

BREV
2017-05-10
DNR: MBN 2015/822

Till organisationer, myndigheter och
kommunala nämnder enligt särskild sändlista

PLANSAMRÅD

Detaljplan för kvarteret Äpplet 7, Laholms tätort och kommun

Planområdet är beläget söder om Laholms centrala delar. Området avgränsas av befintlig fastighet kvarteret Äpplet 7 med ett mindre tillägg av LP Hanssons väg i den södra delen.

Syftet med detaljplanen ska vara centrumanvändning i entréplan samt bostäder i upp till fyra våningar inom befintlig fastighet kvarteret Äpplet 7.

Planförslaget upprättas med standardförfarande och är på samråd enligt 5 kap 11 §, plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Under samrådstiden finns planförslaget även tillgängligt på Stadshusets bibliotek, Humlegången 6, Laholm. Öppet måndag-torsdag 8-19, fredag 8-17 och lördag 10-13. Du kan också ta del av planförslaget på samhällsbyggnadskontoret, telefon 0430-15 000, eller på Laholms kommuns hemsida: www.laholm.se
→ bo, miljö & trafik → planer och utredningar → pågående planer.

Eventuella synpunkter ska ha inkommit skriftligen och försedd med namnunderskrift, **senast den 22 juni 2017**, till miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun, 312 80 Laholm.

Efter samrådstidens slut och när ärendet har behandlats i miljö- och byggnadsnämnden förbereds planförslaget för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Enligt uppdrag

Ingelöv Fast, Plantekniker

Telefon: 0430-152 90

Mail: ingelov.fast@laholm.se

Ärende detaljplan för kvarteret Äpplet 7, Laholm

Sändlista (med handlingar)

Kommunstyrelsen

Kultur- och utvecklingsnämnden

Socialnämnden

Barn- och ungdomsnämnden

Laholmsbuktens VA-nämnd

Intern samrådslista

halland@lansstyrelsen.se

kansli@kulturmiljohalland.se

goteborg@trafikverket.se

trafikverket@trafikverket.se

registrator@lm.se

skanova-remisser-malmo@teliasonera.com

hallandstrafiken@hlt.se

halmstad@hyresgastforeningen.se

Naturskyddsföreningen

Kerstin Seger

Vingesgatan 2

312 30 Laholm

magnus.mollerstedt@svenskastadsnat.se

elnat.planer@eon.se

gas.planer@eon.se

stefan.welander@svenskastadsnat.se

david.dacruz@swedegas.se

mats.lundgren@sodrahallandskraft.se

claes.torstensson@sodrahallandskraft.se

registrator@svk.se

lars.g.skoeld@swipnet.se

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR KVARTERET ÄPPLET 7 CENTRUM OCH BOSTÄDER

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN



Kv Äpplet 7, sett från LP Hanssons väg

Detaljplan, standardförfarande
Tillhör miljö- och byggnadsnämndens beredningsutskotts beslut 17-05-10

Samhällsbyggnadskontoret
Humlegången 6
312 80 Laholm
Växel: 0430 – 150 00
www.laholm.se

INNEHÅLL

HANDLINGAR

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

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

BILAGOR

- Solstudie, Arkkas Arkitekter
- Vybild, Arkkas Arkitekter

PLANPROCESS

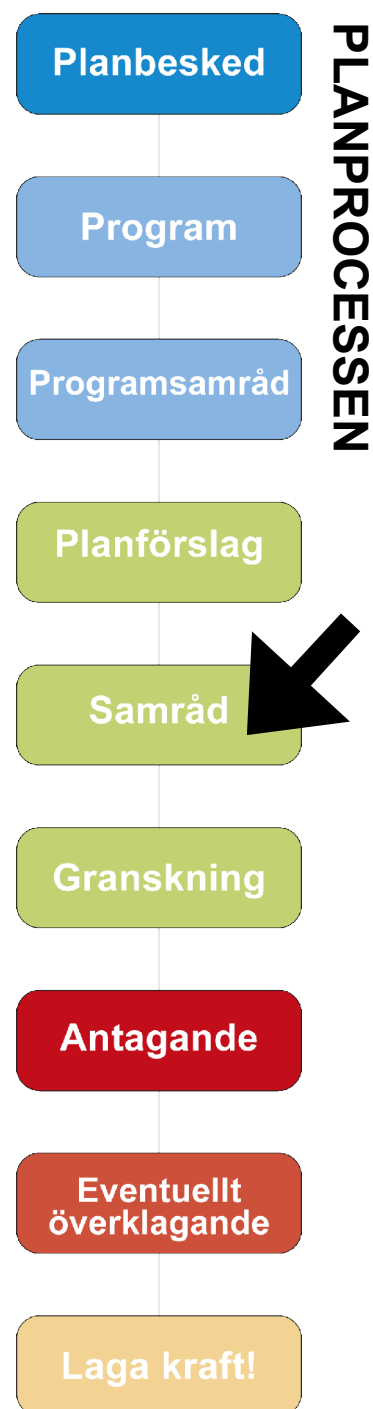
Samråd pågår från den 15 maj till och med den 22 juni 2017. Planförslaget med bilagor och utredningar finns tillgängligt på Laholms kommuns hemsida, www.laholm.se.

KONTAKT

Eventuella synpunkter med tydlig namnunderskrift och fastighetsbeteckning ska skriftligen ha inkommit senast den 22 juni 2017 till:

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastighetsägaren har avvecklat befintlig verksamhet i form av bensinmack, verkstad och övriga verksamheter i tillhörande lokaler. En markmiljöundersökning är genomförd och ligger till grund för framtida sanering av området. Intentionerna från fastighetsägaren är att utveckla fastigheten med ny markanvändning i form av handel och bostäder. Ett positivt planbesked med denna inriktning gavs 2016-02-17 av miljö- och byggnadsnämnden för att påbörja planeringen av området.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumanvändning i entréplan, samt bostäder i upp till fyra våningar inom befintlig fastighet Äpplet 7, och på samma gång skapa en stadsmässighet utefter huvudentrégatan, Ängelholmsvägen, till Laholms stadskärna. Delar av detaljplanen regleras med ändrad lovplikt för huvudbyggnader då Ängelholmsvägen som farligt gods-led innebär restriktioner för byggrätters avstånd till denna. Lovplikten förhåller sig till eventuell framtida flytt av anvisad led för farligt gods.

Huvuddrag

Detaljplanen medger centrumanvändning i entréplan samt bostäder inom hela fastigheten, och byggrätter regleras med nockhöjd 42 meter, respektive 43 meter, i relation till nollplanet samt med maximal BTA (bruttoarea). Detta innebär att byggnader kan uppföras i upp till 4 våningar. På grund av att Ängelholmsvägen i dagsläget är farligt gods-led behöver detaljplanen kunna genomföras i två etapper.

Huvudförslaget utgår från att Ängelholmsvägen fortfarande är led för farligt gods och att ny bebyggelse därför inte får placeras närmare än 25 meter från vägen. Inom den del av fastigheten Äpplet 7 som får bebyggas i etapp 1 föreslås handel i entréplan. Ovanpå lokalen byggs lägenheter fördelat på 3 våningsplan, med en gemensam takterrass. Hela parkeringsbehovet löses som markparkering inom fastigheten i etapp 1.

När Ängelholmsvägen upphör att vara led för farligt gods finns möjligheten att bygga lägenheter och centrumlokaler även inom 25 meter från Ängelholmsvägen. Då det är osäkert om och när byggrätten närmast Ängelholmsvägen kan nyttjas är detta endast illustrerat som byggnadsvolymer.

