

# PLANBESKRIVNING

## MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



# FÖRSAMRÅD

## DETALJPLAN FÖR ÖSTRA NYBY – NORRA *del av Nyby 3:38 m.fl.*

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN

# DETALJPLANEN

## PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta, upprättad 2018-XX-XX (finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning, upprättad 2018-XX-XX (finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret)

## PLANFÖRFARANDE

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

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

**Samråd pågår från den xx månad 201x till och med den xx månad 201x.**

## KONTAKT

Eventuella synpunkter ska skickas in skriftligen, med tydlig namnunderskrift och angiven fastighetsbeteckning, **senast den xxxxxxxx 201x.**

Skicka dina synpunkter till:  
Miljö- och byggnadsnämnden  
Laholms kommun  
312 80 Laholm

[miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se](mailto:miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se)



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....</b>          | <b>4</b>  |
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                | <b>5</b>  |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>          | <b>5</b>  |
| <b>PLANDATA</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE</b>           | <b>6</b>  |
| <b>BEHOVSBEDÖMNING</b>                      | <b>9</b>  |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>     | <b>12</b> |
| <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>        | <b>33</b> |
| <b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>               | <b>33</b> |
| <b>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR</b>           | <b>34</b> |
| <b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>                    | <b>36</b> |
| <b>TEKNISKA FRÅGOR</b>                      | <b>36</b> |
| <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> | <b>36</b> |
| <b>BILAGOR</b>                              |           |
| <b>BILAGA 1 -</b>                           |           |
| <b>BILAGA 2 -</b>                           |           |

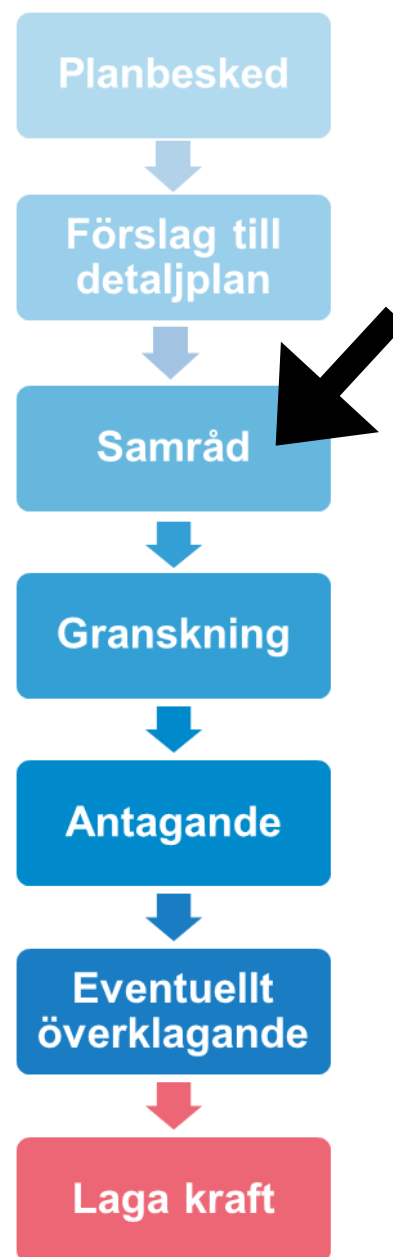
# VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

Detaljplaneprocessen regleras i Plan- och bygglagen (2010:900) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande, utökat förfarande eller begränsat standardförfarande. Under samråd och granskning har sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, om det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt då det inte medför betydande miljöpåverkan.

## PLANPROCESSEN Standardförfarande





# PLANBESKRIVNING

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Planområdet Östra Nyby har pekats ut som ett intresseområde för bostäder i Laholms kommuns översiktsplan *Framtidsplan 2030*. Områdets norra del har varit föremål för planläggning tidigare, dock gjorde arkeologiska fynd och påträffandet av en före detta deponi att planarbetet avbröts.

Vidare undersökningar av arkeologi och en deponi har nu gjorts. Planområdets storlek och dess lokalisering i direkt anslutning till Laholms stad, gör det till ett strategiskt viktigt utbyggnadsområde för utvecklingen av tätorten.

Inför att området detaljplanläggs har ett planprogram utarbetats. Syftet med planprogrammet för Östra Nyby var att undersöka förutsättningarna för att bygga i området, att ta fram ett gestaltungs-förslag för kommande bebyggelse samt utreda lämplig etappindelning av kommande detaljplaner. Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med olika typer av boendeformer samt lokaler för en förskola. Ett mindre område för handel, kontor och lager föreslås.

