

# PLANBESKRIVNING

## MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## DETALJPLAN FÖR KVARTERET HUMLAN SAMT DEL AV HÖKEN 2, LAGAHOLM 2:5 OCH 4:1

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN

# INNEHÅLL

## HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta finns tillgänglig på Samhällsbyggnadskontoret
- Fastighetsförteckning finns tillgänglig på Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplanen regleras genom plan- och bygglag (2010:900). Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, BFS 2014:5 DPB 1, har använts.

## PLANBESKRIVNING

- Planens syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare ställningstaganden
- Behovsbedömning enligt Miljöbalken (MB) och Plan- och bygglagen (PBL)
- Förutsättningar och förändringar

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Organisatoriska frågor
- Fastighetsrättsliga frågor
- Ekonomiska frågor
- Tekniska frågor
- Konsekvenser av planens genomförande
- Medverkande tjänstemän

## VOLYMSTUDIE

## BILAGOR

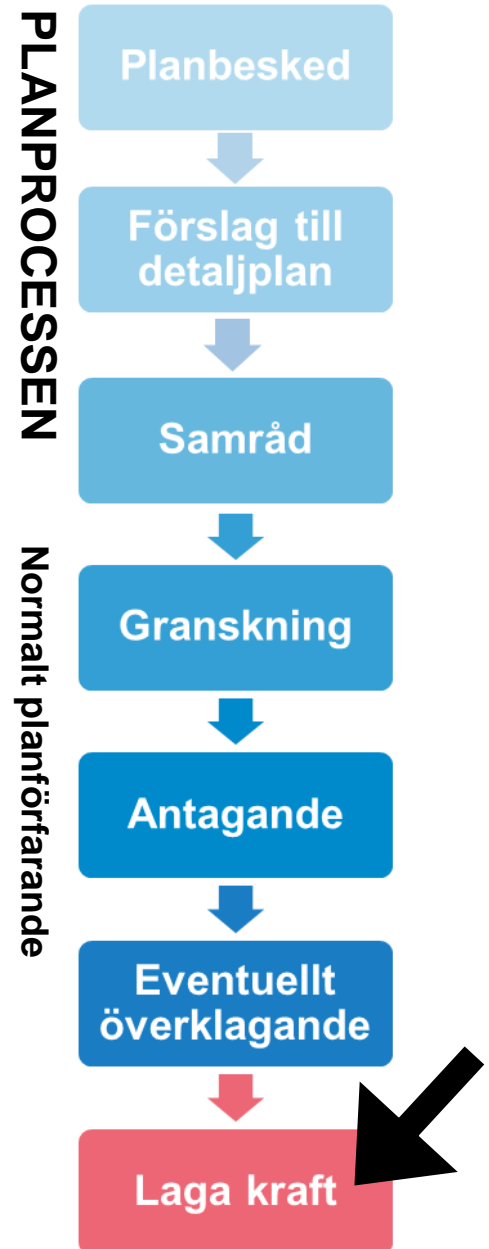
- Bilaga 1: *Förslag till planbestämmelser för kulturvården - Inför detaljplan för kvarteret Humlan, Laholms stad och kommun*, diarienummer 2015-222, Kulturmiljö Halland
- Bilaga 2: Volymstudie

## PLANPROCESS

Detaljplanen vann laga kraft den 18 maj 2017.

## KONTAKT

Miljö- och byggnadsnämnden  
Laholms kommun  
312 80 Laholm  
miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 27 april 2017. Beslutet vann laga kraft den 18 maj 2017.

# PLANBESKRIVNING

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen mottog under år 2014 två separata planbesked inom kvarteret Humlan, ett för Humlan 6 och 10 samt ett för Humlan 11 och 12. Syftet med planbeskeden var att undersöka möjligheten att ändra den gällande detaljplanen för att skapa nya byggrätter och på så vis förtäta fastigheterna. För att få en helhetsbedömning av planeringen i kvarteret gjordes efter det ställningstagandet att en detaljplan som omfattar hela kvarteret skulle tas fram.

### **Syfte**

Planförslaget syftar till att förtäta kvarteret Humlan med ny bebyggelse som ansluter till Humlegången, samt skydda den befintliga bebyggelsen inom kvarteret som konstaterats ha kulturhistoriska värden.

### **Huvuddrag**

Planförslaget innebär att nya byggrätter tillskapas parallellt med Humlegången. Området får bebyggas med bostäder (flerbostadshus) och centrumverksamheter. Bostäderna får vara högst 24 meter i nockhöjd ovanför nollplanet, med undantag för bostäderna i nordligaste delen som tillåts bli högst 28 meter i nockhöjd ovanför nollplanet. Detta innebär en ungefärlig höjd på 14 respektive 18 meter i nockhöjd från befintligt markplan. I princip all befintlig bebyggelse har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Humlegången planläggs som gata. Den befintliga parkeringen på Höken 2 planläggs som parkeringsplats och längst i söder planläggs den befintliga parken som parkmark.

## PLANDATA

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i centrum av Laholms stad i direkt anslutning till Stadshuset, norr och öster om Östertullsgatan, söder om Järnvägsgatan, väster om Humlegången och öster om Trädgårdsgatan.

### **Areal**

Området omfattar cirka 14 000 kvadratmeter mark.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar totalt 12 fastigheter. Höken 2, Lagaholm 2:5 och Lagaholm 4:1 ägs av Laholms kommun. Övriga fastigheter Humlan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 och 12 är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### **Kommunens mål och vision**

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

Förtätning av Laholms innerstad bedöms överrensstämma med kommunens mål och vision då det innebär ett effektivt utnyttjande av marken, som därmed kan bidra till ett mer hållbart samhälle. Genom förtätning av innerstaden ger man möjlighet att stärka underlaget för lokal service, vilket i sin tur kan generera tillväxt för kommunen och livskvalitet för boende i Laholms stad och kommun.

### **Översiktliga planer**

Planområdet berörs av översiktsplanen för Laholms kommun, Framtidsplan 2030. I denna görs inga specifika ställningstaganden kring hur kvarteret ska utvecklas i planen, men det finns generella utvecklingsmål för Laholms innerstad som berörs av planförslaget:

- *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.*
- *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" (bostad kombinerat med lokal). Särskilt viktigt är bostäder för unga, men även särskilda boenden och äldreboende.*

Planförslaget bedöms överrensstämma med dessa mål eftersom det tillskapar möjligheter till nya bostäder, i form av flerbostadshus, som kan användas för olika upplåtelseformer och storlekar. En förtätning av kvarteret bedöms bidra till en mer sammanhållen gestaltning av kvarteret längs med Humlegången och till ett effektivt utnyttjande av marken i staden.

### **Detaljplaner och förordnanden**

För planområdet finns två gällande detaljplaner och en stadsplan. För Fastigheten Humlan 10 samt del av Höken 2, som består av en befintlig parkeringsplats väster om Humlegången, och del av Lagaholm 4:1 (parkmark) gäller detaljplan nummer 01-112. Planen vann laga kraft 2005-10-28 och reglerar att marken får användas för bostads- och parkeringsändamål samt park i söder mot korsningen Östertullsgatan – Humlegången.

För del av Lagaholm 2:5, som utgörs av Humlegången, samt fastigheterna Humlan 1, 2, 3, 4, 5, 11 och 12 gäller detaljplan nummer 01-61 som fastställdes 1983-06-29. Detaljplanen reglerar de befintliga byggnaderna i kvarteret som bostäder och handel i 2 och 3 våningar. Stora delar av kvartersmarken utgörs av mark som inte får

bebyggas, byggrätten gäller i princip endast för de befintliga husen. Planen reglerar även Humlegången som gata.

För en liten del av Lagaholm 4:1, som utgörs av Humlegången, gäller stadsplan nummer 01-44 som fastställdes 1974-07-12. Stadsplanen reglerar att marken får användas för gata.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen beslutade 2014-11-11, KS §208, att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppgift att upprätta en detaljplan för hela kvarteret Humlan samt den del av kvarteret Höken där parkeringsplatserna är belägna.

### **Program för planområdet**

Då planförslaget bedöms överrensstämma med översiktsplanen så upprättas inget planprogram.

### **Riksintresse**

#### ▫ Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (N41). Laholms innerstad består av 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 sydsandinaviska stadens utseende och liv. Den medeltida stadsbildningen och borgruinen är ett exempel på den danska centralmaktens behov av stödjepunkter i rikets periferi. Det oregelbundet formade gatunätet och den småskaliga bebyggelsen i tegel och korsvirke, till stor del enplanshus, tillkommen under perioden 1700-1900-tal.

Föremål som finns inom riksintresseområdet för kulturmiljövård är en delvis medeltida kyrka, lämningarna av renässansfästning på en holme i Lagan, stenvalvsbro från 1700-talet, Kungsladugården som är rest av ett kungligt ämbetsgods, förhistoriska gravhögar, bland annat Kung Ises hög från bronsåldern, stenåldersboplatser och en kraftverksbyggnad från 1932.

#### ▫ Riksintresse för naturvård

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (NN22). Området har stort värde för forskning om frostsprickor från mellanistiderna och de geologiska processer som format landskapet efter den senaste nedisningen. Laholmsområdet ligger på den halländska kustslätten under högsta kustlinjen. Området består av jämna slättytor, här och var sönderskurna av ravinbildningar med smärre vattendrag samt Lagan. Stora arealer med ett rutnät av fossila iskilspolygoner förekommer. Senare tiders odling har endast obetydligt påverkat den ursprungliga markformen. Undersökningar tyder på att iskilspolygonerna utbildats under ett för området anmärkningsvärt sent skede av deglaciationen och på ett stort avstånd från isranden. Vidare visar iskilarna kraftiga utbildning att det måste ha rått ett tundraklimat över området under en längre tidsperiod. Ett tillräckligt skydd för värdena är att jordbruket inom huvuddelen av området bibehålles. Riksintresset utgör inget hinder för en planmässig utbyggnad av befintliga tätorter.

### **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. Planförslaget berör inte några miljö kvalitetsnormer.

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## **BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN (1998:808) SAMT PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)**

### **Behovsbedömning**

#### ▫ Natur- och kulturvård

Inga utpekade naturvärden återfinns inom planområdet. Planförslaget innebär att delar av de befintliga bakgårdarna tas i anspråk för bebyggelse, därmed kommer delar av den anlagda natur som finns idag i kvarteret att försvinna.

Befintlig bebyggelse inom kvarteret Humlan har klassificerats i Byggnadsvårdsinventering som kulturhistoriskt värdefull. Den förtätning som planeras kommer att ske med hänsyn till befintliga byggnader. Ett särskilt kulturmiljöunderlag har tagits fram i samband med detaljplanen *Förslag till planbestämmelser för kulturvärden, 2015-222 KMH*. I denna specificeras särskilda bevarandebestämmelser för de befintliga byggnaderna och den nya bebyggelsens förhållande till de kulturhistoriskt värdefulla omgivningarna bedöms. De nya bestämmelserna är mer specifika i förhållande till de äldre detaljplanerna och detta bedöms som positivt för kulturmiljön.