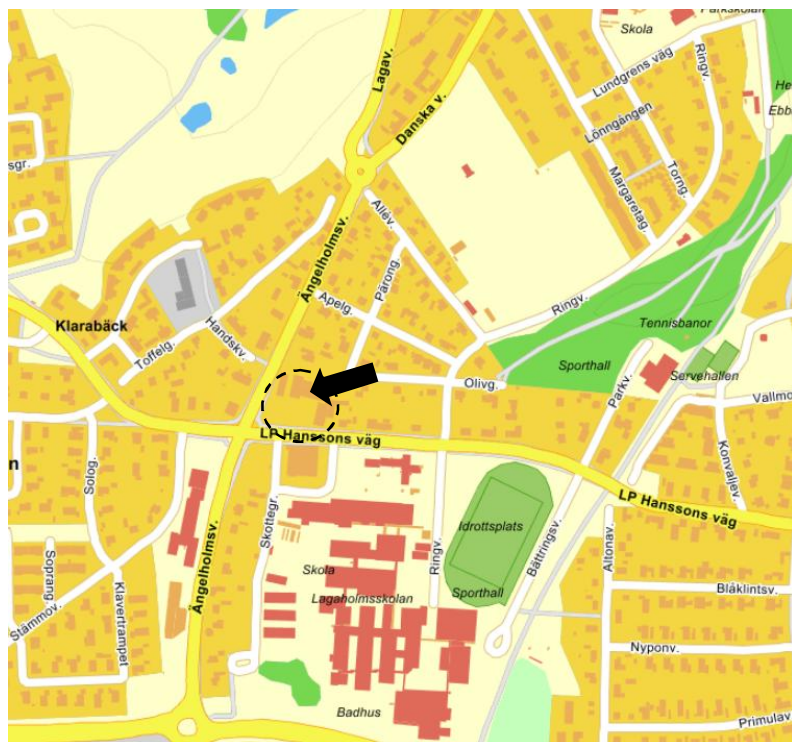
Fasader närmast LP Hanssons väg och Ängelholmsvägen för etapp 1 uppfyller enligt beräkningar inte riktvärdena för trafikbuller vid fasad. Riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) kan däremot efterföljas genom att arbeta med ljuddämpad sida och planlösningar där minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida som klarar 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Lägenheter som är mindre än 35 kvm behöver endast uppnå riktvärdet på LAeq = 60 dBA.

Delar av fasad mot norr, ovanför planerad lastkaj, uppfyller enligt beräkningar riktvärdet för industribuller under förutsättningar att ett tätt skärmtak anordnas ovanför lastkajen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger söder om Laholms centrala delar. Området avgränsas av befintlig fastighet Äpplet 7.



Orienteringskarta som visar planområdets läge vid Ängelholmsvägen/LP Hanssons väg.

Areal

Planområdet upptar cirka 5400 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten Äpplet 7 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

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

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att fler bostäder tillskapas i relativt centralt läge vilket kan sägas överensstämma med visionen om att Laholm vill växa.

Översiktsplan och utvecklingsmål

I gällande översiktsplan "Framtidsplan 2030", kan följande utvecklingsmål för Laholm som berör planerat område utläsas:

- 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.
- Tåtorten består av tydliga karaktärsområden. Det är den unika karaktären i varje område som bör vara utgångspunkt för utvecklingen.
- Placering och utformning av framtida bostads- och verksamhetsområden skall ske på ett sådant sätt att staden växer med varsamhet och med motsvarande höga estetiska kvaliteter och trevnadsvärden som präglar befintliga delar av staden.
- Utbyggnader bör göras så att ianspråktagande av den mest värdefulla åkermarken minimeras.
- Boendet i Laholm skall fortsätta att vara högklassigt för alla ålderskategorier.
- Möjligheter för in- och utpendling skall utvecklas genom successiva förbättringar av tåg- och busstrafik. Detta skall också bidra till en minskning av den alltför stora biltrafiken.
- Nya boendeformer bör utvecklas med t.ex. korttidsboende och ”bokaler”. Särskilt viktigt är bostäder för unga, men även särskilda boenden och äldreboende.

Detaljplaner och förordnanden

För området finns en gällande detaljplan antagen 1993-12-16 och lagakraftvunnen 1994-01-12. I denna är området reglerat som ”G”, bilservice, där byggnader får uppföras till en våning. Ingen begränsning av byggnadsarea finns.

Kommunala beslut i övrigt

Inom kommunen pågår en diskussion om att förändra Ängelholmsvägens status som primär farligt gods-led då denna innebär restriktioner för utvecklingen av Laholm. Politiskt finns en enighet om att leden för farligt gods ska flyttas. Däremot är det inte fastlagt var och när omlokalisering ska ske. Beslut om ersättningsväg väntas under år 2017.

Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

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.

De miljö kvalitetsnormer som berörs av projektet är:

▫ Luft

I Laholms kommun har kontroll av luftkvaliteten skett genom mätningar vid Stora Torg 1992/1993 och 2008/2009, då värdena för luftkvalitetsnormerna inte överskreds.

Då omgivande gator har relativt liten trafikmängd idag (ca 8700 ÅDT på Ängelholmsvägen respektive 3300 ÅDT på LP Hanssons väg), och planförslaget inte kommer att bidra till några större ökningarna i trafiken eller andra utsläpp i luften bedöms inte förslaget motverka att miljö kvalitetsnormen för luft följs.

▫ *Buller*

Planområdet ligger i anslutning till Ängelholmsvägen (väg 585) som i dagsläget trafikeras av ca 8700 fordon (ÅDT). Fasader närmast LP Hanssons väg och Ängelholmsvägen för etapp 1 uppfyller enligt beräkningar inte riktvärdena vid fasad. Däremot bedöms riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) kunna uppfyllas genom att arbeta med ljuddämpad sida och planlösningar där minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida som klarar 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Lägenheter som är mindre än 35 kvm behöver endast uppnå riktvärdet på LAeq = 60 dBA.

Buller från godshantering vid till exempel lastkajer bör räknas in i ljudnivå från verksamhet och bedömas som industribuller enligt Naturvårdsverkets rapport 6538 - *vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* samt *Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, rapport 2015:21* där riktlinjer om ljudnivåer utomhus vid ny bostadsbebyggelse anges. Riktvärdet för industribuller bedöms uppfyllas om ett tätt skärmtak anordnas ovanför lastkajen.

▫ *Vatten*

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Laholm som har otillfredsställande kemisk status på grund av höga halter av nitrat, men god kvantitativ status. Målsättningen är god kemisk och kvantitativ status år 2021.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för ytvattenförekomst Lagan (Smedjeån-Lillån), med otillfredsställande ekologisk status, men god kemisk status (exklusive kvicksilver). Målsättningen är God ekologisk potential 2027, samt god kemisk status.

Då planen förutsätter sanering av förorenad mark till känslig markanvändning, kan genomförandet bidra till att miljö kvalitetsnormerna för grund- och ytvatten uppnås.

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

Behovsbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (**Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34** och **Miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11**) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande att planen eller programmets genomförande medför betydande miljöpåverkan, görs en behovsbedömning. Såväl **positiv** som **negativ** miljöpåverkan belyses i behovsbedömningen.

Om behovsbedömningen visar på betydande **negativ** miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av miljökonsekvensbeskrivning. Där identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.

▫ *Ställningstagande*

Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras inte.

▫ *Natur- och kulturvård, rekreation och friluftsliv*

Inga rubricerade värden berörs av detaljplanens genomförande då endast befintlig kvartersmark ändrar användning från bensinservice till bostad- och handels-/centrumändamål.

▫ Hälsa och säkerhet

Planförslaget anses inte ge upphov till betydande påverkan i form av buller, föroreningar, ljus eller liknande på omgivningen. Planens markanvändning bedöms inte vara känslig för bullerstörningar om utformning anpassas efter gällande riktvärde för trafikbuller. Risk för påverkan på grund av farligt gods längs med Ängelholmsvägen hanteras med avstånd enligt riskutredningen samt ändrad lovplikt för byggrätt.

