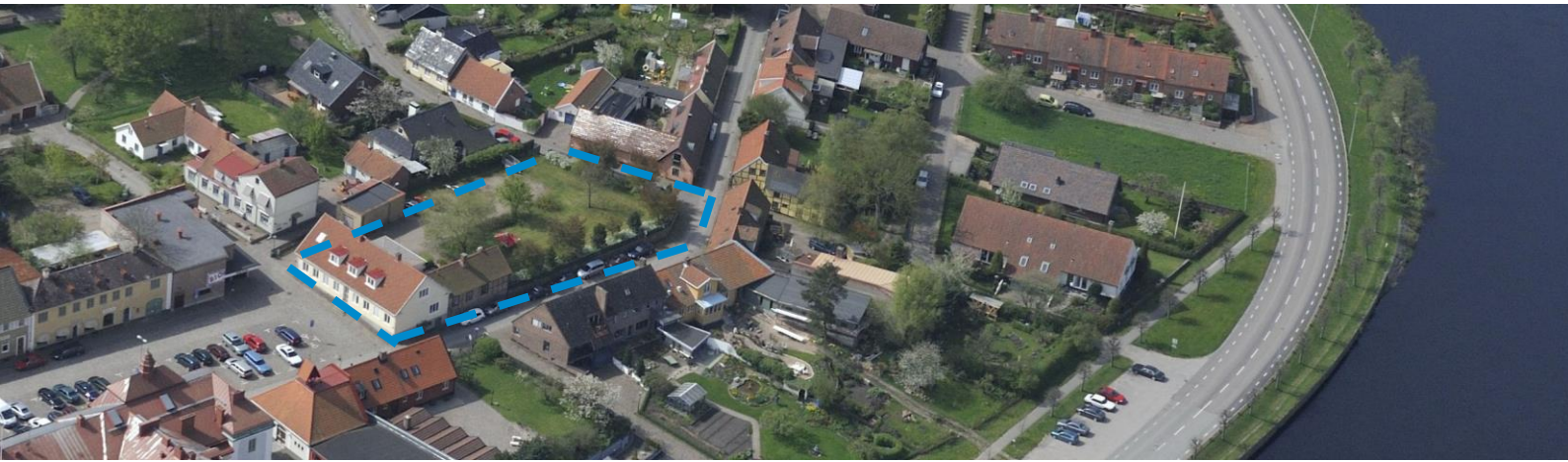


GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

The logo for Laholm, featuring the word "Laholm" in white sans-serif font on a blue background with a green curved shape on the right side.

Laholm



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR BOCKEN 10, 11 och 12

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2020 § 109 att förslaget skulle ställas ut på granskning.

Granskningshandlingar har skickats till berörda myndigheter och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnande senast den 29 oktober 2020.

INKOMNA YTTRANDEN

Totalt har 23 yttranden har lämnats in. Angränsande kommuner har inte berörts av planförslaget och har därmed inte fått information om att detaljplanen är ute på granskning. Till höger redovisas en sammanställning av de yttranden som kommit in.

SYNPUNKTER UTAN ERINRAN

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit 7 yttranden, utan erinran, och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

Synpunkter som inte har tillmötesgått

Föreningen Gamla Laholm, Fisken 3 och Väduren 7, 8 och 13 vill att planuppdraget avbryts, vilket inte har tillmötesgått.

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen i Halland

Trafikverket

Lantmäteriet, utan erinran

Kommunala nämnder och styrelser:

Kultur- och utvecklingsnämnden

Socialnämnden

Barn- och ungdomsnämnden

Laholmhems AB/Kommunfastigheter, utan erinran

Räddningstjänsten, utan erinran

Övriga myndigheter, bolag och organisationer:

Kulturmiljö Halland

Region Halland

Svenska kraftnät, utan erinran

Södra Hallands kraft el

E.ON Energidistribution AB och E.ON Biofor

Sverige AB, utan erinran

Vattenfall Eldistribution, utan erinran

BjäreKraft, utan erinran

PostNord

Intresseföreningar:

Föreningen Gamla Laholm

Naturskyddsföreningen

Sakägare:

Bocken 17

Fisken 1 och 2

Fisken 3

Laxen 10

Väduren 7, 8 och 13

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan. Originalhandlingarna finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt PBL och miljöbalken

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Dagvatten och MKN för vatten

Enligt planen är fordonstrafik en stor källa till föroreningar av dagvatten. Kommunen har inte visat hur mycket mer dagvatten som kommer att behöva ledas bort från planområdet direkt ut i Lagan utan rening. Det saknas även en beräkning kring föroreningarna som kommer att uppstå från området på grund av ökad trafik samt mindre genomsläppliga ytor som kan rena dagvattnet på planområdet. I framtiden kommer dessutom dagvattnet att öka vilket leder till att planerade förändringar inom planområdet på sikt kommer att få ökade konsekvenser för recipienten. Kommunen gör bedömningen ”att föroreningarna inte bedöms vara av sådan omfattning att de är avgörande för att miljökvalitetsnormerna för grundvattnet eller Lagan eventuellt skulle försämrats i en klass.” Länsstyrelsen ställer sig undrande hur kommunen kommit fram till denna bedömning.

Planbestämmelser

Bestämmelsen q3 hänvisar till planbeskrivningen. Enligt Boverket får planbestämmelser inte formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen. Detta då det kan skapa otydlighet om vad som är juridiskt bindande vid genomförandet. Trots detta anser länsstyrelsen att det i det här fallet kan vara motiverat med en hänvisning. Kommunen bör dock lägesbestämma var i muren det får göras trappgenomgångar direkt i planbestämmelsen.

Kommentar:

Stycket som behandlar miljö kvalitetsnormer för vatten kompletteras vad gäller den bedömning som gjorts för att, den tillkommande bebyggelsen tillsammans med fler antal bilar, är en liten tillökning vad gäller föroreningar i dagvatten som leds Lagan.

Bestämmelsen q3 förtydligas genom att i bestämmelsen ange de lägen i muren utmed Gamlebygatan där trappa får ordnas. Bestämmelsen q3 ändras till: ”den del av den befintliga stenmuren som sträcker sig utmed Gamlebygatan får plockas ner men ska vad gäller murens karaktär så som höjd, fördelning och placering av järnringar återställas i enlighet med planbeskrivningen på sidan 24 och 25. Två trappgenomgångar utförda med steg i granit får göras, där den ena trappgenomgången ska ordnas i anslutning till korsvirkeshuset och den andra i anslutning till där de två byggrätterna sammanslås inom användningen B1, enligt anvisning i planbeskrivningen på sidan 25”.

Trafikverket

Synpunkter

Trafikverket har tidigare yttrat sig i ärendet (TRV 2019/60049) och har inget att invända mot att planen antas.

Övrigt

Hädanefter ser vi gärna att det i kommande detaljplaner istället redovisas antalet transportrörelser detaljplanen förväntas generera. Använd gärna Trafikverkets trafikstringsverktyg som ni finner på vår hemsida.

För mer information se gärna www.trafikverket.se/samhallsplanering

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret tar med sig Trafikverkets synpunkter om att redovisa antalet transportrörelser i kommande detaljplaner.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden framförde i samrådsgranskningen att den gradvisa förtätningen som sker i Laholms stad påverkar behovet av platser i både förskola och skola. Barn- och ungdomsnämnden har inga ytterligare synpunkter att lämna i granskningsförfarandet.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret hanterar inte frågan om behovet att förskole- och skolplatser utan blir involverade först när något ska byggas, antingen genom att bygglov söks eller att en detaljplan behöver ändras. Det är kommunstyrelsens ansvarsområde.

Kultur- och utvecklingsnämnden

Det är oerhört positivt att Kulturmiljöaspekterna har fått ta stor plats i framtagandet av detaljplanen på en plats som på detta sätt är central i upplevelsen av Gamleby och att Kulturmiljö Halland på detta tydliga sätt kunnat inkluderas i processen.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget ytterligare att tillägga än vad som lämnades i yttrandet vid samrådet, SON 2019-06-18 § 63, gällande detaljplan Bocken 10, 11 och 12.

