

Detaljplan för
KVARTERET JUNGFRUN
 Laholms centralort, Laholms kommun
 upprättad 1993-02-25

Detaljplanen har antagits av
 kommunfullmäktige 1993-05-27.
 Beslutet har vunnit laga kraft
 1993-06-28.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, denna planbeskrivning samt nulägeskarta. Grundkartan är upprättad 1992-12-22 av lantmätare Gösta Palmkvist och 1:e mätningsingenjör Uno Håkansson. Fastighetsförteckning har upprättats 1993-02-19 av lantmätare Gösta Palmkvist och assistent Carin Lindh.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en om- och tillbyggnad i fastigheten Jungfrun 2, samt att upprätta en ny detaljplan för hela kvarteret Jungfrun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Jungfrun ligger i det gamla centrum av Laholm, söder om Hästtorget, öster och norr om Torggränd och väster om Storgatan.

Areal

Kv. Jungfrun är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

En fastighet inom kvarteret ägs av Laholms kommun. Övriga fastigheter ägs av privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Kv Jungfrun ingår i "Fördjupade översiktsplanen för Laholm-Lilla Tjärby 92" där kvarteret ingår i utredningsområdet för gamla centrum.

Detaljplaner områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan nr 12 antagen 26 juni 1956. För angränsande områden gäller plan nr 16 antagen 19 oktober 1959, plan nr 01 antagen 18 februari 1944 och plan nr 56 antagen 30 mars 1982.

Enligt kulturmiljövårdsenheten, Hallands Läns museer ligger kvarteret inom fornminnesavgränsat område och alla markingrepp, utfyllnader etc. kräver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen (KML).

Enligt kommunens kulturminnesplan ligger området inom bevarandeplanen för Laholms gamla centrum och hänföres till "byggnadsklass 1" och hela kvarteret till "miljö M". Se vidare under rubrik "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".

**Bostadsförsörjnings-
program, näringslivs-
program etc**

Kvarteret innehåller idag en blandning av affärer, kontor och bostäder. Målsättningen är att behålla ett levande centrum i Laholm och därför är en fortsatt blandning av aktiviteter i kvarteret önskvärd.

**Program för plan-
området**

I begärd planändring redovisas ett "program" (Leif Svensson 91 08 05) för tomt 2: "Avsikten är att bygga två nya bostäder i ett nytt gårdshus vid Torggränd. Genom tillbyggnad mot gården från befintlig affärslokal skapas en mindre bostad samt lager/personalutrymme till butikslokalen. Befintlig bostad byggs om och en ny lägenhet inreds på vindsplanet. Parkeringskraven kan klaras på tomtmark. Förråd m.m utrymmen kommer att finnas i ett genom tillbyggnad förlängt gårdshus."

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

**Vegetation och
terräng**

Terrängen i området är relativt plan och inga svårigheter bör föreligga med om- och tillbyggnad.

Inom kvarteret finns viss vegetation värd att bevara, se rubrik "Friytör".

**Geotekniska för-
hållanden**

Området har goda grundförhållanden och eventuell geoteknisk undersökning kan utföras i ett senare skede.

**Fornlämningar och
byggnadsminnen.**

Enligt kulturmiljövårdsenheten, Hallands Läns museer:

"För att kunna bedöma i vilken grad en framtida byggnation kommer att skada fornlämning krävs det förundersökning som med fördel kan utföras i samband med planläggningen eller bygglovsprövning."

BEBYGGELSEOMRÅDEN Bostäder, arbetsplatser, kommersiell service och övrig bebyggelse.

Kvarteret består av en blandning av byggnadstyper uppförda mellan 1860-1956. I byggnaderna finns flera verksamheter, såsom bostadslägenheter, affärer, restauranger, arbetsplatser osv. För att lättast kunna beskriva kvarteret beskrivs husen och dess innehåll från byggnad längst i väster på fastigheten Jungfrun 1 och går sedan motsols runt kvarteret.