#### ▫ Rekreation och friluftsliv

Området är beläget mitt i stadskärnan i Laholms stad som har god tillgång till natur och rekreation. Stadsparken är belägen endast 100 meter från planrådets södra del och cirka 350 meter från planområdet ligger strandområdet vid Lagan där man bland annat kan utöva laxfiske och promenera. Det är cirka 1 kilometer till badhuset i Laholm där även annan träning erbjuds.

#### ▫ Hälsa och säkerhet

Området bedöms inte vara utsatt för trafikbuller. Inga områden med risk för förorenad mark finns inom området, fastigheter utanför planområdet har undersökts med hänsyn till risk för förorenad mark. Den trafikökning som förutspås i samband med tillkommande byggrätter bedöms inte som så pass omfattande att det medför störningar på det befintliga gatunätet; Humlegången, Östertullsgatan, Nybergslid.

Planförslaget möjliggör för fler bostäder i Laholms stadskärna vilka kan ges olika upplåtelseformer, detta bedöms som positivt för stadens utveckling.

#### ▫ Mark, vatten och miljö

Inga vattenområden berörs av planförslaget, dagvattenhanteringen kan säkerställas med befintliga system.

#### ▫ Måluppfyllelse

Förtätning av innerstaden i ett läge nära befintligt goda kollektiva förbindelser bedöms som positivt för miljömålet begränsad klimatpåverkan och ett rikt odlingslandskap. Förtätningen och med den möjligheten att tillskapa ny arkitektur i ett område som idag snarast kan liknas vid en baksida, samt möjligheterna att skydda kulturhistoriskt intressanta byggnader med detaljplan bedöms som mycket positivt för målet om en god bebyggd miljö.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte ge upphov till betydande negativ miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### ▫ Mark och vegetation

De delar av de befintliga fastigheterna i kvarteret Humlan som vetter mot Humlegången är idag obebyggda och utgörs av trädgårdar och parkeringsplatser. Inom fastigheten Humlan 6 sker även varudistribution till verksamheterna i det befintliga huset. Marken är till största del hårdgjord och består av asfalt. Längs med den befintliga parkeringen i planområdets södra del finns en alléplantering. Alléplanteringen är biotopskyddad och kräver för avverkning biotopskyddsdispens av Länsstyrelsen i Hallands län. Planområdets södra del består av en mindre park/plantering. I parken står en stor ek som planterades 1986 av Birgitta Dahl som då var Sveriges miljöminister. Eken skulle symbolisera kampen mot miljöförstöringar skogsdöden. Den skulle även bli en symbol för att miljöproblemen går att lösa och att alla kan göra något.

#### ▫ Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) består jordarterna inom planområdet av postglacial sand som har ett underliggande lager av lera.

Planområdet omges av befintliga byggnader som har grundlagts på konventionellt sätt utan speciella åtgärder. Utifrån detta görs bedömningen att det även inom planområdet är möjligt att uppföra nya byggnader utan speciella förstärkande åtgärder.

En geoteknisk undersökning (WSP 2006-09-16) har gjorts under planläggning av Kvarteret Hästen, som ligger granne med Kvarteret Humlan. Undersökningen visar att efter utskiftning av eventuella flytbenägna eller tjälfarliga massor kan planerad byggnation inom Kvarteret Hästen ske utan extraordinära grundläggningsförfaranden.

Exploatören till fastigheterna Humlan 11 och 12 har via PEAB Sverige AB gett WSP Sverige AB uppdraget att utföra geotekniska markundersökningar för sin byggrätt som ligger på fastigheterna Humlan 11 och 12. Följande dokument har genom uppdraget tagits fram:

- *PM 1 Geoteknik - Geoteknisk undersökning för nybyggnad av flerbostadshus utan källare (Projekteringsunderlag)*, WSP, 2016-07-08
- *Markteknisk undersökningsrapport*, WSP, 2016-07-08 samt
- *Bilaga A – Dimensioneringsförutsättningar*, WSP, 2016-07-08.

### **PM 1 Geoteknik – geoteknisk undersökning för nybyggnad av flerbostadshus**

WSP Sverige AB har utfört en geoteknisk undersökning samt en radonundersökning för den tillkommande byggrätt på Humlan 11 och 12 som denna detaljplan tillåter. På byggrätten avses ett flerbostadshus om 6 plan utan källare byggas. Den geotekniska undersökningen syftar till ange dimensionerade värden som underlag för dimensionering av plattgrundläggning, som ett projekteringsunderlag för projektets konstruktörer.

Fältundersökningar har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen som består av trycksondering, CPT-sondering, provtagningar av störda prover med skruvprovtagare och vattenobservationer i öppna provtagningshål. För redovisning av geoteknisk fältundersökning hänvisas till *MUR Markteknisk undersökningsrapport daterad 2016-07-08*.

Inom undersökningsområdet sluttar marknivån från nordost mot sydväst med varierande marknivåer mellan cirka +8 och + 8,5 meter. Generellt utgörs marken överst av fyllnadsmassor som underlagras av sand- och siltjord, som i sin tur vilar på siltig lera ovan friktionsjord. Undersökningsområdet utgörs överst av fyllnadsmassor av sandjord med varierande innehåll av grus, silt och mulljord, alternativt grusig sandig lera. Enligt SGUs jorddjupskarta för 2016, över närområdet, uppgår djup till berg mellan 10 till 20 meter. Inget grundvattenrör har installerats i samband med den geotekniska undersökningen men fri vattenyta observerades i en skruvprovtagning, där djup till vattenytan uppmättes till cirka 3,3 meter under befintlig grundvattenyta.

Generellt är jordlager, med organiskt innehåll så som mulljord normalt mycket sättningkänsliga och bör utskiftas. Den påträffade naturligt lagrade sandjorden, under fyllnadsmassorna bedöms ej som sättningkänslig för aktuella laster. Den påträffade naturligt lagrade gyttjan inom undersökningsområdets södra del, bedöms som extremt sättningkänslig för aktuella laster. Den påträffade naturligt lagrade lerjorden, inom undersökningsområdet, bedöms ej som sättningkänslig för aktuella laster.

Överslagsmässiga sättningsberäkningar påvisar att grundläggning med platta på mark, utan utskiftning, innebär sättningar i storleksordningen 20-30 cm samt att krypsättningar pågår under lång tid. Utifrån överslagsmässiga sättningsberäkningar för utskiftning av nu befintlig lösare jord ner till ca 3 m under markytan, återfyllning och packning med godkända massor enligt AMA samt en last av 90 kPa (6 våningar) fördelat på ca 36,5x12 m bedöms sättningar i storleksordningen 3 till 4 cm att uppstå. Beroende på den varierande mäktighet för den underliggande leran inom aktuellt område kan differenssättningar uppgå till 6 cm (partialkoefficient på 1,3).

Planerad byggnad bedöms kunna grundläggas med platta på mark, förutsatt att lösare material ner till 3 meter under befintlig markyta utskiftas, fylls igen och packas med godkända massor enligt AMA, utan grundförstärkning.



Vid eventuell pålning bör en riskanalys upprättas med hänsyn till omfattande anläggningsarbeten i direkt närhet till befintliga byggnader och anläggningar.

#### ▫ Fornlämningar

Området har inte varit föremål för någon arkeologisk utredning. Det finns inga uppgifter från kringliggande områden som tyder på att fornlämningar skulle förekomma inom planområdet.

Under planarbetet har dialoger förts med Kulturmiljö Halland som anser att det inte är nödvändigt med undersökningar inom detta område. Länsstyrelsen i Hallands län (*samrådsyttrande*) anser även att sannolikheten för att det ska finnas en bevarad fornlämning inom planområdet är liten och därmed behöver inte några arkeologiska undersökningar utföras.

#### ▫ Förorenad mark

##### ***Inom planområdet***

DGE mark och miljö har getts i uppdrag att göra en historisk inventering av de verksamheter som finns inom planområdet i syfte att kartlägga om verksamheterna inom planområdet är potentiella markföroreningar.

Inventeringen tillsammans med en bedömning om marken behöver provtas finns sammanställd i rapporten *Historisk inventering – Kv. Humlan, DGE mark och miljö, 2016-09-19* som utfördes under september 2016.

DGE mark och miljö rekommenderar för samtliga fastigheter med undantag från Lagaholm 4:1 att

- marken provtas i samband med förberedelse för byggnation
- en analys av alifatiska och aromatiska kolväten i jord görs
- extra iakttagelse när det gäller nedgrävda oljecisterner och oljespill görs
- kontroll och eventuell provtagning av oljespill vid platserna för påfyllnad av olja (beroende på hur mycket schaktningsarbete som planeras kan denna göras genom geofysiska mätningar alternativt grävning (*DGE mark och miljö 2016-09-19*)).

Innan byggnation sker rekommenderas provtagning av lösningsmedel, fenoler, oljekolväten, BTEX, PAH och metaller i grundvattnet på minst två fastigheter, Humlan 10 och Humlan 11. Detta för att ge en bild av om föroreningar från kringliggande fastigheter kan ha spritts till kv. Humlan samt för att undersöka föroreningar från verkstadsverksamheten på Humlan 10 och Höken 2 (*DGE mark och miljö 2016-09-19*).

Metaller har hittats i ytlig jord på närliggande fastigheter Hästen 3 och 4, utan att föroreningarna kan kopplas till någon speciell verksamhet. För samtliga fastigheter gäller därför att analys av metaller i ytlig jord rekommenderas inför byggnation på de områden som ska bebyggas (*DGE mark och miljö 2016-09-19*).

På Humlan 1 där en tandläkarmottagning tidigare funnits kan det finnas avlagringar av tungmetaller i avloppsledningar på fastigheten om dessa ej är utbytta efter att tandläkarmottagningen lades ner. Ingen provtagning med avseende på de metaller som kan ha använts i tandläkarmottagningen bedöms vara nödvändig i nuläget. Om avloppsledningar ska bytas eller om byggnader ska rivas på fastigheten i framtiden rekommenderas att metaller i och runt ledningar undersöks (*DGE mark och miljö 2016-09-19*).

På Humlan 10 har fotoframkallning tidigare skett vilket kan ha lett till utsläpp av tungmetaller och kemikalier i avloppet. Det finns viss risk att metaller har avlagrats i avloppsledningar på fastigheten. Ingen provtagning med avseende på de metaller som kan ha använts i fotoverksamheten bedöms vara nödvändig i nuläget. Om avloppsledningar ska bytas eller om byggnader ska rivras på fastigheten i framtiden rekommenderas att metaller i och runt ledningar undersöks (*DGE mark och miljö 2016-09-19*).

På Humlan 10 samt Höken 2 har minst två bilverkstäder funnits. I den ena bilverkstaden fanns också en lackeringsverkstad. Inför byggnation på Humlan 10 eller Höken 2 rekommenderas provtagning av jord och analys av alifatiska och aromatiska kolväten, BTEX, metaller, PAH samt lösningsmedel (*DGE mark och miljö 2016-09-19*).

