapacitet har studerats av Laholmsbuktens VA som anger att ledningarna kan omhänderta dagvatten från planområdet. Avsnittet om milökvalitetsnormer för vatten behandlar dagvattnets konsekvens på recipienten.

Den del av området som föreslås bli bebyggd utgörs idag av ett grönområde, vilket innebär att det omhändertar viss andel nederbörd och har en dagvattenfunktion. När området bebyggs kommer stora delar av denna yta att hårdgöras. Det är lämpligt att det område som avsätts för komplementbyggnader och som utgör kvarterets innegård, anläggs med genomsläppligt markmaterial så som grus och gräs. Detta innebär att viss dagvattenhantering fortsatt kan ske inom området.

El och bredband

Södra Hallands kraft distribuerar el till området. Inom planområdet finns en större transformatorstation som matar el till stora delar av Laholms innerstad. Anläggningen planläggs som teknisk anläggning, så kallat E-område, i detaljplanen.

Befintliga elledningar som löper över planområdet förläggs i ledningsområde, se u på plankartan. Planförslaget innebär att ledningarna längst i väster måste flyttas längre söder ut för att hamna inom u-område. Det pågår samtal mellan Södra Hallands kraft och fastighetsägaren angående flytt av ledningarna i samband med planens framtagande.

Befintlig byggnad är ansluten till fibernätet som finns i kringliggande gator. Ny bebyggelse har god möjlighet att anslutas till detta.

Värme

EON Gas distribuerar gas i Laholms tätort och befintliga gasledningar finns i Torggränd och Gamlebygatan.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse ska anordnas inom den egna fastigheten.

Avfall

Avfallsfordon som hanterar restavfall och matavfall trafikerar utmed Gamlebygatan och S:t Clemens gränd. Övrig sortering av avfall görs vid återvinningsstationer där den närmst till planområdet ligger utmed Lagavägen inom Gröningen.

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas genom kombinationer av följande:

- a. Befintlig brandposter på Torggränd respektive Gamlebygatan har en ungefärlig kapacitet på 600 liter/minut.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 900 liter/minut.
- c. Öppet vattentag finns inte i närheten.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 1500 liter/minut. Enligt *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för så kallad A1 och A2-bebyggelse (flerfamiljshus, villor, annan bostadsbebyggelse, radhus samt kedjehus).

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Kvarteret som förtäts består av en småskalig bebyggelse som trots sitt centrala läge inte har några större folkströmningar. Flertalet parkerar dock utmed Gamlebygatan och rör sig upp till de verksamheter som finns i anslutning till Hästtorget eller i de övriga centrala delarna.

Nya trappgenomgångar mellan Gamlebygatan och innergården kan bidra till ökad rörelse samtidigt som de nya byggnaderna bidrar till fler fönster med så kallade *kapabla väktare* som eventuellt kan upptäcka ett brott alternativt skapa en känsla av att förövaren kan bli sedd som kan motverka en del brottslighet. Då innergården fortsättningsvis kommer vara privat så kommer troligtvis enbart dem som har vägarna till de bostäder eller verksamheter inom planområdet att röra sig genom planområdet - mellan antingen S:t Clemens och Torggränd alternativt Gamlebygatan och Torggränd.

Förrådsutrymmen och cykelställ som är låsningsbara och med minskad insyn behöver ordnas för att minska eventuella stölder av förbigående.

Räddningstjänsten har god beredskap att på kort tid nå fram till planområdet.

Social hållbarhet

Bostäder i form av hyresrätter och/eller bostadsrätter i Laholms stad med möjlighet är positivt ur ett socioekonomiskt perspektiv där de som inte har möjlighet att investera i ett hus istället har möjlighet att hyra eller köpa sig en lägenhet. Det råder stor brist på den här typen av boende i Laholms kommun men särskilt i tätorten. En ökad blandning av bostadstyper bidrar till en ökad social hållbarhet när personer med olika ekonomisk bakgrund kan bosätta sig i tätorten.

Att den befintliga byggnaden ut mot Hästtorget ges ett mer varierat användningsområde, gentemot gällande detaljplan, bedöms positivt då det kan säkerställa att centrummiljön hålls levande och Laholms stad kan behålla sitt service- och butiksutbud. De nya bostädernas närhet till service i form av butiker, restauranger, museum, vård, kommunikationer med mera bidrar till att de boende inte har samma behov av att ta sig med bil samt att befintlig service får ett utökat underlag genom att fler kan bosätta sig centralt vilket bidrar till en positiv ekonomisk utveckling. Detta bedöms som gynnsamt för äldre och unga utan möjlighet att köra bil.