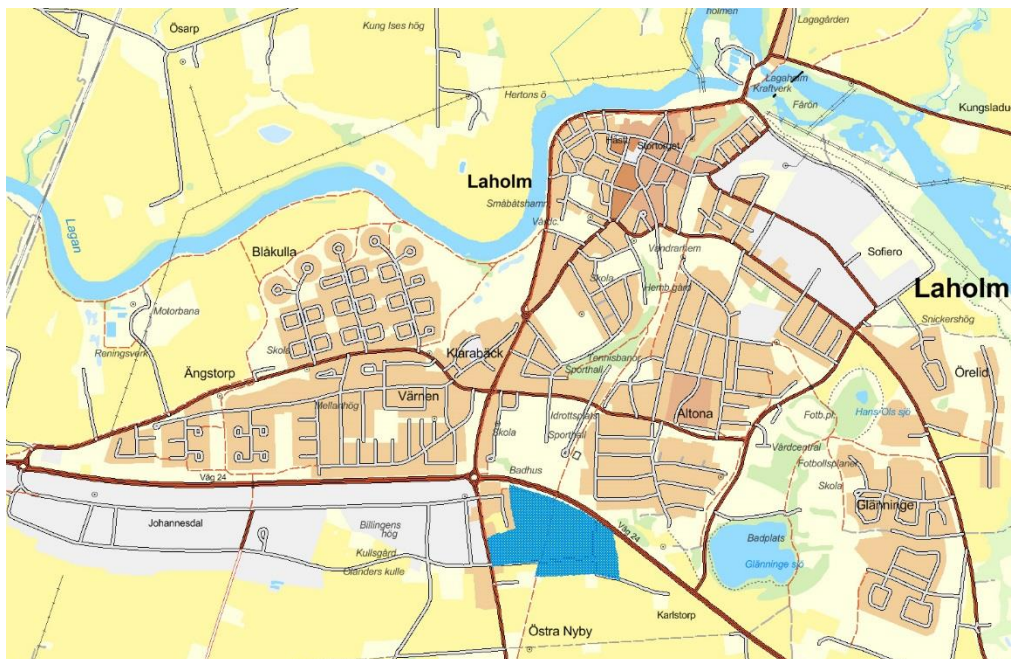
### Huvuddrag

Detaljplanen innebär att ett nytt bostadsområde byggs ut i den sydöstra utkanten av Laholms tätort. I detaljplanen föreslås en blandning av olika bostadstyper; friliggande enbostadshus, sammanbyggda enbostadshus (radhus och kedjehus) och flerbostadshus. Även ett område för en förskola samt för lager, kontor eller handel föreslås. En större park med lekplats för barn i olika åldrar föreslås i områdets västra del. I den nordöstra delen föreslås ett större naturområde för bland annat dagvattenhantering. Den befintliga gång- och cykelvägen på den före detta banvallen utgör ryggraden i området och ges en prioriterad framkomlighet. Entrégatorna in till Östra Nyby kantas av alléplantering och trottoarer.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den södra utkanten av Laholms stad, direkt söder om riksväg 24 och öster om Ängelholmsvägen. Området ligger i gränslandet mellan staden och landsbygden. Det är cirka 2 kilometer in till Stortorget och 2,5 kilometer till järnvägsstationen. Rakt genom området, i nordsydlig riktning, löper den före detta banvallen mellan Laholm och Skottorp som idag är en gång- och cykelväg.



Översiktskarta som visar planområdet (blåmarkerat) i förhållande till Laholms stad.

### Areal

Totalt omfattar planområdet cirka 12 hektar mark.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar befintlig bebyggelse på fastigheterna Nyby 3:26, Nyby 3:37, Nyby 3:39, Nyby 3:40, Nyby 3:42, Nyby 3:43 och Nyby 3:44. Samt ny bebyggelse och planläggning av del av Nyby 3:38, del av Lagaholm 5:1, Nyby 4:1, del av Nyby 5:1 och del av Altona 4:14.

## 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 överensstämma med kommunens mål och vision då fler bostäder och verksamheter ger möjlighet för kommunen att växa i befolkning och arbetskraft. Planområdet är utformat för att gynna en hållbar utveckling genom aspekter så som blandad bebyggelse, närhet till service, handel, skola, vård och natur.

### Översiktliga planer

Kommunen har genom *Framtidsplan 2030* satt upp utvecklingsmål för Laholm som tätort. De utvecklingsmål som berör planläggningen av Östra Nyby är:

- För att stötta ett intressant och mångfacetterat liv bör staden utvecklas och utformas genom funktionell och estetisk blandning.

- Tätorten består av tydliga karaktärsområden. Det är den unika karaktären i varje område som bör vara utgångspunkt för utvecklingen.
- Placering och utformning av framtida bostads- och verksamhetsområden ska ske på ett sådant sätt att staden växer med varsamhet och med motsvarande 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 ska fortsätta att vara högklassigt för alla ålderskategorier. Nya boendeformer bör utvecklas med till exempel korttidsboende och ”bokaler”. Särskilt viktigt är bostäder för unga, men även särskilda boenden och äldreboende.
- Utveckla in- och utpendling och användandet av kollektivtrafik samt ordna med bra gång- och cykelvägar mellan stadskärnan och järnvägsstationen.

Planområdet finns utpekade i översiktsplanens tredje del där tätortsutvecklingen för Laholm anges. Här är området markerat som ett utbyggnadsområde, *La4*, för bostäder, service och kontor.



Rödmarkerat område *La4* är utpekade i *Framtidsplan 2030* som utbyggnadsområde för bostäder, service och kontor, del 3 *Framtidsplan 2030*.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen och har anpassats utifrån de angivna utvecklingsmålen. Det består av en variation av olika bostadstyper i olika skalor, detta ger ett mer effektivt markutnyttjande och hushållning av naturresurser (jordbruksmarken), området ligger i närhet till befintliga vägar och ett gott gång- och cykelvägnät, detaljplaneområdet ligger i direkt närhet till vård, skola, omsorg, handel, arbetsplatser med mera.