Ingen provtagning bedöms vara nödvändig på Lagaholm 4:1 med tanke på resultatet från tidigare utförd provtagning (*DGE mark och miljö 2016-09-19*).

#### ***Lagaholm 4:1***

På angränsande fastighet till Humlan 10, Lagaholm 4:1, har en bensinstation bedrivits. Området har utretts med hänsyn till risk för förorenad mark (WSP, 2009-12-21 *Undersökning av förorening inom före detta bensinstation, SPIMFAB 13-4492*). Utförd miljöteknisk undersökning visar att jorden vid de utförda borrhållena inte innehåller halter av petroleumkolväten eller bly som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning eller mindre känslig markanvändning. Undersökningen visar också att grundvattnet i området inte innehåller några halter av petroleumkolväten eller bly som överstiger valda riktvärden för dricksvatten enligt Kemakta AR 2005-31. Inventeringen visar att den äldre markförlagda plåtcisternen är tidigare borttagen. Det finns inget som tyder på att recipienter eller grannområden har eller kommer att påverkas av den tidigare verksamheten vid anläggningen.

#### ***Falken 14***

Sydväst om planområdet ligger fastigheten Falken 14 där det tidigare bedrivits grafisk industri, tryckeri. En MIFO-inventering (Länsstyrelsen Hallands län, 2011-12-01) är gjord, men ingen provtagning gjordes vid tillfället.

#### ***Hästen 2, 3, 4 och 5***

Nordväst om planområdet ligger kvarteret Hästen. Vid planläggning av området har en markmiljöteknisk undersökning gjorts (WSP 2016-01-15 *Markmiljöteknisk undersökning, Hästen 3 och 4*). På Hästen 3 har det tidigare funnits en järnhandel verksam med tillstånd för försäljning av kemikalier. På Hästen 2 har det skett försäljning av bensin 1947. Det är oklart hur länge och i vilken omfattning. Inom fastigheten Hästen har föroreningar i jord påvisats av framförallt metaller men även PAH. Vad gäller påvisade halter av metaller i grundvattnet bör dessa, då inget dricksvattenuttag planeras inom området, inte utgöra någon risk för människors hälsa vid planerad markanvändning. Vid planläggning av området har även en geoteknisk undersökning gjorts (WSP 2006-09-15 *PM 1 Geoteknik, Kv. Hästen 5*) som redovisar att i samband med undersökningen så har svag doft av olja eller diesel noterats på prover från borrhål nummer 3 från cirka 1,5 meters djup. I övrigt kunde inga markföroreningar påvisas till lukt eller färg.

### **Provtagning av markföroreningar**

DGE mark- och miljö utför provtagning av marken inom fastigheterna Humlan 1, 2, 3, 6, 10, 11 och 12. Påträffas markföroreningar kan det leda fram till att marken vid byggrätterna behöver saneras i samband med att markarbeten utförs.

#### ▫ Risk för skred/höga vattenstånd

Utifrån de geotekniska förutsättningarna inom området och den befintliga bebyggelsen inom kvarteret och i anslutande kvarter, finns det inget som tyder på att det föreligger risk för skred.

Nya byggnader bör koppla sitt dagvatten till det befintliga dagvattensystemet som finns i kvarteret för att motverka översvämning.

#### ▫ Radon

Markluften har generellt alltid så hög radonhalt att värdena inomhus riskerar att bli för höga. Detta medför att radonsäker byggnation rekommenderas.

WSP Sverige AB har på uppdrag av exploatören till fastigheterna Humlan 11 och 12 utfört geoteknisk markundersökning inom ovanstående fastigheter (*PM 1 Geoteknik - Geoteknisk undersökning för nybyggnad av flerbostadshus utan källare*, WSP, 2016-07-08) och kommit fram till följande vad gäller markradon:

De erhållna mätvärdena (3 och 12 kBq/m<sup>3</sup>) från fyllningen och den naturliga jorden ligger inom gränsen för lågradonmark (<10 kBq/m<sup>3</sup>), med undantag från en punkt som ligger inom gränsen för normalradonmark (10-50 kBq/m<sup>3</sup>). Marken klassas således som normalradonmark. För redovisning av markradonundersökning hänvisas till MUR (Markteknisk undersökningsrapport), daterad 2016-06-07.

### **Bebyggelseområden**

#### ▫ Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Humlan utgörs av byggnader som ligger i direkt anslutning till och vetter mot Östertullsgatan och Trädgårdsgatan. I anslutning till Humlegången har den befintliga bebyggelsen sina trädgårdar, parkeringsplatser och uteplatser, vilket gör att området till viss del upplevs som en bakgård.

Byggnaderna innehåller delvis verksamheter i bottenplan och bostäder på de övre planen. Alla byggnaderna är i stort sett sammanbyggda men har ingen sammanhållen gestaltning, form eller arkitektur. De har tillkommit sporadiskt i stadsbebyggelsen under olika tidsperioder. Den äldsta bebyggelsen är från tidigt 1800-tal och den yngsta uppfördes under 1970-talet.

Fasadmaterialen utgörs i huvudsak av tegel och puts, med mindre inslag av trä och fasadskivor. Fasaderna mot Humlegången är nedbrutna av tillbyggnader och nya komplementbyggnader som har tillkommit succesivt under årens lopp.

Höjden på de befintliga byggnaderna i kvarteret varierar från som lägst cirka 5 meter upp till cirka 14 meter, sett från Humlegången. Trädgårdsgatan och Östertullsgatan är högre belägna än Humlegången och i förhållande till gatunivån på dessa gator är bebyggelsen därmed lägre.

På de angränsande fastigheterna till kvarteret Humlan, öster om Humlegången, finns byggnader i upp till 5 våningar som är cirka 14 meter höga, den lägsta byggnaden

längst med Humlegången är i dagsläget parkeringshuset som är cirka 2,5 meter högt sett från gatunivån.

Samtliga byggnader i kvarteret, förutom byggnaderna på fastigheterna Humlan 6 och 11, har pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla och skyddas i planförslaget med bevarandebestämmelser, läs mer om detta under avsnittet *kulturmiljö och gestaltning*.

### ***Kulturmiljö och gestaltning***

Liksom nämnts tidigare är den befintliga bebyggelsen i kvarteret Humlan, med undantag från fastigheterna Humlan 6 och 11, klassificerad som kulturhistoriskt värdefull. Sedan tidigare har en inventering för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Laholm upprättats av Kulturmiljö Halland, tillsammans med kommunerna och Länsstyrelsen i Hallands län. Bedömningen har utförts av byggnadsantikvarisk expertis och finns publicerad på Länsstyrelsen i Hallands hemsida.

I samband med detaljplanen har även ett kulturmiljöunderlag (*se Bilaga 1 – Förslag till planbestämmelser för kulturvärden - Inför detaljplan för kvarteret Humlan, Laholms stad och kommun, diarienummer 2015-222, Kulturmiljö Halland*) tagits fram som är en fördjupning av den tidigare inventeringen. I detta underlag föreslås även planbestämmelser för bevarande, skydd och varsamhet för de befintliga byggnaderna samt en övergripande bedömning på hur ny bebyggelse skulle kunna anpassas till kulturmiljön.

I kulturmiljöunderlaget beskriver man att en del av bebyggelsen i Kvarteret Humlan ansluter till riksintressets ålderdomliga karaktär (*riksintresset för kulturmiljövården, N41*) med låg, småskalig bebyggelse. En annan del av bebyggelsen ansluter mer till den yngre, modernare bebyggelsen som finns i öster, med bland annat Kommunhuset. Kvarteret Humlan är ett av få kvarter i Laholm där den öppna gårdsstrukturen med trädgårdar fortfarande finns kvar. Många kvarter är slutna och en del har förlorat sin trädgårdsmiljö till förmån för exempelvis parkeringsplatser.

Det påpekas också att trots kvarteret ligger utanför riksintresset för kulturmiljövården, N 41, har bebyggelsen längs Östertullsgatan och i södra delen av Trädgårdsgatan en karaktär som stämmer överens med den motivering som görs enligt miljöbalken för riksintresset.

I kulturmiljöunderlaget nämner man att man utgått efter skydds- och varsamhetsbestämmelser som i plankarta anges som *q*, *k* och *r*.

Genom skyddsbestämmelsen *q* kan befintliga byggnader, specifika byggnadsdetaljer och material skyddas. Dessa skall därför bevaras och bör inte bytas ut. Byggnader som kommer ifråga för skyddsbestämmelsen *q* har oftast sådana värden att de bör förses med rivningsförbud, vilket i plankartan anges som *r*.

Genom varsamhetsbestämmelsen *k* kan förändring och underhåll av en befintlig byggnads speciella karaktärsdrag regleras. Ändring av en byggnad ska alltid utföras varsamt. Med varsamhetsbestämmelser i en detaljplan kan kommunen precisera de särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning. Dock gäller förbud mot förvanskning generellt för byggnader som har kulturhistoriskt värde, även om inget särskilt bestämts om detta i planen (*PBL 2010:900 8 kap 13 §*).

### **Renovering och underhåll**

Vid renovering och underhåll av bebyggelse som försatts med k- eller q-bestämmelse kan material bytas ut men den byggnadskaraktär och formgivning som uttrycks i bestämmelserna ska behållas.

### **Olycksfall så som att ett hus brinner ner**

Byggnaden får inte rivras eller avsiktligt förvanskas i strid mot k- och q-bestämmelser i planen. Uppstår en olyckshändelse och ett hus brinner ner appliceras inte q- och k-bestämmelser på det hus som återuppbyggs. Bestämmelserna gäller enbart för befintlig bebyggelse.



Översiktlig karta på de byggnader som finns med i den inventering Kulturmiljö Halland har gjort i samband med aktuellt detaljplanearbete. Planområdet ligger inom det blåmarkerade området. Siffrorna symboliserar fastighetens nummer, i detta fall *Humlan*, med undantag för *Humlan 10* som även inkluderar bokstäver då tre byggnader på fastigheten har bedömts.

Det påpekas i kulturmiljöunderlaget att delar av kvarterets gård, framförallt de delar av kvarteret där trädgårdar finns bevarade, bör prickmarkeras i plankartan. Inom prickmark får inte byggnader uppföras. En utgångspunkt som nämns i kulturmiljöunderlaget är att ny bebyggelse kan i viss mån uppföras intill befintlig bebyggelse, men bör i möjligaste mån uppföras längs med Humlegången. För befintlig bebyggelse bör även nuvarande byggnadshöjd bevaras.

Detaljplaneförslaget har till största del anpassats utefter det som Kulturmiljö Halland föreslår. Med undantag för den vita gårdsbyggnad som finns på fastigheten *Humlan 10* (beskrivs mer under *Humlan 10 C* i planbeskrivningen) som bedöms vara i sådant dåligt skick att den blir svår att bevara.