▫ Mark, vatten och miljö

Mark saneras och bebyggs med flerfamiljshus. Stor del blir hårdgjord parkeringsyta/lastyta. Dagvattnet hanteras via befintlig infrastruktur med eventuellt behov av fördröjning.

▫ Måluppfyllelse

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens utvecklingsmål och markanvändningsplan, liksom med Laholms kommuns egen visionsformulering. Planförslaget anses även vara möjligt att förena med de nationella miljömål som är aktuella:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö

Övriga miljömål berörs inte av planförslaget

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

▫ Mark och vegetation

Planområdet består främst av asfalterade körytor som inramas av en smal gräsremsa mot angränsande vägar. I föreslagen detaljplan kommer marken i huvudförslaget användas för parkeringstorg med trädplanteringar eller som angöring. Del av bebyggelsen som uppförs i ett plan kommer att fungera som takterrass för de boendes utevistelse. Marknivåer inom området varierar från ca +25 till + 26,5 meter över havet.

Om byggnation sker inom etapp 2 innebär det att ytorna för parkeringstorg minskar. Plats avsatt för takterrass påverkas däremot inte av detta.

▫ Geotekniska förhållanden

I samband med den markmiljötekniska undersökningen genomfördes under sommaren 2016 gjordes borrhningar för provtagning i området. Vid de utförda borrhningarna har fyllnadsjord påträffats till mellan ca 0,03-1,0 meter under markytan. Fyllnadsjorden består i huvudsak av sand, grus och sten med inslag av makadam och mull i någon punkt. Den naturligt lagrade jorden under fyllnadsjorden består av mullhaltig sand.

Vid de utförda borrhningarna noterades grundvattennivå mellan 0,7-3,4 meter under markytan där de ytligaste nivåerna är från handborrning i källaren och de djupare nivåerna är från skruvborrningen.

▫ Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle ändå fornlämningar påträffas ska eventuella markarbeten, schakt och dylikt omedelbart avbrytas, och länsstyrelsen kontaktas.

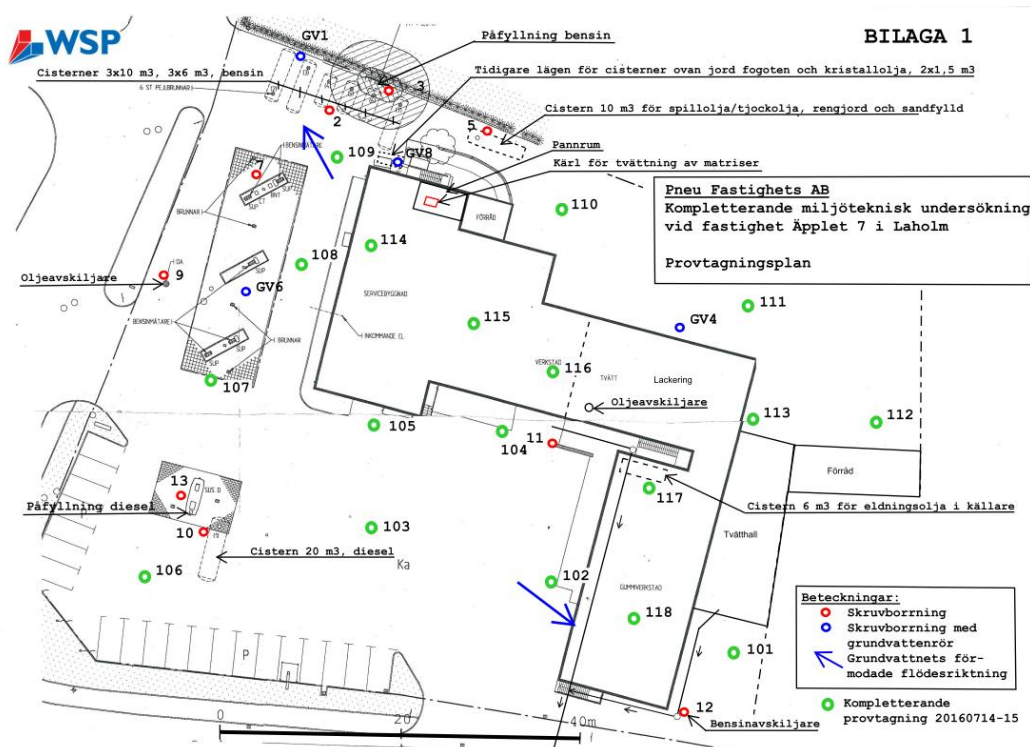
▫ Förorenad mark

I samband med avvecklingen av verksamheten och pågående planläggning av området, har WSP utfört en markmiljöteknisk undersökning. I denna kan följande utläsas:

Inom fastigheten har föroreningar i jord av PAH samt bly påvisats över kriterier för planerad markanvändning. För att fastigheten ska kunna användas enligt planerat (bostadsändamål) kommer det bli nödvändigt att hantera dessa föroreningar.

Påvisad förorening förekommer i den ytliga fyllnadsjorden. Området i anslutning till påvisad blyhalt (punkt 111) och PAH-halt (punkt 109) bör schaktas bort tills halterna i kvarlämnad jord understiger riktvärden för Känslig Markanvändning. Jorden skickas till godkänd mottagningsanläggning, förslagsvis sker det i samband med att de markförlagda cisternerna och pumpöarna demonteras.

Om jordmassor i anslutning till punkt 103 och 112 ska grävas bort och köras från fastigheten bör dessa provtas för att kontrolleras enligt Återvinning av avfall i anläggningsarbeten 4. Sanering avses ske innan planen antas. Krav på ytterligare provtagning kan ställas efter att cisternerna tagits bort.



Provtagningsplan, bilaga 1 från den kompletterande markmiljötekniska undersökningen, WSP Sverige AB, 2016-09-08

▫ Radon

I Laholms Översiktsplan, Framtidsplan med sikte på 2030, går det att läsa: Luften i mark har alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Det gäller för alla marktyper utom tät lera (där luften flyttar sig för långsamt). Luftrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft sugas in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker.

En bestämmelse om att *nya byggnader ska förberedas för radonskyddad eller radonsäker konstruktion* har införts på plankartan.

Genom denna lösning kan grunden ventileras om det visar sig att radon förekommer.