Den första byggnaden är ett garageskjul byggt intill en äldre magasinsbyggnad i 2 1/2 våning uppfört kring 1860-talet i rött tegel, som idag används som förrådsbyggnad. Intill det ligger ett två vånings hus med port in till gården. Detta hus är klätt med gul stående panel och innehåller affärslokal i bottenvåningen "Bäro Lamps" och förrådsutrymmen på ovanvåningen. Gårdsbebyggelsen är i korsvirke och tegel, en våning med en bostadslägenhet och en del mindre förrådsbyggnader. Mot Storgatan finns ett putsat affärs- och bostadshus med ljusröd fastadfärg, 1 våning. "Laholms Bo-

sättning, porslin", samt en bostadslägenhet inryms i botten-
våningen.

Jungfrun 2 mot Storgatan består av affärs- och bostadshus
1 våning med inredd vind. Fasadfärg ljusgul. Byggnaden
uppfördes kring 1880 och byggdes till 1935. Huset inrym-
mer "Laholms Resetjänst" samt bostäder på bottenvåningen
och bostäder på ovanvåning. Gården kan från detta håll en-
dast nås genom passage genom huset. På gården finns äl-
dre förrådsbyggnad i tegel.

Byggnaden har byggts om och till under 1992. Bl a har vin-
den inretts.

Jungfrun 4 mot Storgatan och mot Hästtorget är ett vinkel-
byggt kontors- och bostadshus uppfört 1956 med gul fa-
sadtegel i två våningar. Bottenvåningen mot Storgatan in-
rymmer "Företags revision" samt Laholms Tidnings redak-
tion. Gården nås genom port från Hästtorget. På bottenvå-
ningen på gården ligger ett nedlagt tryckeri uppfört 1946.

Jungfrun 5 och 6 ligger ett affärshus uppfört 1923 i två vå-
ningar med vind. Ett tjugotalsskandinaviskt hus med gul puts
och svart valmat tak och körport (där passage ej är möjlig
eftersom den används som garage) in till gården. Huset
fortsätter i en vinkelbyggnad två våningar högt mot gården,
fasadfärg vit. På gården finns även en fallfärdig förråds-
byggnad ca 5 m hög och ett plank som avgränsar mot går-
den Jungfrun 2. Bottenvåningen på huset inrymmer Pizzeria
Anabell och "Nya möbelaffären". Ovanvåningen fungerar
som lager.

På Jungfrun 7 finns en biograf i rött tegel uppfört 1936, två
våningar hög.

Planförändringen innebär att ett nytt bostadshus, en våning
med inredd vind kan läggas på gården på Jungfrun 2. Enligt
förslaget skall huset vara väl anpassat till den byggnadsstil
som är dominerande i kvarteret och genom en körport i hu-
set skall man kunna nå den inre gården som skapas. Nya
sop/cykelförråd ska byggas inne på gården.

Planförändringen innebär också att alla förändringar av äldre
hus skall göras med hänsyn till befintlig karaktär och miljö.
Fasadförändringar, färgsättningar osv. skall studeras noga
innan ändringar görs. För de flesta äldre byggnaderna i om-
rådet ger planändringen tillåtelse att använda dem som bo-
städer, kontor eller handelslokal. Så även den gamla maga-
sinsbyggnaden på Jungfrun 1.

Tillgänglighet

Genom planändringen skall handikapptillgängligheten inom-
hus och utomhus ej försämrans.

Kulturhistoriskt värde värdefull bebyggelse

I den antagna bevarandeplanen för Laholms centrum har
området följande värdering och klassificering:

"Handelsgården på Jungfrun 1 är mycket välbevarad och visar på ett tydligt och tidstypiskt sätt hur en sådan tedde sig i den agrara köpstaden Laholm. Gatuhuset på tomt 1 och 2 bildar tillsammans en kulturhistoriskt värdefull helhet i ett mycket betydelsefullt läge i centrala innerstaden. Jungfrun 5-6 har bevarat sin tjugotalsklassicism och utgör en viktig del av miljön kring Hästtorget.