Samrådsyttrande: Socialnämnden ser positivt på en förtätning av Laholms centrum. Kommunen behöver fler lägenheter och ser gärna att de nya bostäderna utgörs av hyresrätter för att öka förutsättningarna för en variation av de boende. En förtätning av stadskärnan innebär också ökade förutsättningar för handeln och en möjlighet till ökad trygghet med fler människor i rörelse.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

Synpunkterna från ovan nämnda berörda citeras nedan. Originalhandlingarna finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

Kulturmiljö Halland

De synpunkter som Kulturmiljö Halland lämnat på bestämmelser för ny bebyggelse vid plansamrådet har till stor del beaktats vid omarbetning av detaljplanen vilket är positivt. Detaljplanen ger ett bra skydd för befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Region Halland

Lokal nämnd Laholm har i uppdrag att bland annat bidra till en hållbar utveckling av de samhälleliga faktorerna som påverkar en jämlik hälsoutveckling. Nämnden ska även bidra med inventeringar och bedömningar av invånarnas behov.

Lokala nämnden i Laholm menar att det är viktigt att ta hänsyn till att det finns goda förutsättningar för en social hållbarhet vid samhällsplanering. Nämnden betonar vikten av det hållbara samhället utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Lokal nämnd i Laholm hänvisar till sitt tidigare yttrande i planprocessen och anser att särskilt bostadsvariationen, utomhusmiljön samt tillgängligheten bör tas i beaktning även vid fortsatt planering. Nämnden anser även att bebyggelsehöjden ska beaktas vid fortsatt arbete, särskilt med hänsyn till den småskaliga bebyggelsen utmed Gamlebygatan då den nya bebyggelsen kan ha påverkan på närboendes välmående, trivsel och identitetskänsla. Detaljplanen medför en höjdskillnad som förändrar områdesbilden, Gamleby

kan därmed komma att upplevas på ett förändrat vis. Planområdets sluttning mot väster kan även medföra att den nya bebyggelsen upplevs högre än vad den är, särskilt för boende direkt intill.

Lokal nämnd i Laholm anser att man bör ta hänsyn till såväl potentiella som nuvarande boendes hälsa och känsla av sammanhang.

Kommentar:

Den lokala nämnden betonar vikten av att det hållbara samhället utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv men går inte in på om detta har eller inte har hanterats inom planuppdraget. Det blir därmed svårt att förstå vad som är ekologiska, ekonomiska och sociala värden för den lokala nämnden.

Bostadsvariationen uppfylls då området kompletteras med fler lägenheter som bidrar till en bostadsvariation. Tillgängligheten kommer att hanteras i kommande bygglov och utomhusmiljön får beaktas av fastighetsägaren när fastighetsägaren ska skapa attraktiva boendemiljöer. Utomhusmiljön skapas delvis när området byggs ut och i förlängningen av dem som bosätter sig i de nya byggnader när de skapar sina trädgårdar eller gemensamma ytor.

Den nya bebyggelsen kommer att bli något högre än omkringliggande bebyggelse, dels för att marken sluttar västerut och det blir en naturlig nivåskillnad mellan husen. Detta gör att huset öster om ett annat hus kommer att bli högre även när de båda husen består av en våning.

Huset mot Gamlebygatan hade kunnat sänkas till en våning, men det stora behovet av fler lägenheter väger över. Att byggnaden sänks från två och en halv våning till två våningar är en kompromiss mellan två intressen, det ena att behålla småskaligheten och det andra att erbjuda invånarna lägenheter i centrala Laholm som utgör både ett socialt och ekologiskt värde. Det ekologiska innebär att de boende har nära till sina målpunkter och till kollektivtrafiken vilket möjliggör för hållbara transportmedel och det sociala innebär att de boende har nära till sociala mötesplatser som finns inom och direkt anslutning till torgen. Det råder stor bostadsbrist i Laholm och det saknas lägenheter i Laholms tätort.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Södra Hallands Kraft EI

Södra Hallands Kraft ek förening/EL har inget att erinra gällande rubricerat planförslag (var vänliga notera att när det gäller gas inom området så svarar vår gasavdelning).

Vi konstaterar att vår befintliga nätstation blivit placerad i ett E-område och att våra befintliga kablar i mark ligger skyddade i ett u-område längs med den södra gränsen. I detta u-område kan det även bli aktuellt att förlägga nya kablar i framtiden.

Vi har ett antal kablar som kommer i konflikt med tilltänkt byggnad i fastighetens sydvästra hörn, dessa kommer vi enligt överenskommelse med och i samråd med fastighetsägaren att flytta innan byggnationen påbörjas.

Elanslutningen för fastigheten kommer vi att hämta i nätstationen Hästtorget som är placerad på E-området.

SYNPUNKTER FRÅN INTRESSEFÖRENINGAR

Föreningen Gamla Laholm

Föreningen yttrade sig föregående år över samrådsförslaget och pekade då bland annat på det faktum att planförslaget ej följde den bevarandeplan som finns för staden. Det reviderade planförslaget har samma brist. Planförslaget förvanskar entrén till Gamleby, vilket måste betraktas som synnerligen olämpligt för en stad som säger sig värna om kulturen, historien och småskaligheten.

Föreningen vidhåller sin tidigare ståndpunkt att planarbetet avbryts och att Miljö- och byggnadsnämnden återkallar planuppdraget.

Kommentar:

Se kommentar på sidan 16.

Naturskyddsföreningen

Vi är fortfarande oroliga för att för mycket grönska kommer att försvinna då tomten bebyggs ytterligare. Liksom Länsstyrelsen vill vi slå vakt om några av de stora träd som finns. Uppvuxna träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden, inte minst för att småfåglar ska trivas. Den pågående minskningen av småfågelsbeståndet i Sverige har uppmärksamats på senare tid.

Den befintliga stenmuren är också av betydelse för den biologiska mångfalden. Mossor och lavar växer på den och behöver lång tid på sig för att återkomma om deras växtplatser förstörs. Dessa växter bidrar även till den historiska upplevelsen av platsen, till känslan av hur livet i Gamleby en gång gestaltade sig.

Gamla stenmurar är boplats för olika insekter. Även insektsfaunan drabbas numera av minskande mångfald.

Också till synes obetydliga ingrepp i ekosystem kan på längre sikt få oanade konsekvenser, även för oss människor. Om man river stenmuren och bygger upp den igen, så är det inte längre samma stenmur.

Vi vill också instämma i Länsstyrelsens påpekande om behovet av säker cykelparkering. Man bör på alla sätt uppmuntra möjligheten att cykla, för att på detta sätt minska bilkörningen.

Kommentar:

Se kommentar på sidan 16.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Synpunkterna från ovan nämnda berörda sammanfattas nedan, originalhandlingarna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret.

Fastighetsägare till Bocken 17

Vi vill härmed uppmärksamma politikerna i Miljö- och byggnadsnämnden på de negativa konsekvenserna av föreslagen ändring.

Under byggtiden

Det är ett stort och i flera avseenden komplicerat bygge som ska utföras i en trång och känslig miljö och det finns överhängande risk för skador på gator och kringliggande fastigheter.

Natur och grönska

Det finns på tomten några stora och vackra träd vilka idag sätter en prägel på Gamleby och det är viktigt att bevara den grönska som finns. Förslaget innebär så vitt vi kan förstå att dessa träd tas bort.

Muren

Muren mot Gamlebygatan/ S:t Clemens gränd berättar en viktig del av Laholms historia. Laholm är med detta ganska unikt och muren utgör ett väsentligt bidrag till stadens speciella profil. De ingrepp i muren och de förändringar som förslaget medför reducerar i hög grad upplevelsen. Vi ifrågasätter om det verkligen är möjligt att montera ner för att sedan återuppbygga muren i sitt ursprungliga skick.

Kulturhistoriskt i övrigt

De planerade höga husen skiljer sig kraftigt från den övriga äldre bebyggelsen i Gamleby, som är präglad av tidstypiskt låga hus vilket starkt bidrar till stadsdelens charm. Dessutom medför de nya husens placering vid entrén till Gamleby att stadsdelen minskar i omfång och att upplevelsen av det speciella med Gamleby blir mindre tydlig.