Bebyggelseområden

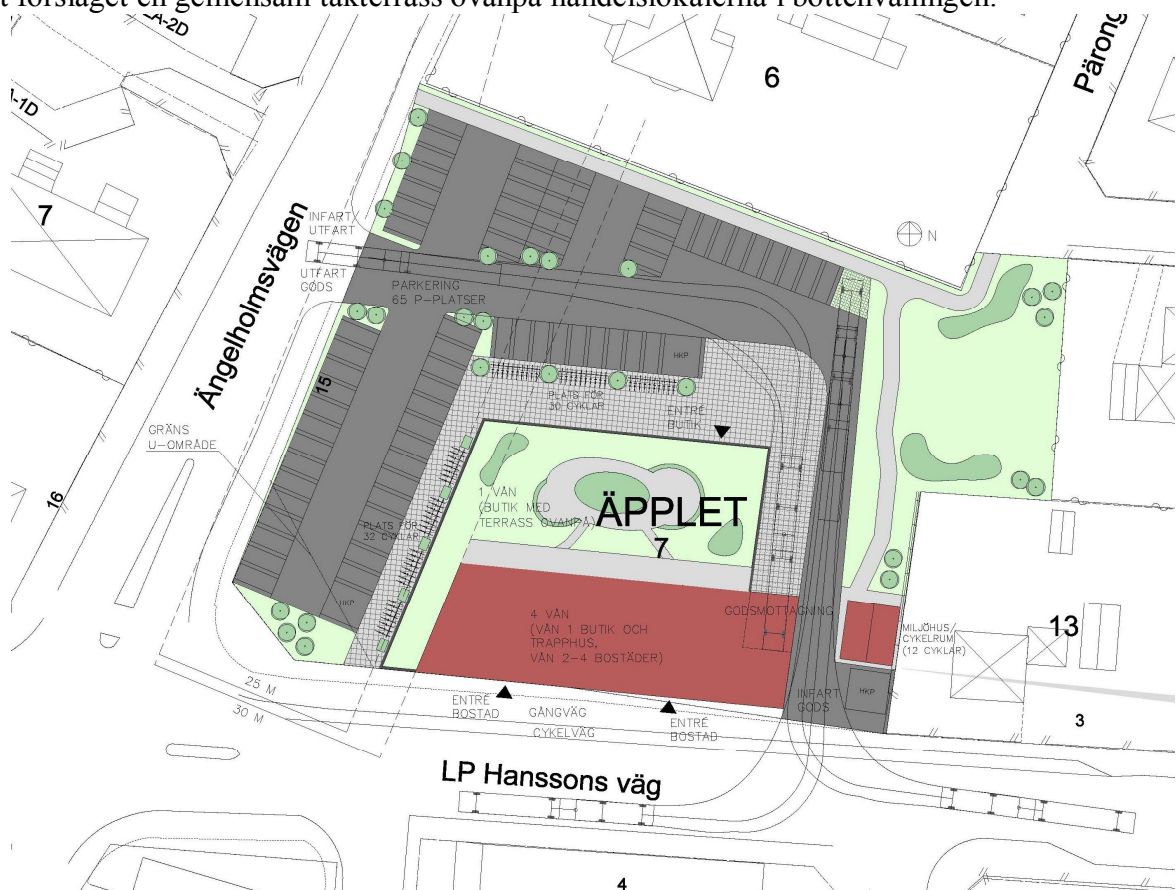
▫ Bostäder

Planområdets tidigare användning innehöll inga bostäder utan endast byggnader för bilservice och handel. Befintliga byggnader inom planområdet avses rivas.

I och med föreslagen detaljplan kommer hela området att tas i anspråk för centrumändamål i entréplan, med bostäder ovanför detta.

I huvudförslaget, etapp 1, får fastigheten bebyggas med en sammanlagd bruttoarea på 3200 kvm BTA, med en maximal nockhöjd på 42 meter i förhållande till nollplanet. Av detta utgörs ca 1350 kvm av centrumlokaler i entréplanet. Detta innebär att husen kommer kunna uppföras med fyra våningar.

Exploateringsgraden medger möjlighet för lägenheter att byggas på plan 2-4. Bostäderna får enligt förslaget en gemensam takterrass ovanpå handelslokalerna i bottenvåningen.



Föreslagen byggnadsplacering på fastigheten för huvudförslaget, etapp 1. Källa: ARKKAS ARKITEKTER

Upphör Ängelholmsvägen att vara led för farligt gods, kan fastigheten bebyggas med ytterligare 1700 kvm BTA centrumändamål och bostäder. Detta innebär ca 525 kvm centrumändamål i bottenvåning, 145 kvm för garage, och resterande för bostäder. Hur byggrätten kan komma att disponeras inom etapp 2 är inte klart, men redovisat förslag och föreslagen byggrätt utgår från parkeringsnormer för zon 1 antagna januari 2016 (se mer om detta sida 12-13).

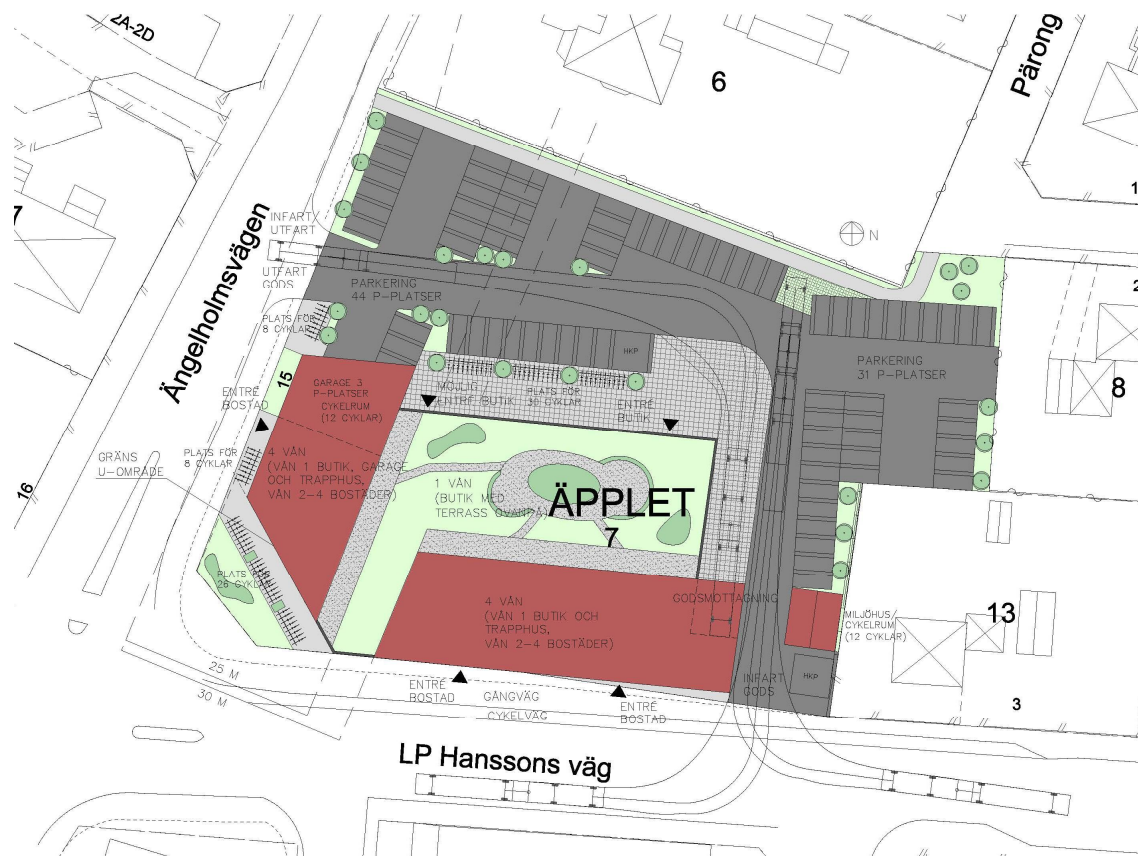


Illustration av möjlig utbyggnad, etapp 2, Källa: ARKKAS ARKITEKTER

▫ Arbetsplatser

Inom planområdet tillåts handel i entréplan. I första hand är syftet att möjliggöra för en större livsmedelshandel, men ytan kan även disponeras fritt för centrumändamål, förutsatt att kommunens parkeringsnorm följs för de olika verksamheterna. På plankartan regleras användningen med C, centrumändamål – vilket innebär att bland annat handel tillåts.

▫ Skola, offentlig och kommersiell service

Söder om planområdet ligger Osbecksgymnasiet, Lagaholmsskolan och Grönkulla förskola. I närområdet finns en livsmedelsbutik och pizzeria. Övrig service ligger i centrala Laholm.

▫ Tillgänglighet

Området är lätt att ta sig till, både med bil, cykel och till fots via befintliga vägar och gång- och cykelvägar. Längs Ängelholmsvägen finns busshållplats som bl a trafikeras av buss 226. Planområdet är relativt plant och markbeläggning, nivåskillnader, trappor med mera kommer att anpassas så kraven på tillgänglighet uppnås.

▫ Byggnaders gestaltning

Bostadsbyggnaderna inom huvudförslaget är tänkta att uppföras med en terrass på handelsbyggnadens tak, för att kunna erbjuda möjlighet till utevistelse för de boende. Utemiljön ska utformas så att nivåer från trafikbuller från främst Ängelholmsvägen klarar riktvärden för trafikbuller om 50 dBA ekvivalent ljudnivå. I etapp 1 ska bostäder inte placeras närmare än 25 meter från Ängelholmsvägen.