Gatubebyggelsen utmed Storgatan och Torggränd på tomt 1 och gatuhuset på tomt 2 hänföres till byggnadsklass 1, gårdsbebyggelsen på Jungfrun 1 och gatuhuset på Jungfrun 5-6 hänföres till byggnadsklass 2 och hela kvarteret utom tomt 3-4 till miljö M."

Planändringen innebär att gatubebyggelse på Jungfrun 1, 2 och 5-6 beläggs med rivningsförbud.

Friytor Rekreation

I kvarteret finns tre mindre innergårdar, en större gård som är öppen mot Torggränd samt en trädgård i hörnet av Torggränd.

Innergården på Jungfrun 1 är en tidstypisk stensatt liten gård, kullersten och gatsten och flera förrådsbyggnader. Den nås genom körport från Torggränd.

Innergården på Jungfrun 4 är ett ljusschakt, används som uterum. Den nås genom port från Hästtorget.

Innergården på Jungfrun 5 och 6 är en vildvuxen liten gård, där sopförvaring för pizzerian dominerar det östra hörnet. Körporten mot Hästtorget används som garage och därför nås gården endast genom passage genom Pizzerian eller Nya Möbelaffären.

Mot Torggränd dominerar den stora öppna gården på Jungfrun 2 samt den inhägnade trädgården på Jungfrun 1. Gården på Jungfrun 2 har en gång varit stenlagd med kullersten och en del intressant vegetation finns kvar. En stor hassel med imponerande stamdimensioner står i nordöstra hörnet. Gården kan ej nås från Storgatan. Trädgården på hörnet av Jungfrun 1 är inhägnad och innehåller fruktträd och odlingar. Trädgården tillför kvarteret en karaktär typisk för Gamleby.

Planförändringen innebär att ändringar av gårdsmiljön ej får förvanska karaktären eller anpassning till omgivningen. Natursten och grus skall användas som markbeläggning.

Gården tillhörande Jungfrun 2 delas i två delar genom den nya tillbyggnaden som ligger "på tvären" över gården. Den inre delen av gården (mot öster) kan nås genom en portal i den nya byggnaden, dvs att gården nås från Torggränd. Det stora Hasselträdet skall bevaras. Den yttre delen av gården (mot väster) kan utnyttjas som parkering, se vidare under rubrik "Parkering angöring och utfart". Alla hårdgjorda ytor skall göras med tidstypisk natursten (kullersten, gatsten, gångbaneläggning) eller grus

Den lilla trädgården på Jungfrun 1 skall behållas som trädgård, där fruktträd samt vegetation med äldre trädgårdskarakterer skall finnas. Trädgården skall vara inhägnad av trästaket eller träplank.

Vid nybyggnation av det föreslagna huset kommer ljusförhållandena till innergården på Jungfrun 5 och 6 att försämrans något.

Gator och trafik

Parkering, angöring och utfart

För besökande till affärer och boende fungerar Hästtorget som parkeringsplats. För kvarteret finns idag ett totalt parkeringsbehov på ca 70 platser (uträknat enligt den antagna parkeringsnormen) som inte helt kan tillgodoses inom centrum.

På gården till Jungfrun 2 finns mot Torggränd en grusyta som fungerar som parkeringsplats åt ca 8 bilar, parkering främst för de som arbetar i butikerna inom kvarteret.

Bilinfart kan ske genom gamla körportar till innergårdar på Jungfrun 1 och 4. På Jungfrun 5 och 6 är körporten blockerad genom att den används som garage.

Planändringen innebär ett ökat parkeringsbehov varav ca 1,5 platser inom Jungfrun 2. Grusytan mot Torggränd skall även i fortsättningen används som parkering. Med snedparkering bör minst 8 bilplatser kunna inrymmas på ytan. Parkeringssytan skall innehålla planteringsytor och markbeläggning i natursten eller grus. Vid framtida förändringar av byggnader inom kvarteret måste särskild uppmärksamhet ägnas åt behovet av parkeringsplatser.