Hög/kompakt ny bebyggelse

Vidare medför de stora och höga husen att delar av Gamlebygatan och S:t Clemens gränd hamnar i skugga. Bostäderna som berörs, med de tidstypiskt små fönstren, får ännu mindre ljusinsläpp. De skisser som utförts av arkitektbyrån menar vi är missledande och visar inte hur de stora och kompakta byggnaderna kommer att påverka upplevelsen av Gamleby. Inga bilar syns och man förleds tro att det är en gågata. Vi önskar att samtliga nämndsledamöter som ska delta i beslutet om ändrad detaljplan än en gång besöker platsen och med egna ögon ser att den tänkta byggnationen skulle påverka omgivningen på ett mycket ogynnsamt sätt.

Trafiksituationen

Trafiken, och därmed buller/ olycksrisker/ luftföroreningar, ökar på de smala gatorna. Enligt ritningarna så är utfarten från fastighetens sju parkeringsplatser planerad att ligga alldeles intill där utfarter från tre andra hushåll redan ligger. Det är en smal gränd och sikten är skymd vilket ofrånkomligen kommer att medföra trängsel och olycksrisker. Dessutom är det enligt planskissen planerat parkeringsplatser intill gränsen till vår / tomt. Parkeringsplatser utanför sin bostad är inte ovanligt men här planeras en parkering med hela sju bilar alldeles intill vår husentré och vårt sovrum. Detta kommer innebära störande ljud, tomgångskörning, avgaser med mera under stora delar av dygnet.

Kommentar:

Se kommentar på sidan 16.

Fastighetsägare till Fisken 1 och 2

Vi reagerar på att Laholms Kommun kan ge ett medgivande till en detaljplanändring i befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse mitt i Gamleby. Den äldre bebyggelsen utmed Gamlebygatan utgör en omistlig del av Laholms, äldre stadsmiljö, då den bevarar mycket av sin förindustriella karaktär och ligger i ett stadsbildsmässigt betydelsefullt läge.

Det kommer att påverka vår fastighet med fasad mot Gamlebygatan i söder. Där har vi det enda direkta solinsläppet. Vi kommer även under sommarhalvåret då solen står högt att helt komma i skugga av planerad byggnad.

Ni har även gjort medgivande till att stenvuren med boskapsringar skall borttagas. En stenvur som är bygd på 1870 talet, har inte denna muren ett kulturhistoriskt värde?

Vi sökte om bygglov för uppförande av solfångare 2009, på taket mot Gamlebygatan mot söder. Miljö och hälsa och kulturmiljö Halland avslag

våran ansökan om att solfångare inte bör installeras på tak i Gamleby. Motivering, befintlig bebyggelse utgör kulturhistoriska värden. Men tio år senare kan man ev. bygga ett två våningars hus på närmare elva meter högt, på tomten mitt i mot.

Tjänstemännen, på administration avfall och entreprenör Olssons AB har bestämt att de stora sopbilarna inte kan köra i Gamleby och runt Hästtorget. Vilket medför att några fyrfackskärl inte kan placeras ut på dessa platserna. Detta måste också påverka nybygget Bocken 10, 11 och 12.

Kommentar:

Se kommentar på sidan 16.

Fastighetsägare till Fisken 3

Laholms innerstad med Gamleby är en av de bäst bevarade stadsmiljöerna i södra Sverige med en och tvåvåningshus uppförda från 1700-talets slut till 1900-talet. Fastigheten Bocken 10, 11 och 12 omges av Torggränd, Hästtorget, Gamlebygatan och S:t Clemens gränd. Gamlebygatan som leder från Hästtorget till Gamlebytorget i centrala Laholm kan beskrivas som porten till Gamleby. Gatan är sluttande och följer topografin i kvarteret och följer samtidigt ån Lagans krökar. Detta är en av Laholms äldsta gator. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av byggnader i 1 1/2 plan. I Laholms kommuns bevarandeplan -87/-88 beskrivs Gamlebygatan: "*Den äldre bebyggelsen utmed Gamlebygatan utgör en omistlig del av Laholms äldre stadsmiljö, då den bevarat mycket av sin förindustriella karaktär och ligger i ett stadsbildmässigt betydelsefullt läge*".

Synpunkter

Nybyggnationens storlek

De två nu föreslagna byggnaderna på Bocken 10, 11 och 12 föreslås bli 10 och 7 meter höga vilket är högre än omgivande bebyggelse. Utformningen ger ett massivt, stort och dominerande intryck. De politiker som kommer att delta i beslut om detaljplaneförändring bör genom besök på S:t Clemens gränd och Gamlebygatan se att de föreslagna byggnaderna inte passar in i miljön.

Skuggbildning

Fastigheten Fisken 3 ligger rakt norr om den föreslagna nybyggnationen på kvarteret Bocken. Skuggutredningen visar att Fisken 3 under sex månader kommer att skuggas helt eller delvis av nybyggnationen. Enligt utredningen 5 soltimmar under vår- och höstdagjämningen. Därav följer att soltimmarna månaderna mellan höst och vårdagjämning blir färre. Vid vintersolståndet ligger hela fasaden helt i skugga. Vi anser att detta påverkar vår fastighet negativt.

Skador på grannfastigheter som uppstår under byggnadstiden

Den befintliga marknivån på Bocken 10, 11 och 12 är ca 1,5 meter högre än omgivande gatunivå. Således kommer mycket stora volymer sten och jord att behöva schaktas, lastas och transporteras bort. Uppstår sprickbildning

eller andra skador på grund av byggnadsarbetet kommer vi att hålla byggherre/fastighetsägare till kvarteret Bocken betalningsansvarig. Vem är ansvarig för byggskador på grannfastigheter om fastigheter på kvarteret Bocken säljs?

Gråstensmuren

Gråstensmuren med boskapsringarna, byggd 1871, som inramar Bocken 10, 11 och 12 från Hästtorget längs med Gamlebygatan och S:t Clemens gränd, är ett stycke kulturhistoria som minner om gamla tiders kreaturshandel på Hästtorget. Av planförslaget framgår att man vill bevara delar av muren. På sidan 25 i Planförslaget formuleras detta så här: "muren får plockas ned för att möjliggöra för ny bebyggelse men ska återuppbyggas till ursprungligt utseende i den mån som det är tekniskt möjligt". Om det INTE är "tekniskt möjligt" - står vi då här utan gråstensmuren? Man har alltså här lagt in en brasklapp för att inte återställa gråstensmuren. Med hänvisning till ovanstående anser vi att bebyggelse enligt planförslaget ej ska tillåtas.

Kommentar:

Se kommentar på sidan 16.

Fastighetsägare till Laxen 10

Områdets karaktär förvandlas på ett sätt som inte kan anses vara försvarbart ur kulturbevarande aspekter. Ett godkännande av denna plan enligt nuvarande förslag skulle för all framtid påverka Gamleby och Laholms centrum negativt.

Ett tillskott på 7 lägenheter kan inte råda bot på bristen av bostäder i Laholm. Att denna typ av bostäder skulle bidra till, citat "en ökad social hållbarhet när människor med olika socioekonomisk bakgrund kan bosätta sig i tätorten" anser jag vara ett påstående som saknar relevans för planen. Jag hyser också en viss tveksamhet till dessa påstående då priset för de färdiga bostäderna torde ligga på belopp som endast en liten grupp av medborgare kan betala.

En nockhöjd i motsvarande "Gula Villan" skulle uppfattas som en avsevärt högre byggnad då lutningen av Gamlebygatan ner mot Sankt Clemensgränd är betydande. Enligt min uppfattning hade det varit värdefullt om denna nivåskillnad framgick i siffror på något sätt men jag kan inte finna det i några handlingar. Befintliga sprängskisser återger inte nybyggnationen på ett korrekt sätt. Jag anser därför att nockhöjden måste sänkas till en arkitektoniskt korrekt nivå.

Skuggstudien visar på betydande negativa konsekvenser för de boende på Gamlebygatan och S:t Clemens gränd. Det är inte en rättighet att ha sol men, utan den kan det bli negativa ekonomiska konsekvenser för ägarna då husen med all säkerhet kommer att sjunka i värde om planförslaget kommer till i sin nuvarande utformning.