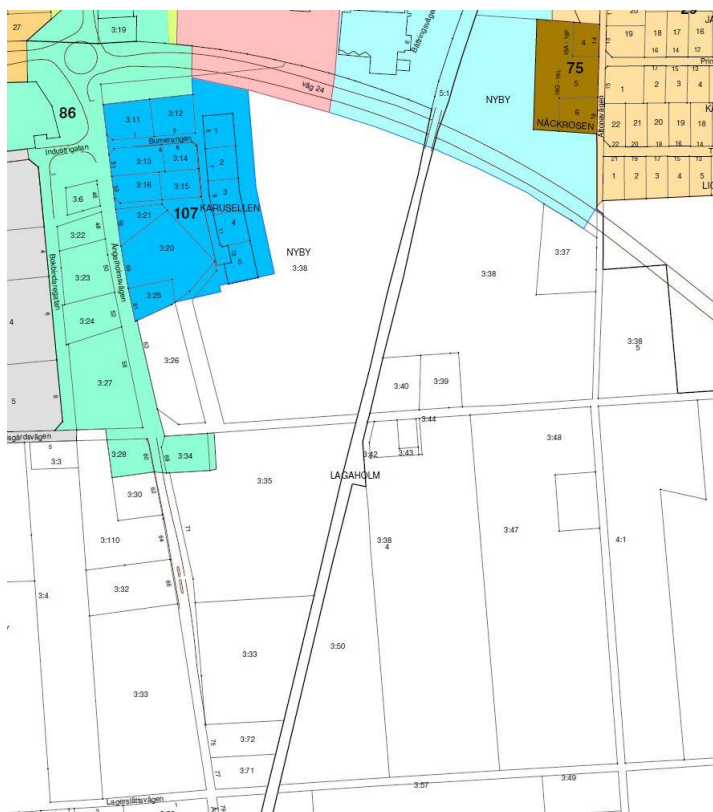
## Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslutade den 11 februari 2014 (KS § 31) att upprätta ett planprogram för Östra Nyby, Nyby 3:38 med flera. Syftet med planprogrammet var att undersöka förutsättningarna för att bygga i området, att ta fram ett gestaltungs-förslag för kommande bebyggelse samt utreda lämplig etappindelning av kommande detaljplaner. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen den 11 april 2017 (§ 78).

## Detaljplaner och förordnanden

Planområdet är i huvudsak inte detaljplanlagt sedan tidigare. Det är endast en mindre del naturmark, direkt öster om de befintliga bostäderna vid Bumerangen, som är planlagt sedan tidigare i detaljplan 01-107. Planförslaget innebär att denna mark övergår till kvartersmark för bostadsändamål.

I väst angränsar planområdet till detaljplan 01-86 som även omfattar fastigheten Nyby 3:34. I norr angränsar planområdet till detaljplanerna 01-23 och 01-99 som omfattar område för väg 24:a.



Översiktskarta över  
gällande detaljplaner för  
och i anslutning till  
Östra Nyby.

## Planuppdrag

I samband med godkännandet av planprogrammet, den 11 april 2017 (KS § 78), gav kommunstyrelsen miljö- och byggnadsnämnden i uppgift att upprätta detaljplan för det aktuella programområdet. I beslutet angavs att en detaljplan skulle tas fram för hela programområdet. Vidare planarbete har påvisat att det just nu är mer lämpligt att först ta fram en detaljplan för det norra delområdet.

## Riksintresse

Planområdet berör riksintressen för naturvården, *Laholmsområdet (NN 22)*, samt riksintresse för vägar, *riksväg 24*.

**Riksintresse för Naturvård (NN 22)**

Riksintresset för Laholmsområdet omfattar ett större område som sträcker sig över Laholms stad med omnejd. Områdets naturförutsättningar i form av kustslätter, ravinbildningar och vattendrag (så som Lagan), bedöms ha stort värde för forskning om frostsprickor från mellanistiden samt de geologiska processer som format landskapet sedan den senaste nedisningen. Att marken i detta område har nyttjats för jordbruket har gjort att naturområdet till största del har bevarat sin ursprungliga form sedan nedisningen.

För att bevara värdena i landskapet bör marken fortsättningsvis brukas, dock utgör riksintresset inget hinder för en planmässig utbyggnad av befintliga tätorter.

### **Riksväg 24**

Riksväg 24 är ett utpekad riksintresse då vägen är av särskild regional betydelse. Vägsträckningen utgör en förbindelse mellan regionala centra och binder samman nordöstra Skåne med Halmstad.

### **Planförslaget påverkan på riksintressena**

Planförslaget innebär en utbyggnad av tätorten Laholm, området ligger i direkt anslutning till bebyggda delar av staden, därmed bedöms det som förenligt med beskrivningen av riksintresset för naturvården.

Planområdet har anpassats i förhållande till riksväg 24, bebyggelsen har placerats med hänsynsavstånd till vägen (mer än 30 meter) och ska inte påverka trafikens framkomlighet. Inga nya anslutningar görs till riksväg 24. Befintlig angränsande fastighet (Nyby 3:37) har försetts med bebyggelsefritt område och utfartsförbud mot väg 24.

### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer (MKN) 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 miljökvalitetsnorm 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 miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planområdet berörs av MKN för grundvatten för det grundvattenområde som sträcker sig över större delen av Laholms kommuns västra del. Normerna innebär att grundvattnet ska bibehålla en god kemisk och kvantitativ status till tidsfristerna år 2015 och 2021.

Planförslaget innebär att den deponi som finns inom området delvis kommer att grävas bort och delvis kommer att täckas med ett tätskikt som gör att nederbörd inte riskerar att infiltrera deponimassorna till grundvattnet. Detta bedöms som positivt för MKN för grundvattenområdet.

Utgångspunkterna för dagvattenhanteringen inom planområdet innebär att exploateringsområdet som hårdgörs inte ska belasta recipienten mer än i dagsläget. För att kunna ta hand om det dagvattenflöde som uppstår vid exploatering, utformas området med tröga system där dagvatten magasineras, infiltreras eller på annat vis fördröjs innan det når ledningsnätet för att efterlikna avrinningen från naturmark. Ett trögt system för dagvattenhanteringen med flera olika infiltrationssystem med renande effekter bedöms som positivt för MKN för grundvatten.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan (Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11. Det första steget i miljöbedömningen är att upprätta en behovsbedömning som är en checklista där planens miljöpåverkan undersöks och värderas. Här uppmärksammas såväl positiv som negativ miljöpåverkan.