Området har även god närhet till park- och rekreationsstråk vilket främjar folkhälsan och uppmuntrar till rörelse och lek.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SYFTE

Syftet med genomförandebeskrivningen är att i ett tidigt skede i planprocessen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen är likt planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan det är detaljplanens plankarta med planbestämmelser som är juridiskt bindande. Genomförandebeskrivningen ska ses som en integrerad del i planprocessen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med normalt förfarande och ska efter samråds- och granskningsskedena antas av kommunfullmäktige. Om detaljplanen inte överklagas inom tre veckor från antagandedatumet så vinner detaljplanen laga kraft och blir gällande. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Samråd hölls i maj 2019. Granskning kommer att hållas i XX 2020. Ett antagande av detaljplanen beräknas kunna ske i februari 2021 och i så fall kommer troligtvis detaljplanen att vinna laga kraft i mars 2021.

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

- Kostnad för upprättandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar, står fastighetsägaren för.
- Fastighetsägaren/exploatören svarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.
- Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan, ansökan görs och bekostas av fastighetsägaren.
- Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricks- spill- och dagvatten. Laholmsbuktens VA är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna.
- Södra Hallands Kraft är huvudman för elnätet.
- Skanova är huvudman för telenätet.
- Laholms kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark i form av gata planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som fördelar kostnaderna för planarbetet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören innan föreslagen detaljplan antas. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet behandlar i huvudsak följande:

- Säkerställande av rättigheter för ledningar och tillhörande anläggningar. Detta sker genom bildande av servitut eller ledningsrätt.
- Fastighetsbildning i enlighet med detaljplan.
- Tillkommande avgifter.
- Ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga samordningsfrågor mellan Kommunen och Exploatören.

Kommunen avser i exploateringsavtalet ålägga exploatören eller fastighetsägaren att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen kan även ställa krav på anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de behövs för områdets behov.

Vidare kommer kommunen ställa krav på att exploatören bekostar åtgärder som behövs för att kunna bygga ut området i enlighet med detaljplan (till exempel bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar).

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark samt anläggningar för vatten och avlopp.

Kommunen kommer att ställa krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen etcetera för att garantera exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhetens storlek är normalt minst 50 procent av exploatörens kostnader för de allmänna platser och anläggningar som ska utföras enligt avtalet.

Kommunen kommer att ställa krav på inom vilken tid, anläggningarna som ska utföras enligt avtalet, skall vara färdigställda.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planen omfattar fastigheterna Bocken 10, 11 och 12 som alla är i privat ägo samt Lagaholm 4:1 som till Laholms kommun. En fullständig redovisning av

ägoförhållanden och sakägare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör bildandet av två fastigheter. En fastighet för bostadsändamål om cirka 1000 kvadratmeter mark och en fastighet för bostads- och centrumändamål om cirka 600 kvadratmeter mark. Exploatören ansöker om och bekostar sådan lantmäteriförrättning.

I samband med genomförandet av detaljplanen skall även ett område om cirka 3 kvadratmeter överföras från exploatören till kommunen genom fastighetsreglering. Detta sker för att plangräns och fastighetsgräns bättre skall stämma överens. Exploatören ansöker om och bekostar sådan lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

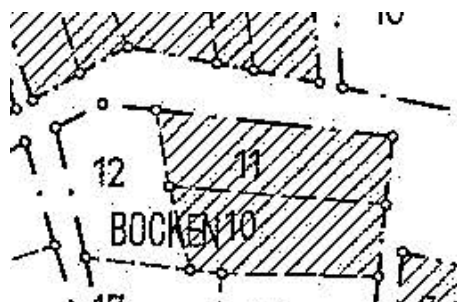
Servitut/Ledningsrätt

Servitut eller ledningsrätt bör bildas för underjordiska ledningar inom u-område samt transformatorstation inom E-område. Ledningsägaren ansvarar för att sådan rättighet bildas genom att ansöka om lantmäteriförrättning eller teckna avtal med exploatören/fastighetsägaren.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsplan

Detaljplanen medför att gällande fastighetsplaner för Bocken 10 och 11 upphävs.