Om nämnden fattar ett beslut om godkännande kräver jag att det framgår av beslutet att samtliga fastigheter runt den tänkta byggnationen måste

besiktigas innan byggstart för att kunna dokumentera risken för skador i samband med entreprenadarbetet. Nämnden bör iakttä största möjliga försiktighet med påståenden om att vibrationer vid pålning skulle utgöra den enda risken. Samtliga hus är från mitten av 1800-talet och har en grundläggning och material som inte klarar stora påfrestningar från till exempel lastmaskiner och transportfordon. Jag har 5 års erfarenhet om hur tung trafik och musikfester skadar ett gammalt hus.

Vad gäller parkeringsmöjligheterna så är det min uppfattning att den är underdimensionerad och inte överensstämmer med den parkeringsnorm som planförslaget hänvisar till vilket kommer att bidra till att Hästtorget kommer att tas mer i anspråk än idag. Särskilt om gula villan får verksamheter med många anställda.

Att återställa muren på det sätt som beskrivs är ett fall framåt från den första planen. Nämnden bör dock inse att om man gör "hål" i den, så har den för alltid tappat sin tidsanda och därmed sin roll som gammal historisk klenod.

Jag motsätter mig påståendet om att denna lilla förtätning skulle bidra till en positiv ekonomisk utveckling för butikerna mm i Laholms centrum såsom det framställs under rubriken – Social Hållbarhet. Detta påstående är vilseledande och har ingen plats i denna planändring.

Kommentar:

Se kommentar på sidan 16.

Fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 13

I de handlingar som förelåg vid 2019 års samrådsmöte i ovanstående ärende fick man lätt intryck av att ärendet var väl förankrat och att utredningen gjorts i samarbete med bland annat Kultur- och Miljö i Halland (här framöver förkortat KoMih). Vid kontakt med KoMih så visade det sig då att så inte varit fallet vid det tillfället 2019.

Huruvida detta nu liggande förslaget till detaljplansförändring därefter har förankrats hos KoMih och till vilka delar vet undertecknade parter icke men man hade då 2019 inte sett de aktuella ritningarna och inte det då aktuella förslaget till planändring. Huruvida det tagit del av detta nu liggande förslag är för oss ovisst.

Det framkommer i detta förslag att man från KoMih förordar bygge i så kallade gatliv dvs fasaden utmed gatans kant. När det gäller gatliv i S:t Clemens gränd så ligger vare sig kvarteret Bocken 17 eller kvarteret Bocken 19 längst utmed S:t Clemens gränd i det så kallade gatlivsnivå utan cirka 2 meter in på respektive tomt. Detta troligen för att ge luft och utrymme till den trånga S:t Clemens gränd. Man nämner i förslag till detaljplansförändringen att KoMih har förordat att Bocken 10-12 skall ha fasad ända ut mot gatan och då på det absolut mest trånga partiet av S:t Clemens gränd (5 meter mellan husen). Detta kommer att starkt förmörka gatubilden på ett mycket opassande och fult sätt.

I det nya förslaget nämner man att 1959, då man gjorde om detaljplanen så var just denna mark på Bocken 10-12 korsprickad och detta då troligen för att inte detta område skulle bebyggas och på så vis inte dränka gatorna av byggnader och mörker utan att just bevara det luftrum med träd och buskar som denna korsprickning idag hittills har gett.

Ringarna i muren där man förr band sina hästar och kreatur är väl värd att bevara. Att utradera den nu befintliga muren vore att utradera Gamlebys gamla själ. Man nämner från kommunens sida att man skall bevara muren men att man samtidigt skall ersätta den med en ny omarbetad variant med de gamla stenarna till viss del. Är inte detta en paradox?

Vidare visar en skiss över ett eventuellt tänkt bygge att man skall spränga in två stycken trappnedgångar till Gamlebygatan. Dessa trappnedgångar har inte i gatubilden att göra enligt vår mening. Detta kommer att starkt förfula området och göra den omarbetade varianten till mur än mindre intressant. Arbetet att återskapa muren med det byggmaterial som man nämner att man skall genomföra kommer att bli så kostsamt och tidskrävande att detta inte på ett professionellt sätt kommer att låta sig göras utan detta kommer att bli ett plagiat och därmed kommer också värdet att helt gå förlorat jämfört med dagens nu befintliga mur. "Blir som att bygga ett nytt Regalskepp Vasa och hävda att nybygget är från 1600-talet"

I det liggande förslaget till ny detaljplan där gör man stora avsteg vad gäller det nu rådande strandskyddet. Om detta avsteg kommer att genomföras kommer detta framöver att få prejudicerande följder för andra att vilja bygga på strandskyddat område. Delar av Bocken ligger inom detta strandskyddsområde. Att tillåta bebyggelse inom strandskyddat område gör att det planerade bygget på Bocken 10-12 är, enligt oss, klart olämpligt.

Gamlebygatan är en sluttande gata som har högsta höjd vid Hästtorget och som sedan faller ner med ett antal meter i fallhöjd ner mot Gamleby torg. Fallet är som störst vid första biten av gatan ner mot korsningen vid S:t Clemens gränd för att sedan plana ut sista biten ner mot fontänen Staffan Stalledräng.

Man nämner nu i den föreslagna detaljplansförändringen att man tar hänsyn till Gamlebys omgivande miljö och byggnader så att de skall smälta in med dessa miljöer. Man nämner på sidan 23 i förslaget i detaljplansförändringarna att byggnadshöjderna har anpassats till terrängen och att de trappas av mot väster.

Varför utgår man då från Gula Villans höjd och storlek? Borde man inte i stället utgå från höjden på det intilliggande korsvirkeshus på samma tomt? Eller för den delen husen mittemot Gamlebygatan 4 respektive Gamlebygatan 5. Vi anser att man ska förhålla sig till just denna omgivande byggnadskonstellation och inte som i detta planförslag till Gula Villan. Här anser vi att man inte följer sitt eget resonemang.

År 2011 ansökte vi på Gamlebygatan 5 om ett bygglov för att bygga över vår carport. Byggnadsnämnden hade då synpunkter och ställde som villkor för överbyggnaden efter mycket argumenterande i bygglovet, att det var av största vikt att denna överbyggnad skulle vara minst 20 cm lägre, jämfört med vårt befintliga hus, för att tillbyggnaden inte skulle sticka ut utan falla jäms med Gamlebygatans fallhöjd. Huskroppen skulle i annat fall uppfattas som för stor. Huset skulle på så sätt ge ett behagligt intryck av att smälta in i gatumiljön. Känns dock som ett fjärran avstånd i resonemanget jämfört med dagen på bordet liggande förslag.

Ovanstående planerade bygg- och detaljplansförändring kommer således att strida mot allt som man i Byggnadsnämnden tidigare hade i sin argumentation angående bygglov på Väduren 7 och 8 år 2011. Det nu planerade detaljplansförändringen och eventuella bygge kommer att upplevas som förfulande av sällan skådat slag.

- Bygget som nu planeras kommer att göra ett ingrepp i gatubilden och hela området på ett mycket negativt sätt, med utplåning av den pittoreska stämning som Gamleby idag har som sitt signum.
- Kommer att minimera den lummighet och lugn som den del av Laholm för närvarande har och kontrasten mellan torg och smågränderna försvinner till stora delar vilket vi tycker och många med oss blir negativt för miljön som råder i Gamleby. Luftrummet i området kommer om dessa kolosser till byggnader kommer till stånd helt att raderas.
- Ljusinfallet på S:t Clemens gränd och på fastigheten Väduren 7 och 8 kommer att på ett drastiskt sätt klart försämrats och kullerstensgränd och fastigheten kommer nästintill dränkas av skugga och mörker.
- Kullerstensgränderna är inte dimensionerade för ökad biltrafik och kommer absolut inte att klara av den tunga trafik som ett bygge i den planerade storleken kommer att kräva.
- Tusentals kubikmeter schaktmassor kommer att behövas forslas bort. Fasaderna på våra omkringliggande hus och gator kommer att allvarligt skadas av dessa vibrationer som dessa transporter, maskiner och tunga fordon kommer att orsaka.
- Pålningsarbete som så höga byggnader kommer att kräva kommer att orsaka sprickbildningar på omkringliggande fastigheter. Gatorna Gamlebygatan och S:t Clemens gränd skulle under många månader kanske år framöver vara helt avstängda under denna byggnadstid.
- Som nämnts tidigare så kommer ljusförhållanden i framförallt S:t Clemens gränd komma att på ett mycket negativt sätt försämrats och minimeras. Vi som bor på Gamlebygatan 5 kommer att ha våra fönster 5 meter från det tilltänkta bygget på S:t Clemens gränd och de eventuella hyresgästerna kommer att få insyn rakt in i vårt kök och rum längst med denna gatan och vice versa.