I nedanstående text kommer varje fastighet redovisas kortfattat utefter det underlag som Kulturmiljö Halland har tagit fram i samband med aktuell detaljplan. För mer detaljerad information se Bilaga 1 till planbeskrivningen: *Förslag till planbestämmelser för kulturvården - Inför detaljplan för kvarteret Humlan, Laholms stad och kommun, diarienummer 2015-222, Kulturmiljö Halland.*

### *Humlan 10*

Vid mitten av 1800-talet lät fabrikör Frumerin uppföra ett antal byggnader på fastigheten Humlan 10. En del av dessa finns ännu kvar och stämmer väl överens med det intilliggande riksintressets karakteristiska låga och varierande bebyggelse. Kvarteret smalnar av i denna del och ny bebyggelse bör därför begränsas till både yta och höjd (*Bilaga 1 – Förslag till planbestämmelser för kulturvården - Inför detaljplan för kvarteret Humlan, Laholms stad och kommun, diarienummer 2015-222, Kulturmiljö Halland*).



Bebyggelse på fastigheten Humlan 10, då flera byggnader finns på denna fastighet kallar vi denna byggnad för 10 A i planbeskrivningen (se även karta på sidan 13).  
*Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland*

### **10 A**

Detta är en klassicistiskt uppförd byggnad i putsat tegel. Det är viktigt att man bevarar stensockeln och takfrisen mot Östertullsgatan. Den putsade fasaden och sadeltaket med sina röda tegelpannor är karaktärsdrag som man bör vara varsam med. För hela byggnaden är det viktigt att man tar hänsyn till den generella varsamheten och förvanskningförbudet vid bygglov.



Bebyggelse på fastigheten Humlan 10, då flera byggnader finns på denna fastighet kallar vi denna byggnad för 10 B i planbeskrivningen (se även karta på sidan 13). *Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland*

### 10 B

Byggnaden är troligen byggd som två olika byggnader under mitten av 1800-talet. Byggnaden har klassicistiska drag vilket är tidstypiskt för den perioden då byggnaden uppfördes. Bottenvåningen är rusticerad vilket var en detalj man började med under renässansen för att efterlikna stengrund. Andra våningen på norra delen har även välbevarade äldre fönster med stickbåge som har markerats med tegel ställt på höjden samt takfoten.

### 10 C

Gatuhuset är en putsad envåningsbyggnad från mitten av 1800-talet men är ombyggt 1909. Fasaden mot gatan är av rusticerad puts och har enkel takfris samt sadeltak utan kupor. Gårdsbyggnaden, den vita putsade i två plan, är från 1858 och har ett högt kulturhistoriskt värde. Gårdsmiljöerna i Laholm har varit viktiga för staden och ofta låg viktiga verksamheter här, i enklare mer rustika byggnader. Denna gårdsbyggnad är ett sådant exempel där det tidigare låg en gammal skomakarverkstad.



Bebyggelse på fastigheten Humlan 10, då flera byggnader finns på denna fastighet kallar vi denna byggnad för 10 C i planbeskrivningen (se även karta på sidan 13). *Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.*



Bebyggelse på fastigheten Humlan 6 (se även karta på sidan 13). *Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.*

### *Humlan 6*

Byggnaden är ursprungligen från 1930-talet, men blev kraftigt renoverad under 1970-talet. Här finns gårdsbebyggelse i form av gråputsade byggnader. För att säkerställa kvarterets kulturhistoriska värden och karaktär bör denna fastighet behålla sin nuvarande takhöjd.



Bebyggelse på fastigheten Humlan 5 (se även karta på sidan 13). *Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.*

### *Humlan 5*

På Humlan 5 finns en liten gatubyggnad som bedöms vara uppförd före 1850. Byggnaden är mycket karakteristisk för det gamla Laholm genom sin storlek i ett plan, relativt brant sadeltak utan kupor och täckt med rött lertegel, putsad fasad med klassicistisk tandsnittsfris vid takfoten, butiksfasad mot gatan med bevarade äldre skyltfönster och dörr samt port till gården. Port från gatan in till gården är ett mycket tydligt äldre karaktärsdrag hos äldre hus i Laholm.

### *Humlan 4*

Byggnaden är uppförd 1887 men takkuporna mot gatan byggdes till 1923. Fasaden är symmetriskt uppbyggd med en entrédörr i ena kanten och en port till gården i den andra. Allt är omsorgsfullt formgivet, från rusticerade omfattningar kring dörrar, till fönsteromfattningar till takkuporna, dels den stora med korsvirkesfasad och den lilla lunettekupan täckt med plåt. Det brutna sadeltaket är täckt med rött lertegel. Fastigheten har även gårdsbebyggelse som i utförande liknar byggnaden mot gatan.



Gårdsbebyggelsen är ett bra exempel på den typ av bebyggelse som skulle kunna byggas på gården, väl anpassad i höjd, volym och stil.

Hela bebyggelsen på fastigheten är väl bevarad med arkitektoniska värden och för några år sedan nominerades fastigheten till Hallands museiförenings diplom för god byggnadsvård.



Bebyggelse på fastigheten Humlan 4 (se även karta på sidan 13). Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.

### *Humlan 3*

På Humlan 3 ligger den största och sedan byggnadstiden bäst bevarade byggnaden i kvarteret. Den är uppförd på 1920-talet i tegel med en rad olika detaljer, både i tegel och koppar. Mycket unikt och personligt är burspråket i koppar med blyspröjsade fönster. Alla fönster är bevarade, spröjsade i trä och variationen i storlek skapar en rytm i fasaden liksom takkupor och frontespiser. Entrén på hörnet har en omfattning i tegel. Gårdssidan är också typisk för sin tid: enklare, putsad, med välbevarade fönster både till storlek och spröjsindelning. Här används stor del av gården som trädgård, vilket det bör finnas möjlighet till även i framtiden.



Bebyggelse på fastigheten Humlan 3 (se även karta på sidan 13). Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.

## *Humlan 2*

Byggnaden uppfördes 1894 som bostads- och affärslokal. Den är mycket välbevarad med många värdefulla karaktärsdrag. Huset är symmetriskt uppbyggt mot gatan i en klassicerande arkitektur i tegel med putsade detaljer, dock med en annorlunda karaktär genom sin uppbyggnad. Mot gatan finns ett envåningshus vilket ses som ett traditionellt gatuhus för Laholms innerstad. Detta flankeras av två gavelpartier, vilka står fram likt frontespiser med klassicerande detaljer. Våningsplanen delar in tegelfasaden av en ljus putsad gesims med tandsnittsmotiv. Skyltfönstren är av en äldre modell vilken är mycket mindre och smalare än moderna. Fönstren är bevarade till sin storlek, trämaterial, indelning i poster och spröjs. Samtliga fönster är grönmålade med vit, slätputsad omfattning. I frontespiserna sitter mindre runda fönster. Även fasaden mot gården framstår som väl bevarad med sin tegelfasad och sina fönster med stickbåde och indelade med korspost. En mindre del av gårdsbyggnaderna är ursprunglig från 1894, medan övriga delar byggdes till 1965. En stor del av gården nyttjas som trädgård, vilket är ett värdefullt karaktärsdrag.



Bebyggelse på fastigheten Humlan 2 (se även karta på sidan 13). *Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.*



Bebyggelse på fastigheten Humlan 1 (se även karta på sidan 13).  
Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.

### *Humlan 1*

Byggnaden är ritad 1976 av före detta stadsarkitekten Svend Bögh-Andersen och är typisk för hans verk från denna tid. De utskjutande tegelstenarna i fasaden är ett av hans signum. Även den kraftiga takfoten återkommer på hans byggnader, liksom de triangulära takkuporna. På gårdssidan finns det en utskjutande del av fasaden, under denna finns det ett parkeringsdäck. Huset bärs upp av triangulära betongpelare.

### *Humlan 11*

Byggnaden på Humlan 11 är byggd 1939 men renoverad ett flertal gånger, bland annat av Svend Bögh-Andersen. Byggnaden har släta fasader med ljusgul puts i två våningar. För att säkerställa kvarterets kulturhistoriska värden och karaktär bör denna fastighet behålla sin nuvarande takhöjd.



Bebyggelse på fastigheten Humlan 11 (se även karta på sidan 13).  
Fotograf Emma Johansson, Kulturmiljö Halland.

## ▫ Ny bebyggelse

Kulturmiljö Halland har i samband med framtagandet av kulturmiljöunderlaget även gjort en bedömning på hur ny bebyggelse skulle kunna anpassas efter sin omgivande miljö. (*Se Bilaga 1 – Förslag till planbestämmelser för kulturvården - Inför detaljplan för kvarteret Humlan, Laholms stad och kommun, diarienummer 2015-222, Kulturmiljö Halland*).

Enligt Kulturmiljö Halland bör ny bebyggelse generellt underordna sig den befintliga bebyggelsen i kvarterets västra del till både höjd och volym. Då marken i kvarteret sluttar mot öster ligger befintlig bebyggelse längs Trädgårdsgatan och Östertullsgatan högre än eventuell tillkommande bebyggelse längs Humlegången. Därför kan ny bebyggelse ha något högre våningsantal än den befintliga i kvarteret, framför allt i de norra delarna där kvarteret är bredare och marknivån har en högre differens. Ny bebyggelse bör därför vara låg i den södra delen, cirka tre våningar, med möjlighet att trappas upp mot norr där det kan tillåtas fyra till fem våningar beroende på hur byggnaderna utformas.

Ny bebyggelse längs Humlegången bör också anpassas vad gäller utformning och material till befintlig bebyggelse i Laholm, för att förstärka anknytningen till stadskärnan. Fasadmaterialen på bebyggelsen i kvarteret Humlan varierar mellan ljus puts och tegelfasader, vilket återkommer i hela Laholms stadskärna.

De flesta hus i Laholm har sadeltak. De flesta hade ingen takkupa vid uppförandet men har försetts med sådana med tiden. Frontespiser förekommer också ofta. Detta är karaktärsdrag som kan fångas upp även i ny bebyggelse. Då kvarteret Humlans östra sida ligger i brytpunkten mellan riksintresset för kulturmiljö, den gamla staden, och nyare, mer modern bebyggelse bedöms detta inte vara en aspekt som behöver regleras. Ett modernt uttryck kan tillåtas här, beträffande husets form.

Den äldre staden karakteriseras även av många mindre byggnader vilka skapar en variation i gatubilden. Ofta har husen lite olika höjd både vid takfot och taknock. Denna karaktär bör även prägla gatubilden vid Humlegången. Således bör även ny bebyggelse längs Humlegången varieras för att bebyggelsen skall passa med den befintliga. Om större byggnader uppförs, eller flera hus byggs samman bör de få ett varierat uttryck. Detta kan göras med varierad höjd, varierade kulörer och material samt olika typer av fönster.

Ett annat karaktärsdrag i den lilla levande staden är att det finns öppningar i fasaden mot gatan. Dessa öppningar kan bestå av dörrar, portar och skyltfönster. Långa partier med slutna fasader mot gatan bör undvikas. Balkonger förekommer sällan ut i gatumiljön.