Om behovsbedömningen visar på att planen medför en betydande negativ miljöpåverkan, så ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### **Ställningstagande**

Detaljplanen bedöms inte medföra en avsevärd negativ miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas.

### **Natur- och kulturvård**

Planförslaget innebär att jordbruksmarker bebyggs och att riksintresse för naturvård (NN 22 Laholmsområdet) berörs. För att motivera ianspråktagandet av jordbruksmarken har utgångspunkterna för detaljplanen varit att utnyttja marken på ett så effektivt sätt som möjligt med en blandning av olika bostadstyper (flerbostadshus, friliggande och sammanbyggda enbostadshus). Planområdet är en direkt förlängning av den befintliga tätorten.

Detaljplanen har föranletts av arkeologiska utredningar och delvis även av slutundersökningar.

### **Rekreation och friluftsliv**

Eftersom området till största del består av jordbruksmarker bedöms det inte ha stor betydelse för rekreation och friluftsliv. Inom området finns markvägar för jordbruksändamål, dessa utnyttjas delvis även som promenadstigar för boende runt om planområdet. I samband med att området byggs ut kommer de befintliga stigarna att försvinna och ersättas med anlagda gång- och cykelvägar. I det nya bostadsområdet finns både park- och naturområde som kommer att bidra till möjligheten för rekreation.

### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 24 som är primär led för farligt gods. Särskild riskhänsyn har gjorts och detaljplanen har justerats så att människors hälsa och säkerhet inte ska riskeras.

Förorenad mark finns inom planområdet vid den före detta banvallen, en före detta deponi som ligger inom den nordöstra delen av Nyby 3:38, samt den före detta bryggeritomten Nyby 3:26. Dessa områden har därmed genomgått miljötekniska markundersökningar. Planförslaget har upprättats med åtgärder för att förhindra att människor riskerar att utsättas för föroreningar.

Buller från trafik på väg 24 har studerats i en särskild utredning, i detaljplanen föreslås åtgärder för att inte riskera att bullerriktnivåerna i bostäderna överskrids.

### **Mark, vatten och miljö**

En särskild dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanen.  
KOMPLETTERAS INFÖR SAMRÅDET

Enligt geoteknisk undersökning utförd 2015-04-22 av WSP görs den sammanställda bedömningen att det inte finns några stabilitetsproblem inom planområdet. Detaljplanen medger stor påverkan på landskapsbilden i jämfört med nuläget. Den högsta bebyggelsen (som motsvarar 5 våningar) har placerats med lägre byggnader intill för att den visuella påverkan av dessa högre byggnader ska minskas och för att det ska ske en successiv upptrappning av byggnadernas höjder. Även bebyggelsens täthet ökar successivt med mer gels bebyggelse i söder som blir tätare i norr mot det som utgör den befintliga tätorten Laholm.



## Måluppfyllelse

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och överensstämmer med kommunens mål och vision. De miljökvalitetsmål som berörs av planförslaget beskrivs nedan.  
*Begränsad klimatpåverkan, bara naturlig försurning, ingen övergödning:* planförslaget bedöms inte vara av sådan karaktär att det avsevärt bidrar till utsläpp av växthusgaser i atmosfären. Planområdet är strategiskt beläget i direkt utkant av Laholms tätort med anslutning till gång- och cykelvägar till centrum, järnvägsstation och busstation.

*Giftfri miljö, grundvatten av god kvalitet:* inom planområdet kommer områden med förorenad mark att tas bort helt eller täckas över så att de inte riskerar att ha negativ inverkan för hälsa eller säker. Täckning av områden med förorenad mark innebär att infiltration av nederbörd upphör och att markföroreningar inte riskerar att spridas till grundvattnet.

*Ett rikt odlingslandskap:* planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmarker. För att motivera ianspråktagandet av jordbruksmarken har utgångspunkterna för detaljplanen varit att utnyttja marken på ett så effektivt sätt som möjligt med en blandning av olika bostadstyper i flera våningar och förskola.

*God bebyggd miljö:* detaljplanen medger stor påverkan på landskapsbilden i jämfört med nuläget. För att motverka negativa effekter så har östra Nyby gestaltas så att bebyggelsen trappas uppåt respektive nedåt, såväl i höjder som i täthet. Längst i norr föreslås flerbostadshus i en höjd som motsvarar fem våningar. Dessa möts sedan upp av en tätare bebyggelse i form av sammanbyggda enbostadshus (radhus, kedjehus, parhus) i två våningar. Ytterligare söder ut föreslås friliggande enbostadshus. Genom att möta femvåningshusen med två våningar bildas en visuell övergång mellan den högre och den lägre bebyggelsen, skalan ökar respektive minskar stegvis. Även tätheten ökar successivt med mer gles bebyggelse i söder som blir tätare i norr mot det som utgör den befintliga tätorten Laholm.

Planförslaget innebär åtgärder som förhindrar att människor riskerar att utsättas för trafikbuller.

Planområdet ligger i ett öppet landskap med förhärskande sydvästlig vind, det bedöms inte föreligga risk för undermålig luftkvalitet i området.