- S:t Clemens gränd är väldigt smal och den planerade byggnaden på 7-8 meter kommer att helt skymma sol och ljusinsläpp på grannfastigheterna i väster. Vidare så kommer den planerade stora byggnaden på 10-11 meter utmed Gamlebygatan att ligga helt eller delvis i skugga.
- Fasaderna på 10-11 respektive 7-8 meter höga husväggar kommer i dessa små gränder att liknas vid bergsväggar gentemot omkringliggande fastigheter.
- De planerade byggnaderna på 10-11 respektive 7-8 meter på Bocken 10-12 är sammantaget inte på ett omdömesgillt sätt dimensionerade för dessa kvarter i Gamleby. Byggnaderna är utformade som stora hyreshus och kommer om de bygges helt att utradera känslan av ett gammalt småhusområde som Gamleby S:t Clemens gränd idag bär signum av.
- Huskropparna kommer att ge intryck av kolosser jämfört med intilliggande fastigheter. Byggnaderna är alldeles för stora på denna lilla tomt som Bocken 10-12 är.
- Parkeringsplatser till dessa planerade lägenheter är alldeles för få inplanerade. Det råder redan idag i området brist på boendeparkeringar.
- Muren som omgärdar Bocken 10-12 måste bevaras då den ger en gemytlig och härlig inramning till kullerstensgatan och minner om en tid för länge sedan då hästar och djur fanns i staden. Att radera denna mur vore ett svek mot vår historia och vårt kulturella arv. Detta gäller även muren på S:t Clemens gränd. Men muren måste skötas om vilket den nuvarande ägaren och eventuellt kommande byggherren inte har gjort tills dags dato. Denna har tvärtom låtit både staketet och muren förfalla.
- Geologiska mätningar om förhållanden måste göras innan en eventuell detaljplansförändring göres då syftet med detaljplansförändringen är att eventuellt få bebygga området. Med anledning därav bör geologiska mätningar göras innan och icke efter förändringarna är genomförda.
- Slutligen den förtätning som man önskar från Laholms kommuns sida ger i denna planering 7 lägenheter och den förtätning anser vi vara en marginell förtätning till ett mycket högt pris av att våldföra sig på den kulturella miljön som Gamleby idag står för.

Sammantaget och slutligen så anser undertecknad att hela projektet är att våldföra sig på vår kultur och miljö i Gamleby. Det är från vår horisont att våldföra sig på Gamlebys själ och därför anser vi att hela projektet med förändringar av detaljplan och därefter eventuellt ett kommande bygglov bör skrotas och redan nu läggas ner i sin helhet. Helt enkelt "Kära politiker och tjänstemän vi ber er än en gång ta ert förnuft till fånga och lägg ner ärendet".

Kommentar:

Se kommentar på sidan 16.

Gemensamt svar till sakägare, Föreningen Gamla Laholm och Naturskyddsföreningen

Natur och grönska

Naturskyddsföreningen är orolig för att mycket grönska kommer att försvinna genom ny byggnation. Marken som planläggs är privat tomtmark och består inte av en park dit allmänheten har tillträde. Visst kan man ha åsikter om huruvida människors tomter ska designas men det är upp till den enskilda att avgöra hur trädgården ska se ut. Genom planbestämmelser kan man bland annat reglera markgenomsläpplighet och att man behöver lov får att fälla träd men utrymmet för att reglera grönstruktur är begränsad, särskilt på enskilda tomter. Träd får sättas upp och sågas ner utan tillstånd till detta. Där är det upp till fastighetsägaren att avgöra hur den vill ha sin trädgård vad gäller träd, buskar och blommor.

I samband med byggnationen kommer de träd och buskar som krävs för att bebyggelsen ska kunna uppföras att plockas bort. När husen står klara kommer utemiljön att skapas. Hur den formar sig är dels beroende av hur ytorna fördelas gentemot gemensamma ytor för de boende och enskilda trädgårdar i anslutning till lägenheterna. I förlängningen kommer de boende att på olika sätt forma sin utemiljö.

Det finns inga stora ovanliga träd inom fastigheterna Bocken 10, 11 och 12. Det största trädet är pilen som står närmst den befintliga bebyggelsen, korsvirkeshuset och gula villan. Övriga träd är en tall, en kastanj och ett körsbärsträd samt buskar (bland annat en syrenbuske), som är vanligt förekommande. Den växtlighet som ansluter till Gamlebygatan och S:t Clemens gränd kommer att ersättas med byggnader samtidigt som innergården kommer bestå av en eller flera trädgårdar. Om de ordnas gemensamt eller enskilt för de boende, återstår att se. Visst finns det uppvuxna träd på tomten, men det är inga ekar som stått där i 100 års tid. Det är vanliga medelstora trädgårdsträd och en del buskage. De träd som uttrycker sig mest är den pil som står på baksidan av korsvirkeshuset och gula villan.

Samhällsbyggnadskontoret noterar Naturskyddsföreningens upplysning om huruvida stenmurens mossor och lavar har betydelse för ekosystemen.

Cykel- och bilparkering

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med det antal parkeringsplatser för cyklar som krävs enligt kommunens parkeringsnorm. Fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 13 anser att antalet tillkommande parkeringsplatser för bil är för få eftersom det redan råder brist på boendeparkeringar i området. Fastighetsägare till Laxen 10 befarar även att verksamheten som drivs i gula villan kommer att kräva fler parkeringsplatser än dem som krävs enligt kommunens parkeringsnorm, vilket kommer påverka parkeringsmöjligheterna på Hästtorget. Antalet tillkommande parkeringsplatser, inom planområdet, är inte dimensionerade för att lösa parkeringsbehovet för andra än de verksamheter och bostäder som finns inom planområdet. Parkeringsbehovet för samtliga verksamheter och

bostäder i stadskärnan behöver ses över så att inte kunder hänvisas till samma allmänna parkeringsplatser, exempelvis på de båda torgen. Det pågår ett arbete med att skapa en helhetsbild över vilka parkeringsplatser som finns och huruvida de används av anställda, kunder etcetera. Det är dock ett arbete som är helt fristående från den här detaljplanen.

Bevarandeplan, byggnadshöjder, vikten av fler bostäder

Samhällsbyggnadskontoret noterar att Föreningen för Gamla Laholm upplever att ny bebyggelse kommer att förvanska entrén till Gamleby samt att planhandlingarna inte ligger i linje med Bevarandeplanen. Huruvida den nya bebyggelsen förvanskar entrén till Gamleby är en subjektiv fråga där det inte finns ett givet svar utan det ligger i betraktarens ögon.

Fastighetsägare till Bocken 17 påstår att byggnadernas läge innebär att staden kommer minska i omfång genom att ny bebyggelse tillkommer, vad som menas med detta är oklart.

I samrådsyttrandet skrev Föreningen Gamla Laholm att planhandlingarna inte uppfyller Bevarandeplanen på grund av bebyggelsens höjd eftersom Bevarandeplanen anger att "ny bebyggelse bör anpassas till gällande våningshöjder, så att den enhetliga karaktären (småskaligheten) kan bibehållas". Våningshöjden har sänkts för båda byggnaderna så att byggnaden mot S:t Clemens gränd blir en våning hög medan byggnaden mot Gamlebygatan har sänkts från 2 och en halv våning till två våningar. Även fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 13 uttrycker att byggnationen kommer utplåna den pittoreska stämningen i Gamleby, att fasaderna på en- och två våningshuset kommer liknas vid bergsväggar och kolosser mot omkringliggande fastigheter och menar på att de stora hyreshusen kommer radera ut känslan av ett gammalt småhusområde som Gamlebygatan och S:t Clemens gränd bär signum av samt att hushöjderna kommer bli så stora att luftrummet mellan byggnaderna helt kommer att raderas. Fastighetsägare till Fisken 3 uttrycker att den nya bebyggelsen ger ett massivt, stort och dominerande intryck.