Gårdsmiljöerna är viktiga och skapar karaktär till kvarteret idag. Gårdarna odlades ofta förr under självhushållningens dagar. Än i dag har gårdarna ofta trädgårdskaraktär med äldre mindre gårdsbebyggelse, vilket är ett karaktärsdrag som bör bevaras, eller i alla fall möjliggöras genom detaljplanen.

Befintlig bebyggelse i den äldre delen av Laholms innerstad ligger i liv med gatan, vilket skapar en stadsmässighet. Kulturmiljö Halland anser att även ny bebyggelse bör följa denna placering. Alternativt kan byggnaderna placeras i en enhetlig linje mot gatan, om det av någon anledning krävs viss förgårdsmark.

Planförslaget gör det möjligt att förtäta kvarteret med nya byggnader som ansluter till Humlegången. Området ska i huvudsak bestå av flerbostadshus där verksamheter, så som kontor, café och handel, kan etableras.

Då marknivåerna skiljer sig något inom planområdet anges nockhöjden på byggnaderna utefter nollplanet på plankartan. Nollplan är en särskild nivå som alla höjdangivelser utgår ifrån utefter Sveriges nationella höjdsystem, RH 2000. På de befintliga byggnaderna utgår planförslaget efter aktuell nockhöjd. På de nya byggnaderna föreslås nockhöjden bli maximalt 24 meter över nollplanet, med undantag för bostäderna i nordligaste delen som tillåts bli högst 28 meter i nockhöjd ovanför nollplanet. Från aktuell marknivå inom området motsvarar detta en höjd på cirka 14 respektive 18 meter (nockhöjd) vilket medför att det går att tillskapa maximalt 5 våningar och en inredd takvåning (18 meter) samt 4 våningar och en inredd takvåning (14 meter). Den ena höjden som föreslås på de nya byggnaderna i kvarteret Humlan (14 meter) motsvarar höjden på Stadshuset och det befintliga huset som ligger längst i nordöst vid Humlegången.

Byggnaderna ska placeras inom ett cirka 18 meter brett område som löper parallellt med Humlegången, 3,5 meter från gatans gräns. Övrig mark regleras som mark där byggnader inte får tillkomma. Dessa områden blir naturliga innergårdar där komplementbyggnader till viss del tillåts och där uteplatser samt parkeringsplatser kan förläggas. Genom att inte tillåta att bebyggelsen byggs samman med de befintliga byggnaderna uppkommer innergårdar som till viss del bevarar den befintliga karaktären i området.

De nya byggnaderna kan med fördel byggas samman i fastighetsgräns så att ett sammanhängande kvarter skapas längs med Humlegången, likt den befintliga bebyggelsen mot Östertullsgatan/Trädgårdsgatan.

#### *Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård N41*

Den tillkommande bebyggelsen planeras att få en blandning av både modern arkitektur som återspeglar dagens byggnadsstil samt viss anpassning till omkringliggande bebyggelse. Den kommer till viss del att kontrastera till den äldre bebyggelsen och bli ett nytt inslag i stadsbilden. Då kvarteret Humlan och dess intilliggande kvarter Höken består av byggnader från olika tidsperioder och byggnadsstilar, finns det i dagsläget ingen sammanhängande gestaltning för området. Därmed bedöms ytterligare modern arkitektur i området inte förändra stadsbilden avsevärt. Tillkommande byggnader i en nutida arkitektur bedöms snarare kunna tillföra positiva tillskott till Laholms stadsbild som helhet och bli ett avtryck av dagens arkitektur.



Illustrationsskisser över planerad bebyggelse för fastigheter Humlan 1, 11 och 12 skapad av Tengbom Arkitekter, Halmstad. Denna bild illustrerar fem våningar med en sjätte, delvis indragen våning som tillsammans motsvarar cirka 18 meter i nockhöjd.

#### ▫ Skuggstudie

En volymstudie har tagits fram som visar hur skuggorna faller, på dels byggnader inom planområdet samt på byggnaderna utanför planområdet. Syftet med volymstudien är att se hur den planerade bebyggelsen kommer att skugga den befintliga bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet och vice versa.

Volymstudien har tagits fram genom att byggnadsvolymer har ritats i SketchUp 2016 och sedan lagts in i terrängmodellen S-visualizer som i 3D visar Laholms bebyggelse. Programmets solstudie har använts och bilder har plockats fram från olika tidpunkter under dygnet under en dag i januari 2017 och en dag i augusti 2016.

Samma studie har även gjorts utan den planerade bebyggelsen för att kunna sätta den planerade bebyggelsen mot ett nollalternativ, det vill säga hur skuggningen faller över den befintliga bebyggelsen.

De byggnader som ligger väster om planområdet kommer att få skugga under morgonen medan de byggnader som ligger öster om planområdet kommer att få skugga under kvällen. Den 15 januari 2016 gick solen upp klockan 08:33 och ner klockan 16:02. Den 15 augusti 2016 gick solen upp klockan 05:37 och ner klockan 20:46.

Skuggbilderna presenteras sist i plan- och genomförandebeskrivningen, där solens skuggning presenteras efter datum och klockslag. Skuggstudien finns även i A3-format vid sidan av plan- och genomförandebeskrivningen.

#### ▫ Utrymningsmöjligheter

Byggnaderna ska byggas så att räddningstjänsten kan användas för utrymning. I de nya byggnaderna kan man enligt Boverkets byggregler använda utskjutsstegar till en höjd på 11 meter. Vid högre höjder behöver räddningstjänsten använda ett så kallat höjdfordon, vilket är fördelaktigt då detta underlättar vid en räddningsinsats. Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att det finns körbar väg/räddningsväg samt uppställningsplatser för höjdfordon. Särskilda angivelser om krav på utformning och underhåll av väg samt uppställningsplats finns tillgängligt hos räddningstjänsten och samhällsbyggnadskontoret i Laholms kommun. Ett annat alternativ är att göra brandtekniska åtgärder i byggnationen.

#### ▫ Offentlig och kommersiell service

Kvarteret Humlan ligger i Laholms stadskärna med god tillgänglighet och tillgång till service. Det är endast 150 meter till stortorget där det finns ett utbud av butiker och mataffär.

#### ▫ Skola

Parkskolan för barn mellan 6 och 12 år ligger cirka 150 meter väster om kvarteret. Lagaholmsskolan, för ungdomar mellan 13 och 16 år, ligger cirka 1,5 kilometer söder om planområdet och via stadsparken kan man nå skolan på gång- och cykelvägar utan biltrafik i närheten. Osbecksgymnasiet ligger strax intill Lagaholmsskolan. Då planförslaget möjliggör för ett större antal lägenheter kan detta påverka den framtida efterfrågan på förskole- samt skolplatser i Laholm.

#### ▫ Tillgänglighet

Planområdets lokalisering i centrala Laholm innebär att området har god tillgång till kollektiva förbindelser, offentlig och kommersiell service, skola, vård med mera. Den nya bebyggelsen som tillkommer i området ska följa gällande krav på tillgänglighet. Planområdet bör utformas med hänsyn till samhällsgrupper med funktions-, rörelse- och synnedläggning. Planområdets läge möjliggör för boendeformer som har korta avstånd till viktiga servicepunkter, vilket är fördelaktigt för ovanstående samhällsgrupper.

### **Friytor**

#### ▫ Naturmiljö

Planområdet ligger nära bland annat Lagan och den naturmark som ligger i anslutning till Lagan. Den natur som finns inom planområdet är befintliga trädgårdar inom kvartersmark samt den anlagda park som finns i den södra delen.

#### ▫ Park

I södra delen av planområdet finns det ett område som är planlagt som parkmark och kvarstår som sådant i planförslaget. Strax intill planområdet ligger även Laholms stadspark. I parken står en stor ek som planterades 1986 av Birgitta Dahl, dåvarande miljöminister, som en gåva från Världsnaturfonden.



Foto över den ek som, står i den anlagda parken som ligger i den södra delen av planområdet.

Eken skulle symbolisera kampen mot miljöförstöringar och skogsdöden. Den skulle även bli en symbol för att miljöproblemen går att lösa och att alla kan göra något.

#### ▫ Lek och rekreation

Möjlighet till rekreation kan nås genom Laholms stadspark, som återfinns i anslutning till planområdet, samt Lagan, som omsluter stadskärnan i norr och väst om planområdet.

### **Gator och trafik**

#### ▫ Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omsluts av Humlegången, Östertullsgatan, Trädgårdsgatan samt Järnvägsgatan, som alla är kommunala gator. Humlegången ingår i planområdet och regleras som gata.

Cirka 400 meter norr om planområdet, längs med Lagan, går närmast statliga väg som är väg 585. Vägen är utpekad som primär väg för farligt gods. Tillåten hastighet är 50 km/h. En trafikmätning från 2004 visar på att det är 5326 fordon per dygn som trafikerar väg 585. Trafikverket är väghållare.

En trafikmätning har gjorts för Humlegången under november år 2016. Vid mätningen som pågick i 10 dygn passerade 231,25 bilar per dygn.

Den befintliga gång- och cykelpassagen som ligger i kvarterets norra del mellan fastigheterna Humlan 1 och Humlan 2 säkerställs i detaljplanen som ett område för allmännyttig gång- och cykeltrafik, detta markeras med ett  $x$  på plankartan. Samma område markeras även med  $z$  på plankartan, vilket innebär att angränsande fastigheter ska få tillåtelse att köra på detta område för att ta sig till och från sin fastighet. En likadan bestämmelse finns även på fastigheten Höken 2 där plankartan möjliggör för parkering.

I samband med detaljplaneförslaget möjliggör man i plankartan för en större vändplats då dagens rekommendationer för renhållningsfordon kräver detta. Planförslaget möjliggör även för en större hörnavskärning i den södra korsningen av Humlegången.

#### ▫ Kollektivtrafik

Laholms busscentral ligger cirka 150 meter öster om planområdet. Från busscentralen avgår busslinjer till järnvägsstationen, kommunens övriga tätorter och intilliggande tätorter så som Halmstad, Båstad och Ängelholm.

#### ▫ Parkering

Parkeringsplatser till den tillkommande bebyggelsen, samt befintligt behov, ska lösas inom kvartersmark. I planområdet ingår det befintliga parkeringsområdet som ligger på kommunens mark vid Humlegångens södra del, i anslutning till den mindre parken vid korsningen Östertullsgatan – Nybergs lid – Tivolivägen. Området markeras som kvartersmark för parkering (P) på plankartan. I anslutning till detta område ligger parkeringsplatserna som tillgodoser fastigheten Humlan 10.



## Risk och störningar

### ▫ Buller

#### *Uppsatta riktvärden*

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt Boverkets Allmänna råd 2008:1 bör inte bullernivån för bostäder överskrida följande riktvärden:

	<b>Riktvärde</b>
Dygnsekvivalent inomhus	30 dBA
Dygnsekvivalent utomhus vid fasad	55 dBA (60 dBA)*
Maximalnivå inomhus kl. 22.00 – 06.00	45 dBA (får överskridas högst 5 gånger per natt)
Maximalnivå vid uteplats kl. 06.00 – 22.00	70 dBA (får överskridas högst 5 gånger per timme)
Dygnsekvivalent vid uteplats	50 dBA

Dygnsekvivalent avser medelljudnivå under dygnet.