Portalen genom det nya huset till den östra delen av gården måste dimensioneras så att bilar kan åka igenom och nå den äldre byggnaden från gårdssidan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kan anslutas till befintliga ledningar.

Dagvatten kan avledas till befintlig dagvattenledning på Storgatan och Torggränd. Markplaneringen utföres så flödet till befintlig ledning begränsas:

- Takvatten avleds via utkastare.
- Övrig hårdgjord yta planeras så dagvatten kan avledas ut över gräs- eller grusyta.
- Husgrundsdränering avleds direkt till befintlig dagvattenledning.

Värme

Inom området ska uppvärmning ske med naturgas.

Avfall

Sophanteringen för Pizzerian Anabelle (Jungfrun 5 och 6) är idag otillfredställande. Soporna förvaras på innergården och måste hämtas genom att gå genom huset (Nya Möbelaffären), eftersom körporten är blockerad så att ingen sop-

hämtning kan ske genom porten. Körporten bör rensas så att sophämtning kan ske utan att transporteras inomhus.

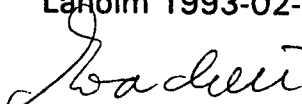
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsplan

Äldre fastighetsplan omfattande Jungfrun 5,6 och 7 bör upphävas. Fastighetsreglering gällande dessa tomter bör göras.

Marklov krävs för väsentlig ändring av trädgårdskaraktären av sydvästra hörnet av Jungfrun 1.

Laholm 1993-02-25



Eva Mill
Stadsarkitekt



Maria Kylin
Planarkitek

Detaljplan för
KVARTERET JUNGFRUN
 Laholms centralort, Laholms kommun
 upprättad 1993-02-25

Detaljplanen har antagits av
 kommunfullmäktige 1993-05-27.
 Beslutet har vunnit laga kraft
 1993-06-28.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	jan-feb
Samrådsredogörelse	feb
Utställning	mars-april
Utlåtande	april-juli
Antagande	april-juli

Möten

Samrådsmöte	28 jan
MMNAU	4 Feb.: Utställningsförslag
MMN	25 Feb.: Utställningsbeslut
MMN	22 April: Antagandeförslag
KSAU	ca 28 April: Antagandeförslag
KS	ca 11 Maj: Antagandeförslag
KF	ca 27 Juni: Antagandebeslut

Genomförandetid

Ny bebyggelse genomförs av privat byggherre.
 Genomförandetiden är satt till 10 år.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannasakap

Ny bebyggelse avses ske i privat regi. Planområdet omfattar inte någon gatumark. Kommunen är huvudman för gator mm inom angränsande områden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR


Följande fastighetsbildning bör genomföras:

1. Fastighetsreglering i nordvästra hörnet av Jungfrun 7 avseende överföringen av "hörnavskärning" till kommunal fastighet.
2. Fastighetsreglering i sydvästra hörnet av Jungfrun 1 avseende överföring av "hörnavskärning" till kommunal fastighet.
3. Sammanläggning av Jungfrun 5 och 6, som funktionellt utgör en fastighet med en byggnad för affärs- och restaurangverksamhet.
4. Sammanläggning av Jungfrun 6 och 7, biograffastighet.
5. Det bör också undersökas om inte Jungfrun 3 skall slås ihop med Jungfrun 4 och om gränsjusteringar Jungfrun 3/4 samt Jungfrun 2 skall göras.


EKONOMISKA FRÅGOR Förundersökning och eventuell arkeologisk undersökning bekostas av exploatören.

Fastighetsreglering av hörnavskärningarna bör bekostas av Laholms kommun. Övriga fastighetsrättsliga frågor bör beaktas av respektive fastighetsägare.

Laholm 1993-02-25



Eva Mill
Stadsarkitekt



Maria Kylin
Planarkitekt