Vad gäller synpunkten kring huruvida ny bebyggelse ligger i linje med Gamlebys småskaliga karaktär så kan det konstateras att den nya byggnaden mot S:t Clemens gränd består av en våning likt övrig bebyggelse i Gamleby. Så mycket småskaligare än så kan det inte bli. Vad gäller den andra byggnaden mot Gamlebygatan så är den nya byggnaden en våning högre än bebyggelsen på motsatt sida men ligger i samtidigt i linje med de hus som ligger på vardera sida av den nya byggnaden. Den nya byggnaden följer på så vis gatunivåns avtrappning västerut, byggnadshöjden passar in i den terräng som råder. I övrigt finns det gott om två våningshus i de centrala kvarteren, som ansluter till den nya byggnaden mot Gamlebygatan, genom gula villan. Planområdet är en del av centrumbebyggelsen, innefattande både bostäder och verksamheter.

Att påstå att ett envåningshus och ett tvåvåningshus inte ligger i linje med en småskalig bebyggelse och att luftrummet mellan byggnaderna kommer raderas är ett märkligt påstående.

Byggnaden mot Gamlebygatan hade kunnat sänkas till en våning, men det stora behovet av fler lägenheter väger över. Att byggnaden sänks från två och en halv våning till två våningar är en kompromiss mellan två intressen, det ena att behålla småskaligheten och det andra att erbjuda invånarna lägenheter i centrala Laholm som utgör både ett socialt och ekologiskt värde. Det ekologiska värdet innebär att de boende har nära till sina målpunkter och till kollektivtrafiken vilket möjliggör för hållbara transportmedel och det sociala värdet innebär att de boende har nära till sociala mötesplatser som finns inom och direkt anslutning till torgen.

Det råder stor bostadsbrist i Laholm och det saknas lägenheter i Laholms tätort. En bedömning har gjorts att 2 våningar fungerar då byggnaden inte blir högre än Gula villan som ligger på den högsta punkten och att bebyggelsen sedan trappas ner i linje med Gamlebygatans form. Fler lägenheter i Laholms stadskärna följer översiktsplanens ambitioner och är ett positivt inslag för staden som har ett stort behov av fler lägenheter i centrum.

Fastighetsägaren till Laxen 10 menar på att bostadsbristen inte avhjälpas genom den här byggnationen och fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 13 anser att de 7 tillkommande lägenheterna är en marginell förtätning som har ett högt pris att våldföra sig på den kulturella miljön. Det stämmer att ett projekt inte kan lösa alla Laholms problem men det är ett bidrag till att komma ett steg närmre en minskad bostadsbrist. Vad gäller kulturmiljön utgör den nya detaljplanen ett skydd av kulturmiljön som inte finns idag - korsvirkeshuset, gula villan och muren skyddas genom planbestämmelser. Gällande detaljplan har inget skydd, varken för byggnaderna eller muren, och kan därmed rivas, om detaljplanen inte ändras. Det vill säga om föreslagen detaljplan inte vinner laga kraft. Därmed är detaljplaneändringen en fördel för bebyggelsen utmed Gamlebygatans kulturella värden.

Fastighetsägarna till Väduren 7, 8 och 13 undrar varför nedtrappningen har sin utgångspunkt i gula villan och inte korsvirkeshuset eller husen på motsatt sida Gamlebygatan 4 och 5. Genom den beskrivning som fastighetsägarna gör av hur marken sluttar svarar fastighetsägarna själva på frågan. Svaret på frågan är för att gula villan ligger högst om man ser till hur marken sluttar från öst till väst utmed Gamlebygatan och som förekommer för planområdet med dess omkringliggande bebyggelse. Genom att utgå från gula villan så följer den nya bebyggelsen Gamlebygatans marknivåer och dess sluttning västerut. Se ovan resonemanget kring varför byggnaden har två våningar och inte en.

Fastighetsägare till Laxen 10 hade önskat ett mer förståeligt underlag för att kunna läsa marknedtrappningen i siffror. I plankartan finns siffror för marknivå utmed Gamlebygatan och S:t Clemens gränd utmed planområdet samt för innergården. Det är mot dessa siffror som högsta nockhöjd läses av. Högsta nockhöjd anger byggnaden och markens höjd tillsammans och anger därmed den högsta punkten som byggnaden får ha. En sektion hade kunnat ha tagits fram för att visa nedtrappningen likt den som visades i plan- och genomförandebeskrivningen i samrådsförslaget.

Kulturmiljö och gråstensmuren

Ny bebyggelse uppförs i en kulturhistoriskt värdefull miljö, intill byggnader som är från 1800-talet. Den nya bebyggelsen har anpassats till den äldre bebyggelsen. Detaljplaneändringen värnar dessutom om kulturmiljön genom att skydda byggelsen inom fastigheten som är från 1800-talet och som har ett stort kulturellt värde.

Skyddet består av skydds- och varsamhetsbestämmelser som beskriver vilka karaktärsdrag på byggnaden som ska bevaras och underhållas. Dessutom har byggnaderna försetts med rivningsförbud. Även muren skyddas. Muren, efter att den har återuppbyggts, ges utökad lovplikt som innebär att bygglov behöver sökas för att kunna göra ändringar av den.

Fastighetsägare till Fisker 3 har missförstått planbestämmelsen att muren ska återställas likt sin nuvarande form så långt det är tekniskt möjligt. Innebörden är att muren *ska* återuppbyggas och det ska göras så likt murens nuvarande utseende som det går. Det är alltså inte en fråga om huruvida muren tekniskt *kan* byggas upp igen. Även fastighetsägare till Bocken 17 tror inte att muren kan återuppbyggas igen och fastighetsägarna till Väduren 7, 8 och 13 skriver att muren ska ersättas med en ”ny omarbetad variant med de gamla stenarna till viss del”. Det är samma stenar och ringar som ska användas och de ska placeras så likt dagens utseende som det är tekniskt möjligt att göra. Stenmuren ska kunna plockas ned för att den nya bebyggelsen ska kunna uppföras men sedan ska den återuppbyggas igen med stor hänsyn till dess nuvarande karaktär. Innan muren plockas ner ska stenarnas placering studeras och vid återuppbyggnaden ska man använda sig av samma färg på murbruk samt placera ringar och stenar så likt dagens utseende som det är möjligt. Fogningen kommer såklart att vara ny men där ska samma färger som dagens användas när man monterar upp muren.

Gällande detaljplan har inget skydd, varken för byggnaderna eller muren, och kan därmed rivas, om detaljplanen inte ändras. Det vill säga om föreslagen detaljplan inte vinner laga kraft. Därmed är detaljplaneändringen en fördel för bebyggelsen utmed Gamlebygatans kulturella värden.

Skador på omkringliggande bebyggelse under byggtiden

Fastighetsägare till Bocken 17, Laxen 10 och Väduren 7, 8 och 13 är rädda för att byggnationen av den planerade bebyggelsen kommer att medföra att deras och omkringliggande bostadshus kommer att skadas.

Väduren 7, 8 och 13 menar på att det pålningsarbete - som så höga byggnader kommer att kräva - kommer att orsaka sprickbildningar på omkringliggande fastigheter. Fastighetsägare till Fisker 3 undrar vem som är ansvarig för byggskador om Bocken 10 till 12 säljs. Fastighetsägare till Laxen 10 anser att omkringliggande bostadshus måste besiktigas innan byggnationen så att eventuella skador kan dokumenteras.