*Ett rikt växt- och djurliv:* en naturvärdesinventering har gjorts inom ramen för planprogrammet, områden med utpekade naturvärden har sparats som park/natur i detaljplanen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är beläget i ett öppet landskap med utblickar över jordbrukslandskapet i öster och söder. I norr och väster ligger Laholms tätort med bebyggelse. Marken utgörs av öppen gräsbeklädd mark som delvis används för bete och till jordbruksändamål. I anslutning till riksväg 24 i norr växer buskage och den före detta banvallen är kantad av mindre lövträd, så som björk och oxel, samt av buskage. Ett mindre parti med högre träd och tät undervegetation finns i områdets västra utkant, intill fastigheten Nyby 3:26.

#### Jordbruksmark

Jordbruksmarken i planområdet är generellt klassificerad till fem på en tiogradig skala där klass tio utgör den allra bästa jordbruksmarken. En utbyggnad av Östra Nyby medför att värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, samt då detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I översiktsplanen för Laholms kommun, del 4 – *Miljökonsekvensbeskrivning*, har frågan kring ianspråktagandet av jordbruksmark förts. Följande resonemang är hämtat från konsekvensbeskrivningen för aktuellt utbyggnadsområde Laholm La4;

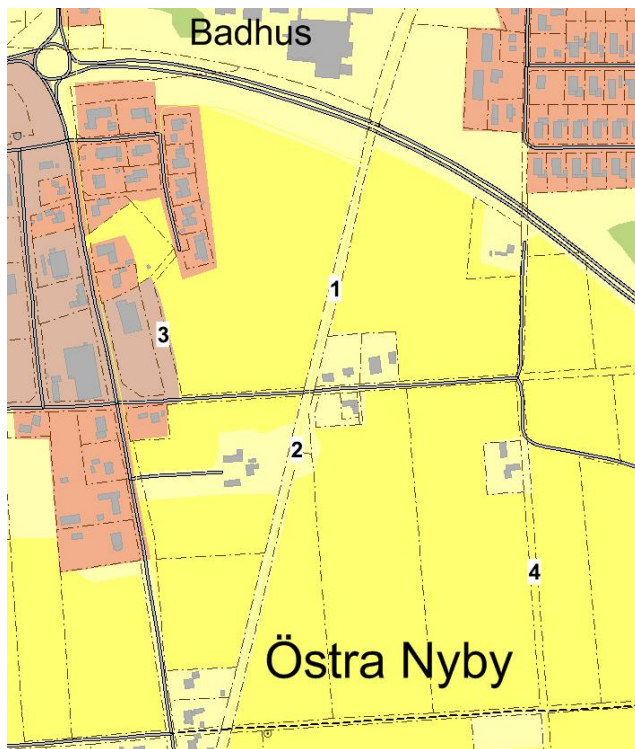
*Ianspråktagandet av jordbruksmark innebär en varaktig påverkan. Laholm ligger i ett jordbrukslandskap och i det fall orten ska kunna expandera så blir jordbruksmark berörd oavsett var orten byggs ut. Området ligger med direkt cykelväg till Laholms historiska centrum och en utbyggnad skulle stödja den service som finns där idag. En stark centralort med upprätthållet och utvecklat serviceutbud, kulturutbud och generell funktion av en mötesplats för kommuninvånarna är för kommunen ett väsentligt samhällsintresse. Området ligger också på cykelavstånd till Laholms station vilket ger en god tillgång med klimatsmarta transportmedel till de regionala arbetsmarknaderna, vilket också anses vara ett väsentligt samhällsintresse.*

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och de ställningstaganden som gjordes kring konsekvenserna av att planlägga marken i området, ligger därmed till grund för detaljplanen.

#### Naturvärdesbedömning

Inom ramen för planprogrammet för Östra Nyby gjordes en naturvärdesinventering, i enlighet med Framtidsplan 2030 som säger att *en naturvärdesbedömning som tar hänsyn till naturvärden och biologisk mångfald bör göras tidigt i detaljplaneskedet för planområdet*. Inventeringen utfördes under hösten 2014 av tjänstemän från miljökontoret och planeringskontoret.

I naturvärdesbedömningen beskrivs att området består av öppen åkermark där den största andelen biologisk mångfald återfinns längs banvallen och vid två skogsdungar med större träd. Totalt pekades fyra delområden ut som har extra viktiga naturvärden, område ett och tre ligger inom aktuellt planområde. Dessa beskrivs mer ingående nedan, även förslag på åtgärder för hur de kan bevaras och förbättras föreslås.



Kartbild som visar de fyra delområden som har studerats närmare i naturvärdesbedömningen.

#### **Område 1, före detta banvall:**

Området består av spridda träd och buskar samt torrmarksväxter. Den befintliga gång- och cykelvägen bör breddas för att kunna separera gående och cyklister, en bred grön korridor med växtlighet så som oxel, lind, lönn och bok bör anläggas. Trädsorterna bör varieras för att skapa ett rikare växt- och djurliv. Ett varierat utbud av trädslag, exempelvis oxel, lind, lönn, bok, körsbär och ek, sprider riskerna med att ett visst trädslag drabbas av sjukdom.

**Område 3, skogsdunge i planområdets västra utkant:** Området består av en blandning av olika lövträd, flera äldre björkar och knotig bok samt ek återfinns, liksom päron, äppel- och körsbärsträd samt fläder. Söder om området finns trädgårdsväxter och sly. Skogsdungen bör gallras och större träd samt buskar bör bevaras. I området kan med fördel fruktträd och bärbuskar planteras. Skogsdungen kan ingå i ett promenadstråk runt planområdet där grillplatser/lekutrustning kan anordnas.