Centrumlokal kan placeras 25 meter från led för farligt gods, men då ska de riskreducerande åtgärder som beskrivs i upprättad riskbedömning, se under avsnitt ”*Risker farligt gods*”, följas.

Fasad mot Ängelholmsvägen ska även utformas med omsorg då detta kommer i blickfånget från vägen och gatan på sikt föreslås få en mer stadsmässig karaktär.

Friytor

▫ Naturmiljö, park och rekreation

Inom planområdet föreslås ingen allmän platsmark. Strax öster om planområdet börjar Stadsparken och söderut ligger Folkhälsocentrum. Här ligger även Servehallen med tennisbanor. I nordväst finns Blåkullaparken vid Lagan. I sydöst ligger Glänninge sjö med badplats och angränsande fotbollsplaner. Söder om planområdet, vid Osbecksgymnasiet, ligger även en idrottsplats.

Gator och trafik

▫ Gatunät

Området ligger öster om Ängelholmsvägen som är infartsväg till Laholm från väster och E6/E20. Vägen är även utpekad som primär farligt gods-väg. I dagsläget trafikeras Ängelholmsvägen av ca 8700 ÅDT (trafikräkning utförd av kommunen under november 2016). Infart till planområdet sker idag både via LP Hanssons väg och Pärongatan. Trafiken på LP Hanssons väg uppgår till ca 3300 fordon ÅDT. Vägen fungerar som lokalgata. Vid planområdets sydvästra hörn, finns en signalreglerad korsning.

Dagens trafiksituation på vägarna i närområdet:

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet	Uppskattningsår
LP Hanssons väg	3319	4%	50	2016
Ängelholmsvägen (Norr)	8679	4%	50	2016
Ängelholmsvägen (Söder)	9091	6%	50	2016
Västerleden	3743	4%	50	2016
Olivgatan	70	0%	30	2016

Den framtida trafiksituationen 2040, uppräknad med 2% årligen och under förutsättning att Ängelholmsvägen fortfarande är led för farligt gods:

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet	Uppskattningsår
LP Hanssons väg	5338	4%	50	2040
Ängelholmsvägen (Norr)	13959	4%	50	2040
Ängelholmsvägen (Söder)	14622	6%	50	2040
Västerleden	6021	4%	50	2040
Olivgatan	70	0%	30	2040

Ett förslag finns från kommunen om att hastigheterna ska sänkas på gatorna från 50 km/h till 40 km/h under 2019.

I föreslagen detaljplan föreslås huvudsaklig in- och utfart att ske via Ängelholmsvägen. Miljörum för sophantering samt handikapp-parkering kan komma att placeras mot LP Hanssons väg samt Ängelholmsvägen. Dessa får inte placeras längre än 25 meter från bostadsentréerna.

Butiksytan i bottenvåningen bedöms generera 1-2 lastbilstransporter varje dag, och föreslås angöra fastigheten från LP Hanssons väg, och köra ut på Ängelholmsvägen. Transporterna antas ske under butikens öppettider, det vill säga mellan kl 06 och 22.

Själva godsmottagningen ska ske inom fastigheten Äpplet 7 på kvartersmark. Se körspår på illustration av möjlig utbyggnad på sida 9.

▫ Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av trottoarer och längs Ängelholmsvägen finns separat cykelbana som leder in till Laholms centrum. Inga områden regleras i detaljplanen för nya allmänna kommunikationsytor.

Cykelvägen på LP Hanssons väg samt Ängelholmsvägen påverkas av föreslagna in- och utfarter, och gestaltning av dessa måste ses över utifrån trafiksäkerheten.

▫ Kollektivtrafik

Längs Ängelholmsvägen finns busshållplatser. Den närmaste ligger söder om korsningen vid Coop-butiken.

▫ Parkering

Inom planområdet finns asfalterade ytor som används för parkering till befintliga verksamheter. I samband med avveckling av dessa verksamheter försvinner parkeringsbehovet.

I kommunens parkeringsnorm, antagen 26 januari 2016, räknas området enligt ”Övriga delar av Laholms tätort samt övriga tätorter”. Enligt denna ska det finnas minst 10 parkeringar per 1000 kvm BTA (bruttoarea) för bostäder och 31 parkeringar per 1000 kvm BTA butiksyta.

Då planområdet ligger centralt, det finns god service i närområde, samt god tillgång till kollektivtrafik, föreslås parkeringsnormen för centrala delarna av Laholm tillämpas, vilken anger 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA bostäder. Därtill finns möjligheten att till viss del samutnyttja parkeringsplatser för boende och för centrumändamål. Om kontor etableras istället för handel är parkeringsnormen 16 parkeringar per 1000 kvm BTA.

Beräknat behov av parkeringsplatser för de respektive etapperna och skillnaderna mellan de olika p-normerna redovisas i tabellen nedan:

Användning	Kvm BTA	P-norm zon 1	P-norm zon 2
Bostäder etapp 1	1850 kvm BTA	15	10/1000 =18,5
Handel etapp 1	1350 kvm BTA	42	(samma norm som zon 1)
Totalt etapp 1	3200 kvm BTA	57	60,5
Tillkommande bostäder etapp 2	1030	8,5	10,5
Tillkommande centrum etapp 2	525	Kontor: 8,5	Butik: 16,5

Tillkommande garage (räknas ej in i p-norm)	145		
Tillkommande behov etapp 1 & 2	1700	17	27
Totalt behov etapp 1 & 2	4900	74	87,5

För huvudförslaget (etapp 1) bedöms parkeringsbehovet därför uppgå till 15 för bostäder samt 42 för butik, räknat att hela ytan används som livsmedelshandel. Då centrumändamål medger andra verksamheter med annan p-norm kan detta förändras vid bygglovet. I planförslagets huvudförslag har ytor för ca 65 parkeringsplatser parkering främst anordnas på ett parkeringstorg i den västra och norra delen, vilket väl fyller behovet i etapp 1.

Om utbyggnad enligt etapp 2 skulle ske, tas markparkering i anspråk för detta. Så förutom de parkeringsplatser som behövs för etapp 1, som redovisats ovan, behövs ytterligare 8-9 parkeringsplatser för bostäderna, och 7-17 parkeringsplatser för centrumanvändning. Illustrationen för etapp 2 redovisar ca 75 bilparkeringsplatser, och några till i parkeringsgarage. På så vis klaras behov av bilparkeringar för etapp 2, under förutsättning att parkeringsnorm för zon 1 tillämpas. Dock kan samutnyttjande av några parkeringsplatser för boende och handel bli aktuellt beroende på vilken användning centrumlokalerna i etapp 2 får.

Därtill ska det finnas minst 2 cykelplatser per lägenhet, samt 14 cykelplatser per 1000 kvm BTA handel eller 8 cykelplatser per 1000 kvm BTA kontor enligt Laholms kommuns parkeringsnorm.

Förslag på placering av bil- och cykelparkering framgår av illustrationerna för respektive etapp på sida 9 och 10.

Störningar

▫ Trafikbuller

Nedan anges de av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid utbyggnad av infrastruktur:

Beskrivning	Dygnsekvivalent ljudnivå L_{Aeq} (dygn)	Maximal ljudnivå L_{AFmax}
Utomhus vid fasad	55 dB*	-
Vid uteplats i anslutning till bostad	50 dB	70 dB

*För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad överskridas.