Det är den som bygger som är ansvarig för eventuella skador som uppstår. Det bygglov som söks tillhör fastigheten och inte en enskild person. Skulle fastigheten säljas så medföljer bygglovets fastigheten och kan nyttjas av den nya fastighetsägaren. Att dokumentera och besiktiga omkringliggande bostadshus kan vara av intresse för båda parter, både byggherre och granne, för att kunna visa på vilka skador som uppkommit under och på grund av byggnationen och vilka som uppkommit tidigare. Eventuell skadereglering hanteras mellan byggherre och den som berörs. När fastighetsägaren söker bygglov kontrollerar bygglovshandläggarna vilken typ av grundsättning som behövs. Föreligger det en risk för vibrationer så kräver handläggaren in underlag för hur byggherren eller fastighetsägaren kommer hantera detta. Detta hanteras innan handläggaren lämnar startbesked. Det är främst eller enbart vid pålning som denna typ av vibrationer uppkommer som kan ge skador på omkringliggande fastigheter. Att fota sitt hus eller besiktiga det innan byggnationen ger ett bra material ifall skador uppkommer under byggnationen. En besiktning av bostadshuset kan göras av både byggherre som fastighetsägare.

Fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 9 menar på att geoteknisk utredning ska ha tagits fram under planarbetet som en del i att pröva om man får bygga på fastigheten. Under detaljplanarbetet har en bedömning gjorts att detta inte är nödvändigt då det inte är en fråga om man kan eller inte kan bygga utan det handlar mer om vilken grundläggning som krävs, vilket kommer att hanteras i bygglovsskedet.

Laxen 10 och Väduren 7, 8 och 13 menar att inte bara pålning kommer kunna orsaka skador utan att det även kommer att ske skador från den tunga trafik som de anser att detta stora bygge kommer att kräva. Kullerstensvägen anses också kunna skadas av denna trafik. Vad gäller skador på Gamlebygatan och på den kullersten som ligger så är det allmän platsmark och får hanteras av kommunen. Exploatören är skyldig att ersätta de skador som uppstår på allmän mark. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Väduren 7, 8 och 13 anser också det är tusentals kubikmeter schaktmassor som kommer att behöva forslas bort. Fastighetsägare till Fisken 3 har uppmärksammat att marknivån där den nya bebyggelsen ska uppföras är 1,5 meter över omgivande gatunivå och att detta medför att stora volymer sten och jord behöver schaktas, lastas och transporteras bort. Detta är uppgifter som ligger kvar från samrådsförslaget. Granskningsförslaget har ändrats med avsikten att husen ska få plats på befintlig marknivå vilket innebär att jordmassor inte behöver schaktas och transporteras bort. Tillåten högsta nockhöjd har anpassats efter detta. Marknivåer regleras dock inte i plankartan vilket innebär att husen kan läggas i gatunivå och i så fall behöver jordmassorna grävas bort, men tillåten högsta nockhöjd kräver inte att husen måste förläggas i gatunivå.

Ny bebyggelse skuggar befintlig bebyggelse

Fastighetsägare till Fisken 3 menar på att deras fastighet kommer skuggas helt eller delvis av den nya bebyggelsen under sex månader samt få 5 soltimmar under vår- och höstdagjämningen. Därav följer att soltimmarna

månaderna mellan höst och vårdagjämning blir färre. Vid vintersolståndet ligger hela fasaden helt i skugga. Fastighetsägare till Fisken 3 anser att detta påverkar deras fastighet negativt. Fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 9 menar på att deras bostad och S:t Clemens gränd kommer påverkas negativt av den nya byggnationen vad gäller skuggning. Även ny byggnad mot Gamlebygatan kommer ligga helt eller delvis i skugga menar dem. Fastighetsägare till Laxen 10 anser att det med all säkerhet kommer bli en värdesjunkning för husen utmed Gamlebygatan och S:t Clemens gränd på grund av den tillkommande skuggningen från ny bebyggelse. Fisken 1 och 2 menar att deras fastighet kommer helt att komma i skugga under sommarhalvåret.

Att fastigheten Fisken 3 helt eller delvis kommer skuggas under sex månader samt få 5 soltimmar under vår- och höstdagjämningen stämmer inte. Gaturummet, det vill säga Gamlebygatan, kommer att skuggas något mer med den nya bebyggelsen på plats. Till exempel kommer gaturummet i höjd med Fisken 3 att skuggas vid kl 12 på vårdagjämningen, därefter förflyttar sig skuggningen och träffar sedan Fisken 1 och 2. Det förekommer redan idag en del skuggning av husets baksida men det är inte detsamma som att hela fastigheten kommer att skuggas. När det kommer till 5 soltimmar så står det i skuggstudien att befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms få *minst* 5 soltimmar och att detta ligger i linje med Boverkets rekommendationer.

Fisken 1 och 2 kommer inte alls att hamna i skugga under hela sommarhalvåret. Juni och september är de sommarmånader som presenteras i studien. Den 20 juni har Fisken 1 och 2 sol hela dagen och den 23 september är det sol både vid 8, 12 och 18. Det är bara vid 16 som gaturummet helt skuggas. Solen/skuggningen förflyttas sig hela tiden, tidsangivelserna och datumen är nedslag och redovisar enbart hur skuggningen blir vid de utvalda datumen och klockslagen. Samtidigt redovisas inte skuggningen från de träd som finns inom planområdet idag, vilka skulle kunna utöka tiderna för hur skuggningen är idag, utan att ny bebyggelse uppförts. Skuggstudien är en förenkling av verkligheten för att få en inriktning för hur den nya bebyggelsen kommer att skugga omkringliggande bebyggelse.

Jämförelser med tidigare bygglov för solfångare och carport

Att fastighetsägarna till Fisken 1 och 2 inte fått uppföra solfångare på sitt tak på grund av byggnadens kulturella värde har ingenting med denna detaljplaneändring att göra. Det är två helt olika ärenden. 2009 gjorde man en bedömning av att solfångare inte vore lämpliga att placera på byggnaden. Detaljplaneändringen innebär att nya byggnader ska uppföras i en kulturellt värdefull miljö. Det som ärendena har gemensamt är att båda äger rum i en kulturellt värdefull miljö. Men där slutar liknelserna. Ifall vi hade haft två lika ärenden så hade de förmodligen inte hanterats exakt likadant då alla ärenden hanteras i sin tid och i sin kontext och bedöms utifrån den lagstiftning som råder när beslutet fattas. På tio år kan lagstiftningen ha ändrats och villkoren för att söka ett bygglov kan ha ändrats. Samhället

utvecklas ständigt. Detsamma gäller för bygglov för carport som söks på fastigheten Väduren 8.

Insyn i bostaden

Fastighetsägare till Väduren 7 beklagar sig över att boende i det nya huset ut med S:t Clemens gränd kommer att få insyn rakt in i deras kök och rum längs med S:t Clemens gränd och vice versa. Visst blir byggnationen en förändring mot hur det ser ut idag men att förvänta sig att det inte ska ligga ett hus på motsatt sida av gatan i Laholms innersta stadskärna är något högt ställda förväntningar. Upplever man detta som obehagligt bör man titta efter en bostad på landsbygden där husen ligger mer utspritt.

Sociala värden och ökad social hållbarhet

Fastighetsägaren till Laxen 10 menar på att denna bebyggelse inte är positivt ur ett socioekonomiskt perspektiv då fastighetsägarens förutfattade meningar menar på att prislappen blir för dyr. Dels står det i plan- och genomförandebeskrivningen att tillkommande hyresrätter och bostadsrätter är positivt ur ett socioekonomiskt perspektiv på grund av att bebyggelsen kompletterar enbostadshus och att det är blandningen av bostadstyper som är positivt för de socioekonomiska värdena. I nuläget är det inte klart vilka boendeformer det blir. Detaljplanen ser till användningen som är ”flerbostadshus eller sammanbyggda enbostadshus samt bostäder”. De nya byggnaderna omfattas av flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus. Detta bidrar till en ökad blandning av boendeformer i stadskärnan som är positivt för det socioekonomiska. Dessutom är detaljplanen ett dokument som sträcker sig över tid, ända tills den ändras eller upphävs. En ny lägenhet är såklart dyrare än en gammal lägenhet men detta jämnar ut sig efter tid. Och förflyttningar mellan lägenheter gör även att lägenheter kan omfördelas. Detta ändrar sig som sagt över tid.