Generellt för hela området gäller att läplanteringar behöver anordnas för att motverka att vinden drar över det öppna slättlandskapet. I anslutning till läplanteringarna kan med fördel promenadstråk anläggas som löper runt området. Lekmiljöer som tillåter vildare lek och grillplatser bör anordnas. Jordmånen är sandig med ett tunt mullskikt. Delar av grönområdena kan skötas mer extensivt och ha ett tunnare jordtäckte som möjliggör ängsvegetation. Naturen inom planområdet bör anläggas likt den äldre slättbebyggelsens kringbyggda gårdsmiljöer som kännetecknas av alléer och andra åtgärder som skyddar mot vind. Stora träd och variationsrika dungar skapar förutsättningar för biologisk mångfald. Stråk med träd och buskage bör bindas samman.

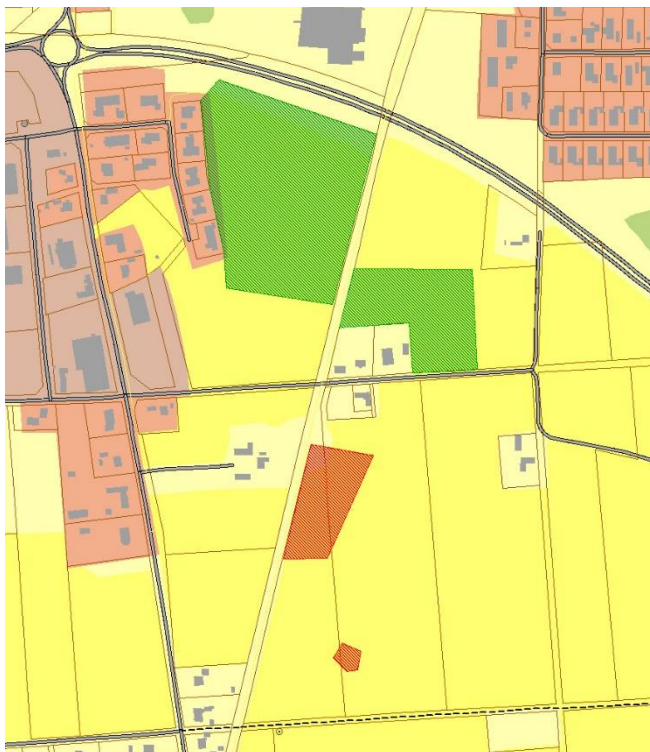
#### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har gjorts inom området som finns dokumenterad i *Översiktlig geoteknisk utredning för detaljplan Nyby 3:38 m.fl. Laholms kommun, WSP Sverige AB, 2015-04-22*. Av denna framgår att marklagren består av ett övre mulljordslager på en mäktighet på mellan 0,1 till 0,3 meter med ett undre lager av sand ner till ett djup av mellan 4,2 och 10,5 meter. Sanden bedöms generellt som medelfast till mycket fast, lokalt förekommer mer lös sand. Vid undersökningstillfället påträffades berggrunden endast i ett provtagningshål, vid 4,2 meters djup. Enligt SGU's brunnarsarkiv ligger berget i närområdet på mellan 30 till 50 meters djup. Grundvattennivån var vid undersökningstillfället mellan 2,1 till 2,8 meter under markytan.

I den geotekniska undersökningen görs den sammanställda bedömningen att det inte finns några stabilitetsproblem inom planområdet. Området bedöms ha goda förutsättningar för bebyggelse i upp till 5 våningar. Grundläggning kan utföras på konventionellt sätt med platta på mark. En förutsättning är att mulljorden tas bort innan grundläggning. Marken parallellt med väg 24 bör inte belastas närmare än 10 meter från släntrön. Likaså bör infiltration av dagvatten undvikas inom samma område.

### Fornlämningar

Arkeologiska undersökningar har gjorts inom Östra Nyby. Området närmast väg 24, direkt öster om Bumerangen undersöktes för första gången år 2001 och sedan ytterligare under år 2014. Vid dessa undersökningar dokumenterades en gårdslämning från tiden romersk järnålder – folkvandringstid med ett par långhus. Lämningarna är nu borttagna och dokumenterade. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder bedöms som nödvändiga. Vid en arkeologisk förundersökning (år 2014) av den södra delen av Östra Nyby påträffades en gårdslämning från yngre romersk järnålder – folkvandringstid. Lämningarna består bland annat av långhus och en brunn och har registrerats hos riksantikvarieämbete som fornlämningsområdena Laholms stad 50 och 55.



Kartbilden visar den ungefärliga utbredningen av de arkeologiska områdena som har undersökts. Grönmarkerade områden kan bebyggas, rödmarkerade områden ska lämnas obebyggda vid detaljplanläggning av området längre söder ut.

Detaljplaneförslaget omfattar endast det norra delområdet av Östra Nyby där det inte kvarstår några arkeologiska lämningar, området kan därmed bebyggas. I kommande detaljplanearbete längre söder ut måste fornlämningsområdena skyddas i detaljplanen.