Maximalnivå avser högsta ljudnivån under dygnet.

\*Gäller endast bostäder om högst 35 kvadratmeter.

#### *Bullerberäkning utmed Trädgårdsgatan och Östertullsgatan*

En bullerberäkning har gjorts för den trafik som går utmed Östertullsgatan och Trädgårdsgatan. Bullerberäkningen är utförd med hjälp av programmet Buller Väg II version 1.2.7. Trafikflödet utmed ovanstående vägar uppskattas till 2000 f/d (fordon per dygn). Bullerberäkningen utgår från ett framtida trafikflöde år 2030. Med en schablonmässig årlig uppräknings på cirka 1-1,5 % kan trafikflödet 2030 uppskattas till cirka 2500 f/d. Beräkningen har utförts med 2500 f/d. Tung trafik uppskattas till 5 %. Skyldad hastighet är 50 km/h men den verkliga medelhastigheten uppskattas till 40 km/h. Trädgårdsgatan och Östertullsgatan är belagd med smågatsten. Nedan presenteras det resultat som framkommit från bullerberäkningen. De kan jämföras med de riktlinjer som finns uppsatta för trafikbuller vid bostadsbyggnader.

	<b>Beräknat värde</b>
Dygnsekvivalent inomhus	38 dBA
Dygnsekvivalent utomhus vid fasad	63 dBA
Maximalnivå inomhus kl. 22.00 – 06.00	64 dBA
Maximalnivå vid uteplats kl. 06.00 – 22.00	Inte beräknat, gatan utgör ingen uteplats.
Dygnsekvivalent vid uteplats	Inte beräknat, gatan utgör ingen uteplats.

Dygnsekvivalent avser medelljudnivå under dygnet.

Maximalnivå avser högsta ljudnivån under dygnet.

\*Gäller endast bostäder om högst 35 kvadratmeter.

Ovanstående bullerberäkning omfattar den befintliga bebyggelse som finns inom planområdet och som ligger längs med Östertullsgatan och Trädgårdsgatan. Så gott som alla lägenheter är genomgående, det vill säga att de har rum ut mot innergården och/eller att de är större än 35 kvadratmeter. En del byggnader består av verksamheter så som kontor, butik eller restaurang i nedre plan samt lägenheter i övre plan.

Den nya bebyggelsen ligger längs med Humlegången och uppnår uppsatta bullervärden enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

#### *Bullerberäkning utmed Humlegången*

Antalet bilar som färdas på Humlegången är så pass få att någon bullerberäkning inte är nödvändig. En trafikmätning kommer att utföras längs med Humlegången som en del i

att beräkna hur trafikflödet kommer att öka längs med Humlegången i takt med att de nya husen kommer till.

▫ **Farligt gods**

Cirka 400 meter norr om planområdet, längs med Lagan, går närmast statliga väg som är väg 585, Ängelholmsvägen. Vägen är utpekad som primär väg för farligt gods.

### **Teknisk försörjning**

▫ **Renvatten, spillvatten och dagvatten**

Ren- och spillvattenledningar, samt dagvattennät finns utbyggt i Humlegången och Östertullsgatan. Laholmsbuktens VA kommer att upprätta nya anslutningspunkter för ren-, spill-, och dagvattenanslutningar i Humlegången samt Östertullsgatan.

Planförslaget medför att ledningarna placerade inom fastigheterna Humlan 1, 2 och 11 måste utgå med hänsyn till planerad bebyggelse utmed Humlegången. Ledningarna ingår i dagvattenmagasin som tillgodoser möjligheterna att omhänderta dagvatten. Förlorad del av dagvattenmagasin ska kompenseras. Kommunen uppskattar att inom berörda fastigheter ska nya dagvattenmagasin totalt omfattande 100 kubikmeter anläggas som kompensation för att dagvattenmagasinet går förlorat. Anläggning av nya dagvattenmagasin regleras i exploateringsavtal mellan kommun och berörda fastighetsägare.

Planerad byggnation medför att befintliga VA-ledningar inom kvartersmark till stora delar måste läggas om och nya förbindelsepunkter för ren-, spill- och dagvatten kommer att upprättas utmed Humlegången. Kostnader för ombyggnader av VA-ledningar inom respektive fastighet regleras i exploateringsavtal mellan kommun och berörd fastighetsägare.

Planområdet avvattnas via befintlig dagvattenledning dimensionerade 1200 mm, placerad utmed Humlegången med utlopp mot Lagan. Området är instängt med hänsyn till ytavrinning kring vändplatsen utmed vägbanken på Järnväggsgatan. Risk för översvämning föreligger vid eventuellt driftavbrott på ledningen som avvattnar dels planområdet samt även stora delar av centrala Laholm. Mot denna bakgrund görs en dagvattenutredning som klargör åtgärder att förebygga och i möjlig mån förhindra okontrollerad översvämning i området. Utredningen görs av kommunen och sker parallellt med övrigt planarbete.

Laholmsbuktens VA inspekterar de ledningar som finns inom planområdet för att bedöma vilka ledningar som ska skyddas inom ett så kallat *u-område*. U-område innebär att markens ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Exploatören/exploatörerna ansvarar för utbyggnad av ledningssystem som försörjer befintliga och eventuella nya byggnader.

#### ▫ Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas enligt kombinationer av följande:

- a. Befintliga brandposter längs Humlegången som har en kapacitet på mellan 600-900 liter per minut, vardera.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera 900 liter per minut.
- c. Öppet vattentag finns inte i närheten.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 2700 liter per minut. Enligt handlingsprogram *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun 2016-2020* är detta tillräckligt för så kallad A2-bebyggelse med normal brandbelastning (brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material). Vid bebyggelse med högre brandbelastning kan brandtekniska åtgärder behövas, vilket regleras i ett bygglovsskede.

#### ▫ El och bredband

Södra Hallands kraft ansvarar för eldistributionen i området och Svenska stadsnät ansvarar för utbyggnad av bredband. Möjligheter att ansluta planområdet till bredband görs i samråd med Svenska stadsnät.

#### ▫ Värme

Uppvärmning av fastigheterna sker med enskilda system.

#### ▫ Gasledning

Befintliga gasledningar finns utbyggt inom planområdet samt längs med Trädgårdsgatan, Östertullsgatan och Humlegången.

E.ON Gas Sverige AB (ledningsägare) inom planområdet har servisledning för natur- och biogas, se bifogad karta. Innan arbetet påbörjas i närheten av ledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning.

Närheten till E.ONs natur- och biogasnät bidrar till att gas kan vara ett intressant energialternativ. Kontakta E.ON Gas marknadsenhet för information om anslutning av gas.

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med E.ON Gas områdeshandläggare äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna. E.ON Gas förutsätter att exploitören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2014) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

#### ▫ Avfall

Avfallshantering kan ske via Humlegången, där renhållningsfordon redan trafikerar idag. Hanteringen ska ske enligt kommunens lokala föreskrifter. I samband med detaljplaneförslaget möjliggör man i plankartan för en större vändplats då dagens rekommendationer kräver detta.

#### ▫ Sociala aspekter

Möjligheten till fler bostäder i Laholms centrala delar med flerbostadshus, och med det även olika upplåtelseformer, bedöms bidra positivt till fysisk och social tillgänglighet. Flerbostadshus bedöms attrahera olika typer av åldersgrupper, delvis äldre som har behov av ett lättskött boende, och delvis yngre personer som inte har ekonomiska möjligheter att köpa en bostad. Förtätning av innerstaden kan även bidra till ett mer levande centrum där fler människor är i rörelse och kan utnyttja tillgängligheten till handel och service. En levande stadskärna bedöms som mycket viktigt ur ett socialt perspektiv.

#### ▫ Trygghet och säkerhet

Planförslaget innebär att ett område som idag upplevs som en bakgård bebyggs med bostäder och möjliggör för verksamheter, vilket kan leda till att fler människor är i omlopp i området, detta är mycket gynnsamt för tryggheten och säkerheten i staden.

#### ▫ Jämställdhet

Bostäder inne i stadskärnan i form av flerbostadshus möjliggör för olika upplåtelseformer, detta bedöms som positivt för såväl kvinnor som män. Det möjliggör även för människor med olika ekonomiska förutsättningar att bo i staden.

Planområdet har mycket god närhet till kollektiva förbindelser vilket också bedöms som positivt för jämställdheten.

#### ▫ Barnperspektivet

Området ligger i anslutning till stadsparken där lekplats finns. Tillskapandet av bostäder i form av flerbostadshus möjliggör för olika upplåtelseformer, detta bedöms som positivt för ungdomar som inte har ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad.

#### ▫ Äldreperspektivet

Planförslaget gynnar äldreperspektivet då det möjliggör för lättsköta, mindre bostäder i Laholms stad, här finns närhet till handel och service, underhållning och park/natur.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *Tidplan*

Planen hanteras med normalt planförfarande och ska efter samråds- och granskningsskedet antas av kommunfullmäktige.

Samråd	mars 2016
Granskning	december 2016
Antagande	april 2017
Laga kraft	maj 2017

### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### *Avtal*

I samband med detaljplaneförslaget kommer följande avtal att skrivas:

- avtal mellan Laholms kommun och de fastighetsägare som har byggnader av sådant kulturmiljövärde att de berörs av skyddsbestämmelser,
- exploateringsavtal mellan Laholms kommun och de exploatörer som i dagsläget har intresse av att bygga.