Utdrag ur fastighetsplan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Ansvar och kostnader
Bocken 10	<p>Bildar tillsammans med Bocken 11 en ny fastighet för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Fastigheten belastas i detaljplan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt användningsområde för transformatorstation (E-område).</p>	<p>Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta fastighetsreglering.</p> <p>Södra Hallandskraft ansvarar att söka och bekostar ledningsrätt samt servitut för tillgängligheten till transformatorstationen.</p>
Bocken 11	<p>Bildar tillsammans med Bocken 11 en ny fastighet för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Befintlig byggrätt planläggs till centrumveksamhet i bottenplan och Bostäder.</p> <p>Ny byggrätt tillkommer för Flerbostadshus eller sammanbyggda enbostadshus.</p> <p>Del av fastigheten planläggs med prickad mark som innebär att byggnad inte får uppföras.</p> <p>Strandskydd upphävs för del av fastigheten.</p>	<p>Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta fastighetsreglering.</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p>
Bocken 12	<p>Erhåller genom fastighetsreglering kvartersmark från Bocken 10 och Bocken 11.</p> <p>Erhåller enligt detaljplan byggrätt för flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus.</p> <p>Fastigheten belastas i detaljplan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</p> <p>Avstår mark om cirka 3 m² till fastigheten Lagaholm 4:1.</p> <p>Fastigheten berörs av el- och teleledningar som delvis kan behöva flyttas.</p>	<p>Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta fastighetsreglering.</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Södra Hallandskraft ansvarar att söka och bekostar ledningsrätt samt servitut för tillgängligheten till transformatorstationen.</p> <p>Laholms kommun ansvarar för att söka och bekosta fastighetsregleringen.</p> <p>Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av el- och teleledningar.</p>
Lagaholm 4:1	Erhåller från Bocken 12 mark om cirka 3 m ² .	Laholms kommun ansvarar för att söka och bekosta fastighetsregleringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som fördelar kostnaderna för planarbetet.

Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet av all byggverksamhet och alla anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Kommunen, genom kommunalt huvudmannaskap, ansvarar för kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark – gata.

Inlösen och ersättning

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Arkeologisk förundersökning, *Odlingslager i Kv. Bocken 10-12 i Laholm*, Kulturmiljö Halland, maj och september år 2014
- Förslag till planbestämmelser för kulturvärden – *Inför detaljplan för del av kvarteret Bocken, Laholms stad och kommun*, 2018:59, Kulturmiljö Halland
- *Risikanalyt avseende transporter av farligt gods Lagaholm 2:22 och 4:1*, COWI, januari 2017
- Skuggstudie

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Ansvar och kostnader
Bocken 10	Bildar tillsammans med Bocken 11 en ny fastighet för bostads- och centrumändamål. Fastigheten belastas i detaljplan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt användningsområde för transformatorstation (E-område). Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.	Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta fastighetsreglering. Södra Hallandskraft ansvarar att söka och bekostar ledningsrätt samt servitut för tillgängligheten till transformatorstationen. Laholms kommun

	<p>Befintlig byggrätt planläggs till centrumveksamhet i bottenplan och Bostäder.</p> <p>Del av fastigheten är reglerad till markparkering.</p>	<p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p>
Bocken 11	<p>Bildar tillsammans med Bocken 11 en ny fastighet för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Befintlig byggrätt planläggs till centrumveksamhet i bottenplan och Bostäder.</p> <p>Ny byggrätt tillkommer för Flerbostadshus eller sammanbyggda enbostadshus.</p> <p>Del av fastigheten planläggs med prickad mark som innebär att byggnad inte får uppföras.</p> <p>Strandskydd upphävs för del av fastigheten.</p> <p>Muren utmed Gamlebygatan omfattas av utökad lovplikt, som kräver bygglov för ändring av muren.</p>	<p>Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta fastighetsreglering.</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p>
Bocken 12	<p>Erhåller genom fastighetsreglering kvartersmark från Bocken 10 och Bocken 11.</p> <p>Erhåller enligt detaljplan byggrätt för flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus.</p> <p>Fastigheten belastas i detaljplan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</p> <p>Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>Avstår mark om cirka 3 m² till fastigheten Lagaholm 4:1.</p> <p>Strandskydd upphävs för del av fastigheten.</p> <p>Fastigheten berörs av el- och teleledningar som delvis kan behöva flyttas.</p> <p>Muren utmed Gamlebygatan omfattas av utökad lovplikt, som kräver bygglov för ändring av muren.</p>	<p>Fastighetsägaren ansvarar för att söka och bekosta fastighetsreglering.</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Södra Hallandskraft ansvarar att söka och bekostar ledningsrätt samt servitut för tillgängligheten till transformatorstationen.</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av el- och teleledningar.</p> <p>Laholms kommun</p>
Lagaholm 4:1	<p>Erhåller från Bocken 12 mark om cirka 3 m².</p>	<p>Laholms kommun ansvarar för att söka och bekosta fastighetsregleringen.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN I LAHOLMS KOMMUN

Sofie Frankzén, planarkitekt

Cecilia Lindgard, planarkitekt

Carina Henriksson, VA-ingenjör

Arian Limani, mark- och exploateringsingenjör

Laholm 2020-08-12, kompletterad 2021-01-14

Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Sofie Frankzén
Planarkitekt