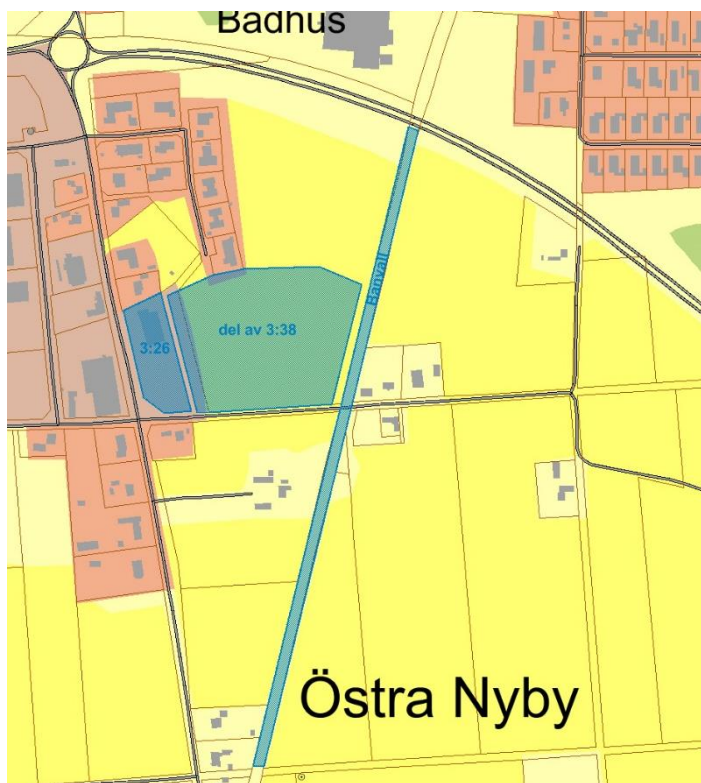
Ytterligare information om de arkeologiska undersökningarna finns att läsa i;

- *Östra delen av boplatzlämningen RAÄ 31:1*, Kulturmiljö Halland, 2013
- *Utredning av fastigheterna Nyby 3:33, 3:38, 3:47, 3:50 och 4:1*, Kulturmiljö Halland, 2013
- *Fynd från historisk och förhistorisk tid – en arkeologisk förundersökning av en brunn samt boplatzlämningar från yngre järnåldern*, Kulturmiljö Halland, 2014

- *Järnålder i Nyby – En gård från romersk järnålder*, Kulturmiljö Halland 2014

### Förorenad mark

Planområdet har undersökts avseende förekomst av förorenad mark och tre olika områden har identifierats som riskobjekt; den före detta banvallen, en före detta deponi som ligger inom den nordvästra delen av Nyby 3:38, samt den före detta bryggeritomten Nyby 3:26. Dessa områden har därmed genomgått miljötekniska markundersökningar.



Kartbild som visar den ungefärliga utbredningen av deponin inom Nyby 3:38 och de övriga områdena med påträffad förorenad mark, Nyby 3:26 respektive den före detta banvallen.

### Banvall

Föroreningar som påträffades längs med banvallen redovisas för i rapporten *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Nyby* (DGE Mark och Miljö, 2014-03-27). Av rapporten framgår att de fältobservationer och provtagningar som gjorts för området vid banvallen inte visar på några föroreningar av oljekolväten eller metaller i jord. Enligt provtagningarna har inga halter som överstiger naturvårdsverkets riktvärden för *känslig markanvändning* (så som bostadsändamål, park, odling etcetera) påträffats.

I två grundvattenprov visar analyserna på att en låg halt av ämnen från bekämpningsmedel finns i grundvattnet. Halten ligger under gränsen till det antagna riktvärdet för dricksvatten (enligt EU:s dricksvattendirektiv) och bedöms därmed inte utgöra en risk för människors hälsa eller för miljön.

I två grundvattenprov har oljekolväten påträffats, dessa överstiger det antagna riktvärdet för skydd av ytvatten. De uppmätta värdena bedöms i ett *värsta-fall-scenario* till *mycket allvarligt* och med en *stor påverkan* på punktkällan. De förhöjda halterna av oljekolväten bedöms dock inte ha någon påverkan på möjligheterna att bygga bostäder inom planområdet och inget grundvattenuttag planeras i området.

Det bedöms inte föreligga några ytterligare krav på miljötekniska markundersökningar.

## Deponi

För deponin har det delvis upprättats en översiktlig miljöteknisk markundersökning (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning Nyby*, DGE Mark och Miljö, 2014-03-27) som sedan följts upp med en fördjupad riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering (*Åtgärdsutredning och riskvärdering av deponi i Nyby, Laholms kommun, Laholm*, DGE Mark och Miljö, 2015-04-07).

I den före detta deponin har föroreningar påträffats i både jord och grundvatten. Deponins innehåll består av hushålls- och industriavfall med plast, metaller och organiskt material. Föroreningar av metaller, PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och oljekolväten har uppmätts i *måttlig* till *allvarlig* föroreningsnivå och med *trolig* till *stor* påverkan. Risken för spridning av föroreningarna till ytvatten har bedömts till *stor*. En exploatering av bostäder i området klassar områdets känslighet som *mycket stor* och dess skyddsvärde som *måttlig*.

De detekterade föroreningarna och klassningen av områdets känslighet samt skyddsvärde resulterar i en samlad riskbedömning av området till *stor risk för människa och miljö* om inga åtgärder görs innan en exploatering.

I samband med planprogramskedet för det nu aktuella detaljplaneförslaget, togs en förprojektering fram (WSP Samhällsbyggnad, 2017-04-05) för åtgärder av deponin. Av förprojekteringen framgår att området för deponin delvis kommer att behöva grävas ut och/eller täckas med ett tätskikt för att möjliggöra bostadsbebyggelse intill. Marken kommer behövas höjas ca 2 meter i höjddled med täta massor och hela området kommer att dräneras.

I samband med detaljplanearbetet har områdets gestaltning studerats ytterligare och ett nytt förslag till bebyggelse intill deponin har tagits fram. Det innebär att kommunen ska ta fram en ny förprojektering för omfattningen av utgrävning och täckning av deponin. Detta kommer att tas fram inför detaljplanens granskningsskede då detaljplaneförslaget med största sannolikhet inte kommer att förändras avsevärt inför ett antagande av planen. Inför granskningsskedet kan plankartan förses med bestämmelser om den marknivå som området för den före detta deponin ska höjas till med tätskiktet.