Fastighetsägaren till Laxen 10 menar på att flertalet bostäder inte är positivt för de butiker som finns i stadskärnan. Samhällsbyggnadskontoret är av en annan åsikt och ser istället att fler bostäder skapar ett större underlag för de butiker, restauranger, biograf, museum, bank, vård och annan service och verksamhet som finns i närområdet. Samhällsbyggnadskontoret ser att de båda parter gynnas av varandra. Närheten till utbudet bidrar till attraktiva bostäder.

Trafiksituationen

Bilden som målas upp, av fastighetsägare till Bocken 17, att den tillkommande trafiken kommer medföra trängsel och olycksrisker samt störande ljud, tomgångskörning och avgaser under stora delar av dygnet är en överdriven bild. Med den här inställningen till en stadsmiljö kan man undra om inte en gård på landet vore en lämpligare miljö att bosätta sig på än i Laholms innersta stadsdel. Dessutom är Laholms innerstad en relativt liten stad, vilket kan bidra till att varje förändring upplevs som större än vad den är.

Skisser illustrerar gågata och inte bilväg

Fastighetsägare till Bocken 17 anser att de skisser som utförts av arkitektbyrån är missledande och visar inte hur de stora och kompakta byggnaderna kommer att påverka upplevelsen av Gamleby. Inga bilar syns och man förleds tro att det är en gågata. Planhandlingarna har tagits fram med utgångspunkt att Gamlebygatan inte är en gågata utan en relativt vältrafikerad gata som många använder som genomfartsväg och där det ofta står bilar utmed hela muren.

Avfallssortering

Avfallssorteringen löses inom fastigheten. Lösningen för att hantera avfall utgör inget hinder för att ny bebyggelse ska kunna uppföras. När den nya bebyggelsen uppförs kommer ett avfallssystem byggas i enlighet med de riktlinjer som kommunen satt upp. Oavsett om det blir tvåfackskärl eller fyrfackskärl så kan avfallshanteringen lösas. Inom fastigheten finns två ytor planlagda där komplementbyggnader kan uppföras, och på någon av dem kan ett miljöhus uppföras. Kärlen kan, precis som hos alla andra, rullas ut till gatan vid tömningsdagar.

Samarbete med Kulturmiljö Halland

Fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 13 är dåligt insatta i vilket samarbete som Laholms kommun haft med Kulturmiljö Halland och lägger all sitt krut på att Kulturmiljö Halland inte hade sett de ritningar som presenterades i samrådsförslaget innan kommunen gick ut på samråd med planförslaget. Precis som för alla andra är det under samråd och granskning som handlingarna presenteras och det är då samtliga kan lämna sina synpunkter på dem. Det arbete som utförts och eventuella ritningar som tas fram inför varje steg - samråd, granskning och antagande - är arbetsmaterial som eventuellt diskuteras med andra parter för att stämma av en fråga. Därmed är det samråds-, gransknings-, antagande- och de lagakraftvunna handlingarna som presenteras för andra än dem som är med och arbetar fram handlingarna. Dialog har förts mellan Kulturmiljö Halland och Laholms kommun både före som efter samrådstiden, olika frågor har diskuterats i olika skeden av planprocessen. Precis som för samrådsförslaget så har Kulturmiljö Halland även yttrat sig över granskningsförslaget. De har också varit behjälpliga med att formulera planbestämmelser som skyddar muren.

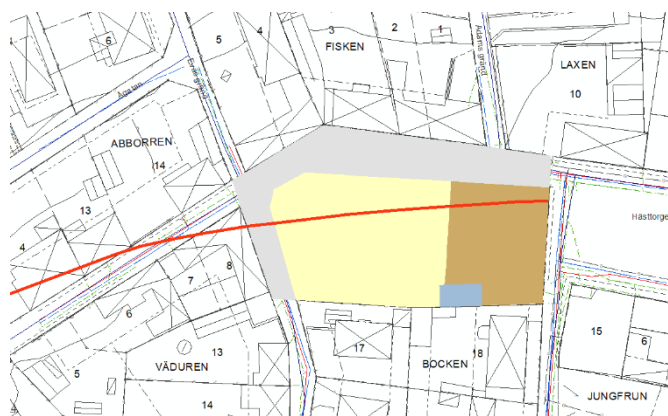
Byggnader i gatulivet, korsprickad mark

Fastighetsägarna till Väduren 7, 8 och 13 skriver att korsprickad mark satts på Bocken 17 och för att ge luft till den trånga gatan S:t Clemensgränd. Mer troligt är att byggnaderna på Bocken 17 och 19 skjutits in eftersom det är en annan typ av bebyggelse - enbostadshus. Enbostadshus brukar vanligtvis läggas 6 meter in från gatan för att bilar ska kunna få plats att parkeras utmed uppfarten, mellan gatan och garaget. Det som skiljer sig husen på Bocken 17 och 18 med övriga hus är att övriga hus har den stadsmässiga karaktär som råder i Gamleby historiskt sett och som kännetecknar en innerstad – i alla städer. Vanligtvis ligger husen utmed gatulivet i städernas innerstäder.

Fastighetsägarna till Väduren 7, 8 och 13 har förutfattade meningar om att mark på Bocken 10 till 12 planlagts med korsprickad mark för att bevara luftrum med träd och buskar. Vad planförfattaren haft för avsikt framgår inte av planhandlingarna men man ska ha med sig att det finns flera anledningar till att man prickar mark. Att pricka marken i sig är inte detsamma som att marken i sig är olämplig för bebyggelse. När en detaljplan tas fram så prövas markens lämplighet gentemot det någon vill bygga på platsen och därefter får marken den användning med tillhörande egenskapsbestämmelser som är lämpliga efter områdets förutsättningar. Prickad mark kan till exempel användas för att styra placeringen av en viss byggnad eller för att motverka att en hel fastighet bebyggs. Vad gäller byggnaders placering kan prickad mark ha lagts in för att styra att ett visst kvarter håller en viss struktur, det vill säga att samtliga byggnader i ett kvarter hamnar på ett visst avstånd till gatan, vilket baseras på planhandläggarens vision över hur området ska se ut. Vilket inte är förknippat med markens lämplighet utan med kvarterets arkitektur.

Strandskyddet

Fastighetsägare till Väduren 7, 8 och 13 anser att strandskyddet för den del av planområdet som omfattas av strandskyddet gör marken olämplig att bygga på. Det framkommer inte varför det är olämpligt att bygga på strandskyddat område och därmed blir påståendet ”ett tyckande” som saknar grund. Plan- och genomförandebeskrivningen förklarar varför strandskyddet kan upphävas för den del av planområdet som berörs. Även påståendet att avsteget får prejudicerande följder, det vill säga att andra kommer vilja bygga på strandskyddat område samt att avsteget i sig är stort, är en stor överdrift. Det är en intressant tolkning att detta projekt skulle vara en ögonöppnare för andra att plötsligt vilja bygga nära vattendrag, precis som att det inte är ett fenomen som pågått under lång tid. I detta fall blir det desto märkligare då delen som berörs av planområdet är väl avgränsad från Lagan av både väg och omkringliggande bebyggelse. Ena hörnet av byggnaden på Väduren 8 ligger inom de 100 meter från strandlinjen så med fastighetsägarens resonemang så kan man tycka att denna del av bygganden borde rivras för att värna strandskyddets intressen.



SAMMANFATTNING

Plan- och genomförandebeskrivningen föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- MKN för vatten förtydligas i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Bestämmelsen q3 kompletteras med angivelse för där trapporna får ordnas i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Inga ytterligare utredningar eller inventeringar behöver tas fram eller uppdateras.

NAMNLISTA

Följande sakägare vill att planarbetet avbryts och har därmed inte fått sina synpunkter fullt ut tillgodosedda. Det som anmärkts på i yttrandena har däremot tillgodosetts.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Föreningen Gamla Laholm och fastighetsägare till Fisken 3 och Väduren 7, 8 och 13 vill bland annat att detaljplanuppdraget ska avbrytas. Den synpunkten har inte tillmötesgått.

LAHOLM 2020-11-04

Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Sofie Frankzén
Planarkitekt