Tabell 3. Riktvärde för buller från spårtrafik och vägar

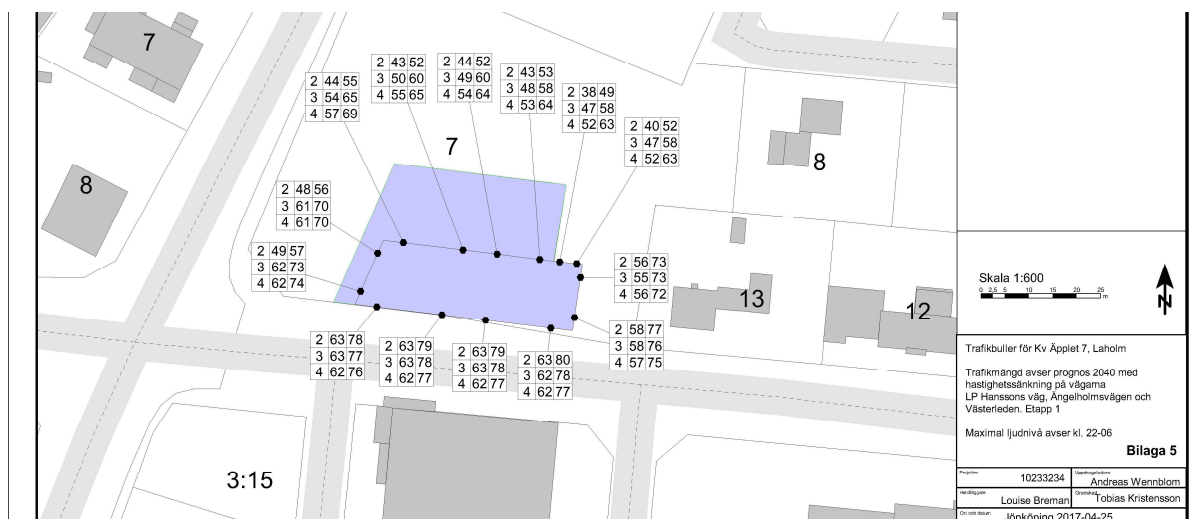
Om dygnsekvivalenta ljudnivån överskrids vid fasad bör minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot sida där 55 dBA inte överskrids. Det gäller även att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad.

Om den maximala ljudnivån på 70 dBA ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 22.00 och 06.00.

Området omges av vägar i både söder och väster. WSP Sverige AB har utfört en trafikbullerutredning, 2016-11-28, reviderad 2017-04-26 efter senaste illustrationsförslaget.

Beräkningsgrundade trafiksiffror, se avsnittet om gatunät, kommer från kommunens trafikäkring som utfördes under november 2016. Vidare har trafiksiffrorna räknats upp med 2 % till år 2040.

Resultatet visar att i nuläget uppkommer maximala ljudnivåer vid fasader närmast LP Hanssons väg. Beräkningsmässigt exponeras den södra fasaden för en ekvivalent ljudnivå på 59-61 dBA och den maximala ljudnivån uppgår till 73-78 dBA. Med de uppräknade trafiksiffrorna 2040, med hastigheten sänkt till 40 km/h på LP Hanssons väg vilket sker under 2019, kommer nivåerna för samma fasader att ligga på maximal ljudnivå på 74-80 dBA medan den ekvivalenta ligger på 61-63 dBA.



Bilaga 5 ur trafikbullerutredning av WSP, 2016-11-28, reviderad 2017-04-25.

Slutsatsen som kan dras av utredningen är att fasader närmast LP Hanssons väg och Ängelholmsvägen för huvudalternativet (etapp 1) uppfyller enligt beräkningar inte riktvärdena vid fasad även om hastigheten på LP Hanssons väg sänks till 40 km/h i framtiden.

Sammanfattningsvis innebär detta att riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) kan efterföljas genom att arbeta med ljuddämpad sida och planlösningar där minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida som klarar 55 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Lägenheter som är mindre än 35 kvm behöver endast uppnå riktvärdet på $L_{Aeq} = 60$ dBA.

Riktlinjerna för uteplatser uppnås på den gemensamma takterrassen under förutsättning att ett tätt räcke anordnas.

Osäkerheterna kring om och i sådant fall hur och när etapp 2 kan byggas, gör att denna del inte studeras närmare. Byggrätten medger dock placering av byggrätt och anpassning av planlösningar och lägenhetsfördelning så att nu gällande riktlinjer för buller kan uppfyllas.

En gemensam uteplats föreslås på handelslokalens tak, i form av en takterrass. Övervägande delen av takterrassen klarar kraven på 50 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats, under förutsättning att ett tätt räcke ut mot Ängelholmsvägen i etapp 1 anordnas.

▫ Industribuller

Enligt Naturvårdsverkets rapport 6538 - *vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* bör buller från godshantering vid till exempel lastkajer och omlastningsterminaler räknas in i ljudnivå från verksamhet och bedömas som industribuller. Följande riktlinjer om ljudnivåer utomhus vid ny bostadsbebyggelse bör tillämpas:

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06-22)	L _{eq} natt (22-06)
Zon A* Bostadsbebyggelse bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
* För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt Tabell 5.			

Tabell 4. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

Delar av fasad mot norr uppfyller enligt beräkningar inte riktvärdet för industribuller, zon A. Riktvärdet för industribuller, zon A, bedöms däremot uppfyllas om ett tätt skärmtak anordnas ovanför lastkajen. Se mer i reviderad trafikbullerutredning (WSP 2016-11-28, rev 2017-04-25).

Risker farligt gods

I samband med planarbetet har riskerna från den farligt gods-led som ligger väster om planområdet bedömts genom ”Detaljerad riskbedömning för detaljplan”, upprättad av WSP Sverige AB, daterad 2016-11-29. Utredningen sammanfattas med följande där syftet är att uppfylla kraven från Länsstyrelsen i Hallands län gällande markanvändning intill farligt gods-leder. Målet är att utreda lämpligheten med planerad utbyggnad enligt detaljplanen och den riskpåverkan som kan tänkas finnas.

I riskbedömningen har ett antal riskreducerande åtgärder föreslagits som kan anses rimliga och kostnadseffektiva för att kunna bebygga området enligt föreslagen detaljplan.

- Tillse att utsläpp av brandfarliga vätskor på vägen inte kan rinna in mot planområdet.
- Utforma närområdet längs vägen fritt från oeftergivliga föremål som kan förvärra en skadehändelse och ge upphov till läckage
- Förhindra mekanisk konflikt för eventuell bebyggelse inom 30 meter från väggkant. Detta kan åstadkommas genom vägräcke, vall, mur etc. så att avåkande fordon inte träffar bebyggelse inom planområdet.
- Utför eventuella fasader inom 25 meter från väggkant i obrännbara material och med fönster i lägst klass e30. Detta innebär även att fönster bör utföras ej öppningsbara.
- Tillse att utrymning av eventuella byggnadsdelar inom 25 meter från väggkant möjliggörs i riktning bort från väg 585.
- Utforma området inom 25 meter från väggkant på så sätt att det inte uppmuntrar till mer än tillfällig vistelse. Med detta avses att inga lekplatser, uteplatser, balkonger etc. ska anläggas inom zonen (parkering och lokalgata medges dock).

Uppfylls ovanstående bedöms risknivån för planområdet vara acceptabel med aktuella förutsättningar.

Inom kommunen pågår diskussion om att flytta farligt godstrafiken till annan sträckning, men till vilken är ännu inte beslutad.

Därför har dagens situation legat till grund för utformningen av detaljplanens huvudförslag, där den östra delen kan tillåtas att bebyggas till gränsen 25 meter från väggkant så länge som farligt gods-leden finns kvar på Ängelholmsvägen. För att förhindra mekanisk konflikt för eventuell bebyggelse inom 30 meter från väggkant införs skyddsbestämmelse om avåkningsskydd mot Ängelholmsvägen, så länge denna är primär led för farligt gods.

Möjlighet ska även finnas att bygga komplementbyggnad i form av miljöhus eller liknande, som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, inom 25 meter från Ängelholmsvägen, även medan denna är led för farligt gods.