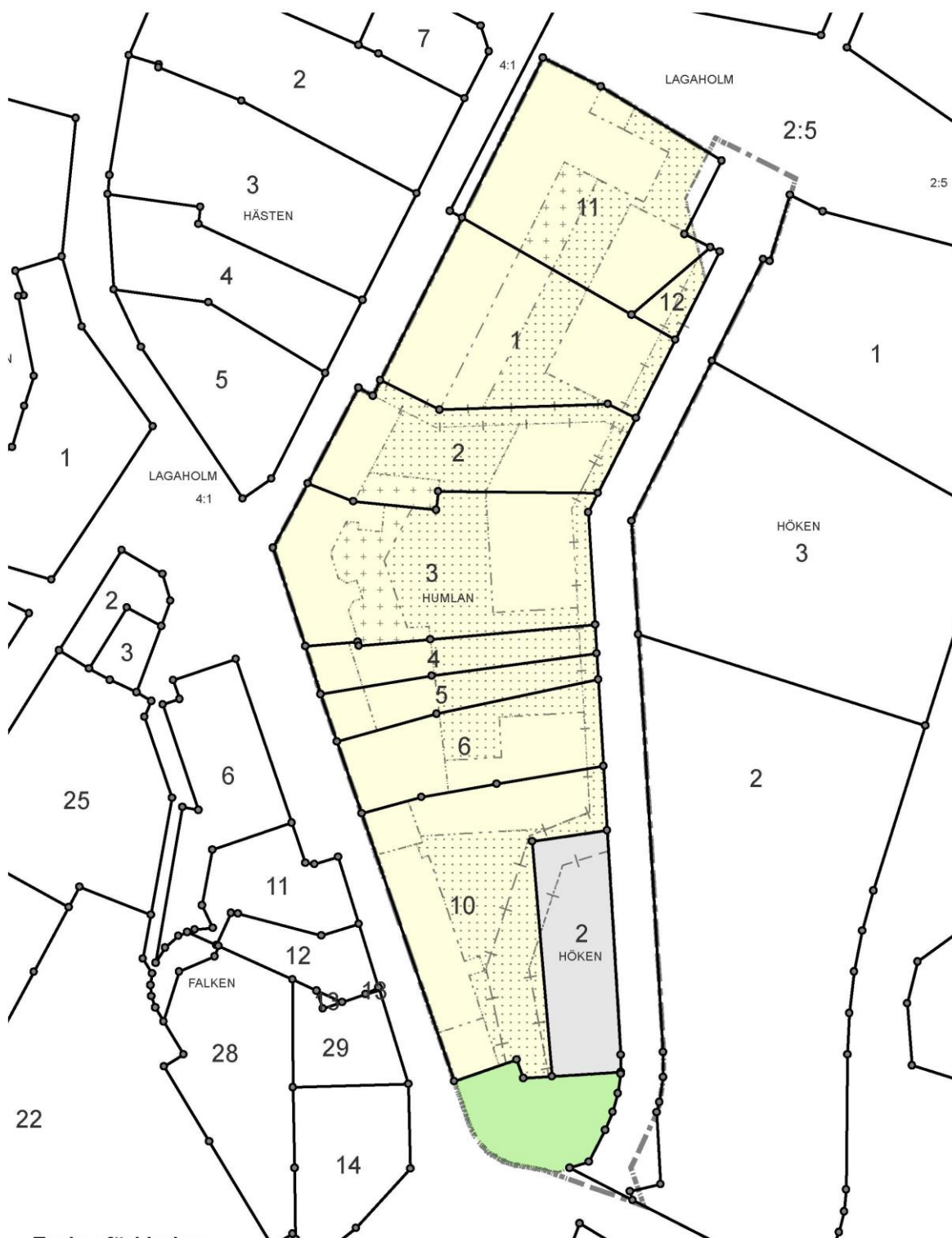
Kommunen avser i exploateringsavtalet ålägga exploatören eller fastighetsägaren att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras 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. Detta kommer att förenas med vite om tidsramarna inte hålls.



**Teckenförklaring**

- 2 Fastighet
- Gränsrör
- Fastighetsgräns

Skala 1:1 000  
 0 20 40 Meter

Fastighetsgränser för kv. Humlan  
 samt del av Höken 2 och Lagaholm 2:5  
 och 4:1, Laholms kommun



2017-01-23

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Humlan 1	Ett vägservitut ska upprättas mellan Humlan 2 och aktuell fastighet (Humlan 1, 11 och 12) som behöver köra igenom Humlan 2 för att komma till sin fastighet.	Fastighetsägare	Fastighetsägare
	Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.	Laholms kommun	Laholms kommun
	En fastighetsreglering eller sammanläggning ska göras med Humlan 11 och 12. ( <i>Humlan 12 bör fastighetsregleras med Humlan 11 och Lagaholm 2:5 till förmån för utbyggnaden av befintlig vändplats.</i> )	Fastighetsägare	Fastighetsägare
	Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Avtal ska skrivas mellan kommun och fastighetsägare.	Laholms kommun	Laholms kommun
Humlan 2	Då del av fastigheten föreslås bli tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik ska ett servitut upprättas till förmån för Lagaholm 4:1.	Laholms kommun	Laholms kommun
	Då samma del av fastigheten även föreslås bli tillgänglig för körtrafik till angränsande fastigheter ska ett vägservitut upprättas till förmån för Humlan 1.	Fastighetsägare	Fastighetsägare
	Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.	Laholms kommun	Laholms kommun
	Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Avtal ska skrivas mellan kommun och fastighetsägare.	Laholms kommun	Laholms kommun

Humlan 3	Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.	Laholms kommun	Laholms kommun
	Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Avtal ska skrivas mellan kommun och fastighetsägare.	Laholms kommun	Laholms kommun
Humlan 4	Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.	Laholms kommun	Laholms kommun
	Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Fastighetsägare har förelagts att inom två månader lämna in ersättningsanspråk.	Laholms kommun	Laholms kommun
Humlan 5	Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.	Laholms kommun	Laholms kommun
	Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Fastighetsägare har förelagts att inom två månader lämna in ersättningsanspråk.	Laholms kommun	Laholms kommun
Humlan 6	Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.	Laholms kommun	Laholms kommun
	Ledningsrätt som belastar Humlan 6, Humlan 10 och Höken 2, till förmån för Laholms kommun ha rätten att för all framtid, bibehålla, underhålla och förnya befintliga dagvattenledningar och befintliga spillvattenledningar.	Laholms kommun	Laholms kommun
	En fastighetsreglering eller sammanläggning ska göras med Humlan 10.	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Humlan 10	Befintligt vägservitut belastande Höken 2 ska kvarstå.	Laholms kommun	Laholms kommun
	Servitut som belastar Höken 2, till förmån Humlan 10, att få använda ett område för in- och	Laholms kommun	Laholms kommun



	<p>utfart.</p> <p>Befintligt servitut för cykelgarage till förmån för Höken 2 ska tas bort.</p> <p>Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.</p> <p>En fastighetsreglering eller sammanläggning ska göras med Humlan 6.</p> <p>Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Avtal ska skrivas mellan kommun och fastighetsägare.</p>	<p>Laholms kommun</p> <p>Fastighetsägare</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p>	<p>Laholms kommun</p> <p>Fastighetsägare</p> <p>Laholms kommun</p> <p>Laholms kommun</p>
Humlan 11	<p>Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.</p> <p>En fastighetsreglering ska göras med Humlan 1 och 12.</p> <p>Utbyggnad av befintlig vändplats och i samband med det bör en fastighetsreglering göras med Humlan 12 och Lagaholm 2:5.</p>	<p>Laholms kommun</p> <p>Fastighetsägare</p> <p>Laholms kommun</p>	<p>Laholms kommun</p> <p>Fastighetsägare</p> <p>Laholms kommun</p>
Humlan 12	<p>Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.</p> <p>En fastighetsreglering ska göras med Humlan 1 och 11.</p> <p>Utbyggnad av befintlig vändplats och i samband med det bör en fastighetsreglering göras med Humlan 11 och Lagaholm 2:5.</p>	<p>Laholms kommun</p> <p>Fastighetsägare</p> <p>Laholms kommun</p>	<p>Laholms kommun</p> <p>Fastighetsägare</p> <p>Laholms kommun</p>
Höken 2	<p>Ledningsrätt för allmänna ledningar ska upprättas.</p> <p>Befintligt vägservitut till förmån för Humlan 10 kvarstår.</p> <p>Humlegången (Lagaholm 2:5) utökas så att viss del av Höken 2 berörs och i samband med det bör en fastighetsreglering göras.</p> <p>Befintligt servitut, som belastar Humlan 10, för cykelgarage till förmån för Höken 2 tas bort.</p>	<p>Laholms kommun</p>	<p>Laholms kommun</p>

Lagaholm 2:5	Utbyggnad av befintlig vändplats och i samband med det bör en fastighetsreglering göras med Humlan 11 och 12.  Humlegången (Lagaholm 2:5) utökas så att viss del av Lagaholm 4:1 och Höken 2 berörs och i samband med det bör en fastighetsreglering göras.	Laholms kommun	Laholms kommun
Lagaholm 4:1	Humlegången (Lagaholm 2:5) utökas så att viss del av Lagaholm 4:1 berörs och i samband med det bör en fastighetsreglering göras.  Ett servitut ska upprättas som belastar Humlan 2 då en viss del av fastigheten Humlan 2 föreslås bli tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.	Laholms kommun	Laholms kommun

### **Fastighetsplan**

Gällande tomtindelning för fastigheterna Humlan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12 och Höken 2 kommer att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

### **Servitut**

#### ***Nedan listade servitut är gällande servitut.***

Servitut som belastar Höken 2, till förmån Humlan 10, att få använda ett område för in- och utfart.

Servitut som belastar Humlan 10, till förmån för Höken 2, att få använda ett område för att underhålla och förnya befintligt cykelförråd, att använda två befintliga parkeringsplatser samt att få använda ett område för utfart från cykelförrådet och parkeringsplatserna. Servitut avseende cykelförråd och utfart från cykelförrådet avses tas bort efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ledningsrätt som belastar Humlan 6, Humlan 10 och Höken 2, till förmån för Laholms kommun ha rätten att för all framtid, bibehålla, underhålla och förnya befintliga dagvattenledningar och befintliga spillvattenledningar.

Servitut som belastar Humlan 2, till förmån för Höken 2, för teleledning samt fritt tillträde till fastigheten.

#### ***Nedan listas servitut som ska tillkomma eller tas bort.***

Vägservitut som belastar Humlan 2 till förmån för Humlan 1, 11 och 12

Servitut som belastar Humlan 2 till förmån för Lagaholm 4:1, allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Befintligt servitut som belastar Humlan 10 för cykelgarage till förmån för Höken 2 ska tas bort.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Planekonomi**

Detaljplanarbetet bekostas av Laholms kommun. Full planavgift tas ut i samband med beviljade bygglov.

### **Inlösen, ersättning**

Ett avtal kommer att skrivas mellan Laholms kommun och de fastighetsägare som har byggnader av sådant kulturmiljövärde att de berörs av skyddsbestämmelser.

De delar av planområdet som övergår från kvartersmark till allmän platsmark blir Laholms kommun inlösensskyldig till fastighetsägaren.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **Tekniska utredningar**

#### **Geoteknisk markundersökning**

Exploatören till fastigheterna Humlan 11 och 12 har via PEAB Sverige AB gett WSP Sverige AB uppdraget att utföra en geotekniska markundersökning för sin byggrätt som ligger på fastigheterna Humlan 11 och 12. Följande dokument har genom uppdraget tagits fram:

- *PM 1 Geoteknik - Geoteknisk undersökning för nybyggnad av flerbostadshus utan källare (Projekteringsunderlag), WSP, 2016-07-08*
- *Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 2016-07-08 samt*
- *Bilaga A – Dimensioneringsförutsättningar, WSP, 2016-07-08.*

#### **Förorenad mark**

En inventering av verksamheter som potentiella markförorenare har inventeras för fastigheterna inom planområdet. Inventeringen tillsammans med en bedömning om marken behöver provtas finns redovisad i *Historisk inventering – Kv Humlan, 2016-09-19, DGE Mark och Miljö*. Syftet med provtagningen är att säkerställa att marken där ny bebyggelse kommer att byggas inte innehåller några markföroreningar.