För etapp 2, när Ängelholmsvägen inte längre är led för farligt gods, tillåts centrum- eller bostadsändamål närmare än 25 meter från väggkant. Detta säkerställs genom att villkora bygglov för huvudbyggnad först då farligt gods-transporter sker utefter annan anvisad sträckning. Bestämmelser om detta införs på plankartan. Vidare kommer etapperna att ha olika start för genomförandetiden, dock 5 år vardera.

Teknisk försörjning

▫ Vatten, spill- och dagvatten

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dag-, spill- och dricksvatten, och den planerade bebyggelsen kan anslutas till detta.

Då planen kan innebära ökade takytor jämfört med dagsläget kan dagvattenmängderna komma att öka. Då befintliga serviser inte klarar en ökad mängd dagvatten ställs då krav på viss fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Detta kan göras exempelvis genom rörmagasin eller infiltration vid ytor för parkering, genom regnrabatter för fördröjning av takvatten, och genom infiltration inom yta för lek och utevistelse.

En dag- och spillvattenledning korsar planområdet i dess sydvästra hörn.

U-område föreslås för den ledningen som är 6 m brett (3 m på vardera sida). Förgårdsmark på 2,5 meter föreslås ut mot Ängelholmsvägen av hänsyn till de befintliga ledningar som ligger nära fastighetsgränsen. På detta sätt bedöms inga befintliga ledningar behöva flyttas.

El och bredband

Södra Hallands kraft ombesörjer elförsörjningen och Svenska stadsnät i Laholm bredbandsutbyggnad i området. Anslutningar sker i samråd med nätägare.

▫ Värme

I Laholm finns ett fjärrvärmenät under utbyggnad. I dagsläget finns inga huvudledningar i planområdets närhet. Om anslutning önskas, får kontakt tas med nätägare och diskussion ske om eventuell utbyggnad.

▫ Avfall

Kommunens gällande avfallsplan 2014-2017 ska följas. Från verksamheter och boende inom planområdet kommer avfallet som produceras att hanteras från två, möjligtvis tre punkter.

Bostadsavfallet hämtas via gemensamt miljöhus vid LP Hanssons väg, samt eventuellt vid markparkering i anslutning till Ängelholmsvägen. Förslagsvis finns gemensamt avfallsrum för verksamheter i anslutning till LP Hanssons väg, eller vid lastzonen inom planområdet.

▫ Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas till området genom kombinationer av följande:

- a. Befintliga brandposter i korsningen Ängelholmsvägen/LP Hanssons väg, samt korsningen LP Hanssons väg/Skottegränd som har en ungefärlig kapacitet på 900 liter/minut.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 900 liter/minut. Det finns lämplig tankplats på Brandstationen i Laholm.

Kombination av a och b gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 1 800 l/min. Enligt dokumentet *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för så kallad A2- och B2-bebyggelse med normal brandbelastning (brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material). Vid bebyggelse med högre brandbelastning kan brandtekniska åtgärder behövas, vilket regleras i bygglovsskede.

Eventuellt släckvattnet samlas upp i befintligt dagvattensystem.

Parkeringsytorna inom planområdet kan utgöra uppställningsytor för räddningstjänstens höjdfordon. Hänsyn till detta ska tas inför ansökan om bygglov.

Sociala aspekter

▫ Trygghet och säkerhet

Områdets asfaltytor är i dagsläget sparsamt upplysta via gatlyktor och enstaka fasadbelysningar. Platsen inbjuder inte till vistelse och utgör privat mark. Platsen kan upplevas som nedgången och otrygg. I och med den kommande planerade byggnationen kommer området att befolkas med mer mänsklig rörelse som positiv följd. Området kommer fortfarande att vara privat, men inom kvartersmarken anordnas gång- och cykelytor för att kunna nå handelsetableringen på ett gent och tillgängligt vis från omkringliggande trottoarer och gång- och cykelvägar.

▫ Jämlikhet/Jämställdhet

Detaljplanens markanvändning i form av bostäder och handel bedöms inte ha någon koppling till påverkan på människors lika värde.

▫ Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande kommer inte att beröra barn och ungdomar negativt förutsatt att lekytor planeras på terrassplanet. Bebyggelsen innebär att ett område som idag kan uppfattas som nedgången ges en ny användning som ger ett tillskott med nya bostäder, lekyta och plats för utevistelse i ett läge nära skola, barnomsorg och grönområden.

I samband med detaljplaneprocessen kommer närboende kunna yttra sina synpunkter genom demokratiprocessen och på så sätt kan barnens mening framföras av exempelvis deras föräldrar eller vårdnadshavare. Vidare utgör kommunens ungdomsråd en del av remissinstansen under planprocessens gång.

▫ Äldreperspektivet

Områdets markplanering kommer att utföras så god tillgänglighet kan uppnås för alla grupper i samhället.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande och ska efter samråds- och granskningsskede antas av kommunfullmäktige.

Samråd	maj-juni 2017
Granskning	höst 2017
Antagande	dec 2017
Laga kraft	jan 2018

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år. Genomförandetidens start är dock differentierad för detaljplanens två olika etapper. Genomförandetiden för etapp 1 startar då detaljplanen vinner laga kraft och för etapp 2 då Ängelholmsvägen upphör att vara led för farligt gods.

Ansvarsfördelning

Kostnad för upprättande av detaljplanen står fastighetsägaren för (Lubben i Varberg Fastigheter AB).

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Däremot saknas allmän plats inom planområdet.

Inom planområdet finns olika huvudmän för olika anläggningar:

Anläggning	Drift/skötsel
VA-nät, dagvatten	Laholmsbuktens VA
El	Södra Hallands kraft
Bredband	Svenska stadsnät i Laholm
Tele	Skanova
Kvartersmark	Fastighetsägaren
Allmän platsmark – Gata som påverkas av in/utfarter till planområdet.	Laholms kommun

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Laholms kommun och fastighetsägare innan planen antas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Äpplet 7	Befintligt u-område justeras efter ledningens läge, med 3 m på vardera sida om ledningen, samt 3 m utefter ledning längs Ängelholmsvägen.	Inga kostnader, då ledningsrätt lämnas orörd.	Oförändrat.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Genomförandet av detaljplanen innebär inga fastighetsregleringar då allt sker inom befintlig fastighet Äpplet 7.

Inga gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan fastighetsägare (Lubben i Varberg Fastigheter AB) och miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun. Åtgärder på fastigheten bekostas av fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Till planhandlingarna har följande utredningar upprättats:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP Sverige AB 2015-05-08)
- Kompletterande markmiljöteknisk undersökning (WSP Sverige AB 2016-09-08)
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan (WSP Sverige AB 2016-12-05)
- Trafikbullerutredning (WSP Sverige AB 2016-11-28, reviderad 2017-04-25)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Landskapsbild

Planområdet som idag består av ett antal lägre byggnader och asfaltytor kommer enligt förslaget att tillåtas bebyggas med byggnader i 4 våningar. Detta kommer att innebära att byggnaden kommer att bli ett nytt inslag i området. Byggnaden kommer även att ge viss ökad skuggverkan och förändra utblickar från angränsande fastigheter.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Äpplet 7	Bostads- och centrumändamål tillskapas.	Fastighetsägare/ledningsägare
Ängelholmsvägen	In- och utfart sker från Äpplet 7 samt utfart för lastbilar. Dessa trafikrörelser korsar befintlig	Fastighetsägare/Laholms kommun/verksamhetsutövare

	trottoar. Beroende på tillkommande trafikmängder kan antal körfält påverkas.	
LP Hanssons gata	Infart för lastbilar (varuleverensar och avfallshantering) sker från LP Hanssons väg över befintlig gång- och cykelbana. Även in- och utfart för enskild HCP kan tillkomma beroende på avstånd till bostadsentré.	Fastighetsägare/Laholms kommun/verksamhetsutövare

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är upprättade av Oscar Häggström, Tina Wagner och Maria Carlsson, WSP Sverige AB på uppdrag av Lubben i Varberg Fastigheter AB via Laholms kommun.