Provtagning av markföroreningar utförs av DGE mark och miljö under mars, april 2017. Visar analysresultaten att föroreningar finns behöver marken saneras.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Humlan 1	<p>Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>Ny byggrätt för flerbostadshus och centrumverksamheter möjliggörs.</p> <p>På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.</p> <p>Humlan 1 utökas genom fastighetsreglering med Humlan 11 och 12.</p>	Laholms kommun, fastighetsägaren
Humlan 2	<p>Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>Ny byggrätt för flerbostadshus och centrumverksamheter möjliggörs.</p> <p>På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.</p> <p>Befintlig väg genom fastigheten ska bli tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik samt körtrafik till angränsande fastigheter.</p>	Laholms kommun  Laholms kommun, fastighetsägare
Humlan 3	<p>Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>Ny byggrätt för flerbostadshus och centrumverksamheter möjliggörs.</p> <p>På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.</p>	Laholms kommun
Humlan 4	<p>Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p> <p>På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.</p>	Laholms kommun
Humlan 5	<p>Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.</p>	Laholms kommun

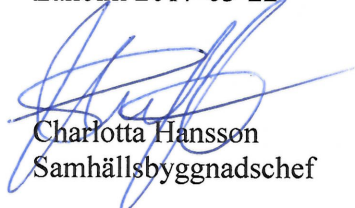
	På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.	
Humlan 6	Ny byggrätt för flerbostadshus och centrumverksamheter möjliggörs.  På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.  Humlan 6 utökas genom fastighetsreglering med Humlan 10.	Laholms kommun, fastighetsägare
Humlan 10	Befintlig byggnation har sådant kulturmiljövärde att den säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.  Ny byggrätt för flerbostadshus och centrumverksamheter möjliggörs.  På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.  Humlan 10 utplånas genom fastighetsreglering med Humlan 6.	Laholms kommun, fastighetsägare
Humlan 11	Ny byggrätt för flerbostadshus och centrumverksamheter möjliggörs.  På vissa delar av fastigheten får inte byggnader uppföras.  Vändplats för Humlegången (Lagaholm 2:5) utökas in på aktuell fastighet.  Humlan 11 utplånas genom fastighetsreglering med Humlan 1.	Laholms kommun, fastighetsägare
Humlan 12	Ny byggrätt för flerbostadshus och centrumverksamheter möjliggörs.  Vändplats för Humlegången (Lagaholm 2:5) utökas in på aktuell fastighet.  Humlan 12 utplånas genom fastighetsreglering med Humlan 1.	Laholms kommun
Höken 2	Större delen av fastigheten fortsätter vara planlagd som parkering.  Marken görs tillgänglig för körtrafik till angränsande fastigheter.  Byggnader får inte uppföras.  Hörnavskärningen för befintlig vägkorsning i södra delen av Humlegången (Lagaholm 2:5) utökas och berör aktuell fastighet.	Laholms kommun

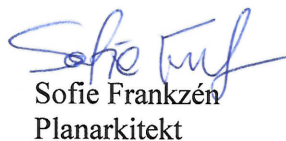
Lagaholm 2:5	<p>Fastigheten fortsätter vara planlagd som gata.</p> <p>Vändplats för Humlegången (aktuell fastighet) utökas in på Humlan 11 och 12.</p> <p>Hörnavskärningen för befintlig vägkorsning i södra delen av Humlegången utökas och berör intilliggande fastigheter (Höken 2 och Lagaholm 4:1).</p>	Laholms kommun
Lagaholm 4:1	<p>Större delen av fastigheten fortsätter vara planlagd som parkområde.</p> <p>Hörnavskärningen för befintlig vägkorsning i södra delen av Humlegången (Lagaholm 2:5) utökas och berör aktuell fastighet.</p>	Laholms kommun

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sandra Cornmark, Planarkitekt  
Hans Johansson, Projekteringsingenjör  
Anna-Carin Karlsson, Miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Mikael Lennung, Mark- och exploateringsstrateg  
Cecilia Lindgard, Planarkitekt  
Agron Musaj, Laholmsbuktens VA  
Lotta Petersson, Miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Lotta Wolf, Avfallsstrateg

Laholm 2017-03-22

  
Charlotta Hansson  
Samhällsbyggnadschef

  
Sofie Frankzén  
Planarkitekt



En volymstudie har tagits fram som visar hur skuggorna faller, på dels byggnader inom planområdet samt på byggnaderna i anslutning till planområdet. Syftet med volymstudien är att se hur den planerade bebyggelsen kommer att skugga den befintliga bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet och vice versa.

Volymstudien har tagits fram genom att byggnadsvolymer har ritats i SketchUp 2016 och sedan lagts in i terrängmodellen S-visualizer som i 3D visar Laholms bebyggelse. Programmets solstudie har använts och bilder har plockats fram från olika tidpunkter under dygnet under en dag i januari 2017 och en dag i augusti 2016.

Samma studie har även gjorts utan den planerade bebyggelsen för att kunna sätta den planerade bebyggelsen mot ett nollalternativ, det vill säga hur skuggningen faller över den befintliga bebyggelsen.

De byggnader som ligger väster om planområdet kommer att få skugga under morgonen medan de byggnader som ligger öster om planområdet kommer att få skugga under kvällen. Den 15 januari 2016 gick solen upp klockan 08:33 och ner klockan 16:02. Den 15 augusti 2016 gick solen upp klockan 05:37 och ner klockan 20:46.

Skuggbilderna presenteras på nästkommande sidor efter datum och klockslag. Bilderna presenteras även i ett separat dokument, i ett större format.

## Planerad och befintlig bebyggelse augusti 2016



Den 15 augusti 2016 kl. 07:00



Den 15 augusti 2016 kl. 10:00



Den 15 augusti 2016 kl. 13:00



Den 15 augusti 2016 kl. 16:00



Den 15 augusti 2016 kl. 19:00

Den 15 augusti 2016 gick solen upp 05:37 och ner 20:46. Klockan 07:00 skuggar den planerade bebyggelsen den bebyggelse som ligger längs med Östertullsgatan och Trädgårdsgatan. Klockan 10:00 skuggar den planerade bebyggelsen inte längre bebyggelsen längs med Trädgårdsgatan och Östertullsgatan. Först klockan 17:00 skuggar den planerade bebyggelsen bebyggelsen öster om Humlegången.



## Planerad och befintlig bebyggelse januari 2017



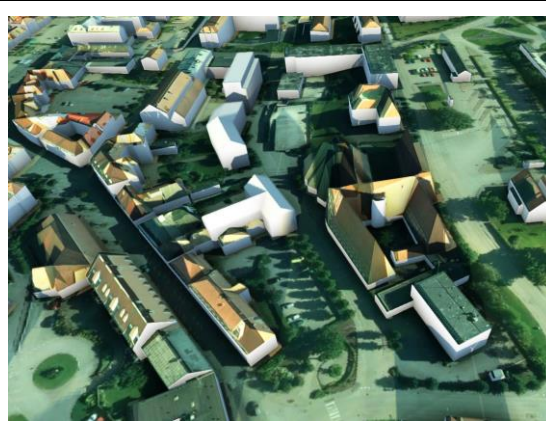
Den 15 januari 2017 kl. 10:00



Den 15 januari 2017 kl. 12:00



Den 15 januari 2017 kl. 13:00



Den 15 januari 2017 kl. 15:00



Den 15 januari 2017 kl. 16:00

Den 15 januari 2016 gick solen upp 08:33 och ner 16:02. Klockan 10:00 är solen på väg upp över hustaken. Klockan 11:00 skuggar den planerade bebyggelsen komplementbyggnaden på Humlan 2 samt byggnader på Humlan 4 och 5. Klockan 13:00 skuggar den planerade bebyggelsen i stort enbart bebyggelse på Humlan 11. Klockan 15:00 skuggar den planerade bebyggelsen den bebyggelse som ligger rakt norrut. Klockan 16:00 skuggas den bebyggelse som ligger öster om den planerade bebyggelsen.

## Befintlig bebyggelse augusti 2016



Den 15 augusti 2016 kl. 07:00



Den 15 augusti 2016 kl. 10:00



Den 15 augusti 2016 kl. 13:00



Den 15 augusti 2016 kl. 16:00



Den 15 augusti 2016 kl. 19:00

Den 15 augusti 2016 gick solen upp 05:37 och ner 20:46. Klockan 7:00 skuggas den södra och norra delen av planområdet medan Humlan 2 och 3 förses med en strimma sol. Klockan 10:00 är planområdet soligt bortsett från entréerna längs med Östertullsgatan och Trädgårdsgatan. Klockan 13:00 är hela planområdet i ljus. Klockan 16:00 skuggas bebyggelse på Humlan 10 och 6 av sig själv och bebyggelse väster om. Klockan 19:00 ligger planområdet till stor del i skugga.

## Befintlig bebyggelse januari 2017



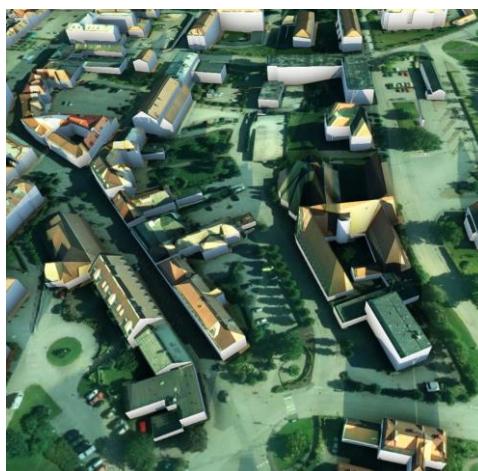
Den 15 januari 2017 kl. 10:00



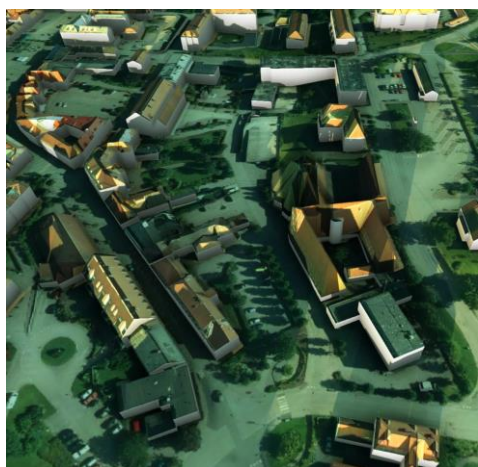
Den 15 januari 2017 kl. 12:00



Den 15 januari 2017 kl. 13:00



Den 15 januari 2017 kl. 15:00



Den 15 januari 2017 kl.16:00

Den 15 januari 2016 gick solen upp 08:33 och ner 16:02. Klockan 10:00 skuggas delvis bebyggelsen längs med Östertullsgatan och Trädgårdsgatan. Klockan 12:00 skuggas bebyggelsen delvis av den bebyggelse som ligger söder om. Klockan 13:00 och 15:00 skuggas bebyggelsen öster ut. Klockan 16:00 börjar solen att gå ner.