Sofie Frankzen – Planarkitekt

Ingelöv Fast – Plantekniker

Carina Henriksson – VA-ingenjör, Laholmsbuktens VA

Sofia Frindberg – Brandingenjör

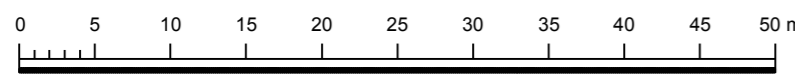
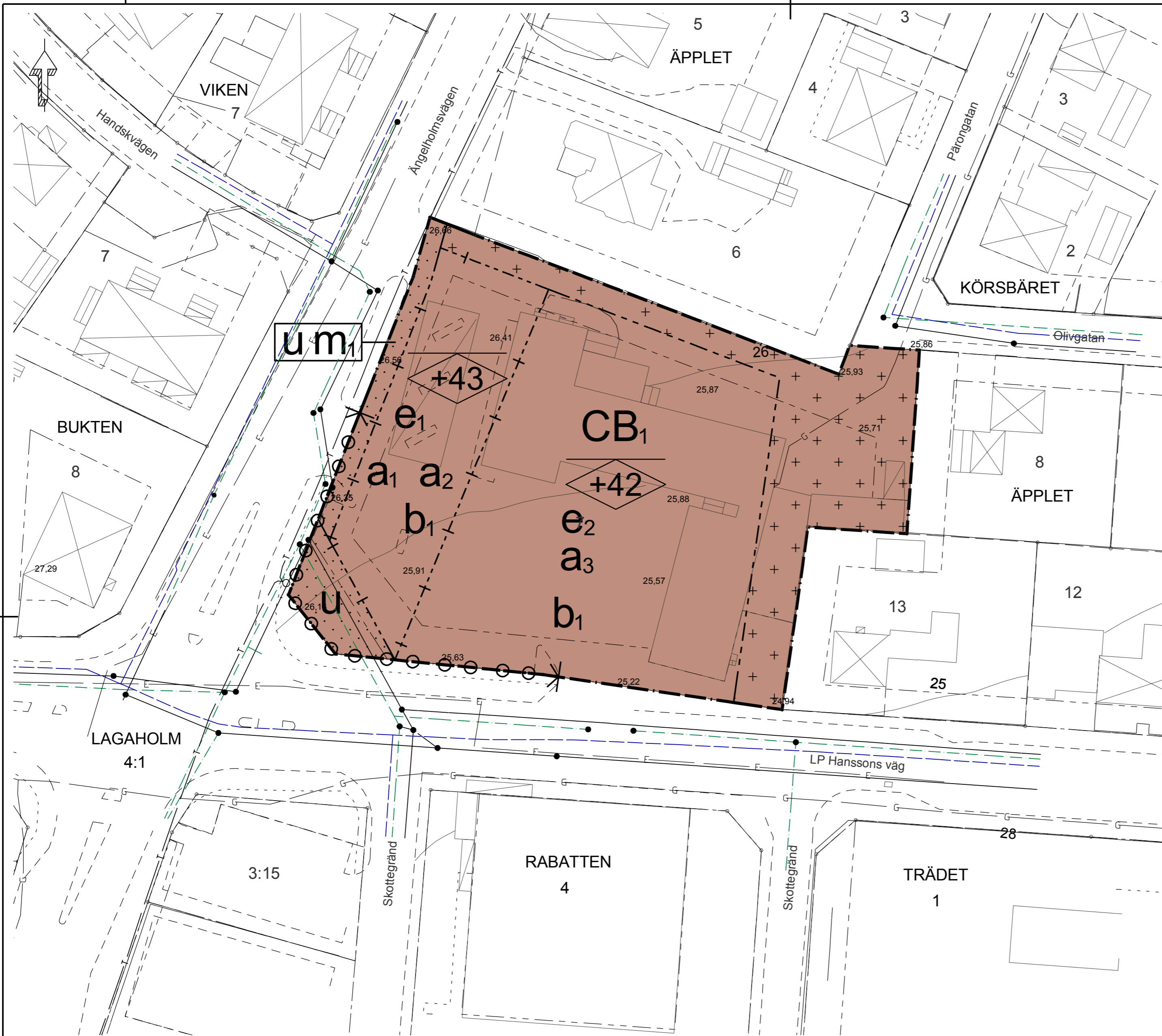
Patrik Nilsson – Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Anna-Carin Karlsson – Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Annica Pålsson – Trafikstrateg

Mikael Lennung – Mark- och exploateringsstrateg





Skala 1:500 (A2)

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- ADMINISTRATIV OCH EGENSKAPSGRÄNS
- SERVITUTSOMRÅDE
- 112:10 REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
- BYGGNADER (takkontur)
- BYGGNADER (husliv)
- SKÄRMTAK
- TRANSFORMATORBYGGNAD
- HÄCK MUR
- STAKET STÖDMUR
- VÄG
- SLÄNT
- DIKE
- NIVÅKURVA
- HÖJDPUNKT
- DAGVATTENLEDNING
- SPILLVATTENLEDNING
- RENVATTENLEDNING
- ELLEDNING I MARK
- TELELEDNING I MARK
- GASLEDNING I MARK
- OPTOKABEL I MARK

GRUNDKARTA

Upprättad: 2016-10-07

Bo Lennartsson Mätningssingenjör
 KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 13 30
 HÖJDSYSTEM: RH 2000
 FRAMSTÄLLNING: Utdrag ur den digitala kartdatabasen
 FASTIGHETSREDOVISNING AKTUELL:

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- CB, Centrumanvändning i entréplan. Bostäder inklusive parkeringsgarage.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med maximal byggnadshöjd om 2,8 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e, Utnyttjandegrad - 1700 kvm maximal BTA, varav 145 kvm BTA för parkeringsgarage som bostadskomplement (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e, Utnyttjandegrad - 3200 kvm maximal BTA (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas (PBL 4 kap 9 §)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter över nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 §)

Byggnadsteknik

- b, Om inte låga radonvärden uppmäts ska nya byggnader utföras med radonskyddad eller radonsäker konstruktion (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

STÖRNINGSSKYDD

- m, Avvägningsskydd för fordon ska finnas om bebyggelse etableras inom 30 meter från Ängelholmsvägen, och så länge denna är primär led för farligt gods (PBL 4 kap 12 § punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a, Bygglöv får inte ges förrän Ängelholmsvägen upphör som anvisad led för farligt gods (PBL 4 kap 15 §)

Genomförandetid

- a, Genomförandetiden är 5 år från den dag Ängelholmsvägen upphör som anvisad led för farligt gods (PBL 4 kap 21 §)
- a, Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

<input checked="" type="checkbox"/> SAMRÅDSHANDLING <input type="checkbox"/> UTSTÄLLNINGSHANDLING <input type="checkbox"/> ANTAGANDEHANDLING	<input checked="" type="checkbox"/> STANDARDFÖRFARANDE <input type="checkbox"/> UTÖKAT FÖRFARANDE
--	--

DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	ÖVRIGA PLANHANDLINGAR <input checked="" type="checkbox"/> Beskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input type="checkbox"/> MKB <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input type="checkbox"/> Utlåtande <input type="checkbox"/> Illustration
--	---

LAHOLMS KOMMUN, HALLANDS LÄN DETALJPLAN FÖR KV ÄPPLET 7 Bostäder och handel	BESLUTSDATUM MBN godkännande <hr/> Antagande
Ritad av Oscar Häggström, WSP Sverige AB 2017-05-10	Laga kraft
Charlotta Hansson, samhällsbyggnadschef	