Inför samrådet av detaljplanen har plankartan försetts med två olika bestämmelser för området vid den före detta deponin. Den planerade parken som föreslås ovanpå det som är deponin har försetts med skyddsbestämmelser, se *skydd* på plankartan, som innebär att marken ska grävas ut och/eller täckas med ett tätskikt av massor.

Den bostadsbebyggelse som föreslås i direkt anslutning till deponin, har försetts med en administrativ bestämmelse, se *a1* på plankartan, som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän delar av deponin har grävts ut eller täkts med tätskikt.

## Nyby 3:26

Den miljötekniska markundersökningen för Nyby 3:26 (*Kompletterande miljöteknisk markundersökning av deponi på fastigheten Nyby 3:26 i Nyby*, DGE Mark och Miljö, 2015-04-20) visar att fyllnadsmassorna på tomten inte utgörs av deponimassor. Tomten bebyggdes enligt de äldre bygglovhandlingarna innan deponiverksamheten startades.

På fastigheten påträffades dock förorening av PAH som bedöms som *måttligt allvarlig*. I två provpunkter påträffades även bly med *måttlig allvarlig* och *allvarlig* föroreningsnivå. Föroreningarna bedöms inte utgöra risk för markmiljön, men kan utgöra risk för människors hälsa vid en exponering. Grundvattnet från befintlig brunn på



fastigheten är påverkat av kvicksilver och zink. Föroreningarna kan vara kopplade till fyllnadsmassorna på tomten, men kan även komma från korrosion av rör.

För Nyby 3:26 reglerar detaljplanen användning kontor, handel, lager vilket är mindre känslig markanvändning. Undersökningarna visar på föroreningar som understiger mindre känslig markanvändning.

Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder krävs.

### *Radon*

Radon är ett grundämne i form av en ädelgas som när det sönderfaller blir radioaktivt. Marken i Laholms kommun är generellt klassad som lågradonmark. Nya studier visar dock att markluften alltid riskerar att innehålla så pass hög radonhalt att inomhushalterna blir för höga. Strålsäkerhetsmyndigheten har upprättat gränsvärden och riktvärden för radon i inomhusluft i befintliga bostäder och lokaler för allmänt ändamål samt för nybyggnationer. Riktvärdet innebär att högst 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikmeter) radonhalt får uppmätas i inomhusluften. Radonskyddande byggnationer bör uppföras vid risk för förhöjda radonhalter.

De jordarter som till största del återfinns inom planområdet (mulljord och sand) och det relativa långa avståndet ner till berggrunden, medför att området inte bedöms som utsatt för markradon.

## **Bebyggelseområden**

### *Befintlig bebyggelse*

Planområdet ligger i utkanten av Laholms stad, där staden övergår i lantlig karaktär. Den befintliga bebyggelsen består av enfamiljshus i en till två våningar som huvudsakligen ligger intill den befintliga infartsvägen, förlängningen av Kullsgårdsvägen. Intill Ängelholmsvägen ingår fastigheten Nyby 3:26 där en större lagerbyggnad finns idag.

Den senaste tillkommande bebyggelsen i området är Bumerangen, som är belägen direkt väster om planområdet. Bostäderna vid Bumerangen byggdes huvudsakligen ut under år 2005 och 2006. Detaljplaneförslaget innebär att kvartersmarken för bostäderna utökas med fem meter öster ut, fastighetsägarna kan på så vis köpa till ytterligare mark till sina fastigheter. Marken planläggs som mark där byggnader inte får uppföras.

Fastigheterna Nyby 3:37, 3:39, 3:40 och 3:43 ingår i detaljplaneområdet och kommer att detaljpaneläggas. Bebyggelsen regleras med följande bestämmelser (vilka utgår från befintliga byggnader): användningsområdet är reglerat till kvartersmark för bostäder i form av friliggande enbostadshus. Den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är 300 kvadratmeter (kvm), varav högst 120 kvm får utgöras av komplementbyggnader. Huvudbyggnader ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet, komplementbyggnader ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 1,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnader är 8,0 meter, och för komplementbyggnader 5,5 meter. Minsta tillåten fastighetsstorlek är 750 kvm.

## **FOTON**

Fastigheten Nyby 3:26 planläggs som kvartersmark för kontor, handel (ej livsmedel) och lager. Största tillåten sammanlagda byggnadsarea är totalt 900 kvm, minsta tillåten

fastighetsstorlek är 3000 kvm. Högsta tillåten nockhöjd regleras till 9,0 meter. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter tomtgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot grannfastighet och minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata och/eller gång- och cykelväg. Mot Ängelholmsvägen förläggs ett 12 meter brett område där byggnader inte får uppföras (vilket motsvarar det bebyggelsefria området som anges av Trafikverket för vägen).

### *Ny bebyggelse*

Detaljplanen innebär att ett helt nytt bostadsområde tillkommer. Utgångspunkterna för den nya bebyggelsen har varit att blanda enbostadshus med flerbostadshus för att uppnå effektivt utnyttjande av marken, social integration och möjlighet till generationsboende. Även en förskola föreslås i området. Den föreslagna bebyggelsen består av flerbostadshus i en höjd som motsvarar fem våningar, sammanbyggda enbostadshus så som radhus/kedjehus/parhus och friliggande enbostadshus i höjder som motsvarar två våningar.

För **friliggande enbostadshus** gäller reglerna: huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns, komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot grannfastighet och minst 4 meter från tomtgräns mot gata och/eller gång- och cykelväg. Högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnader är 8,0 meter. Minsta tillåten fastighetsstorlek är 500 kvm. Största tillåten byggnadsarea är sammanlagt 200 kvm, varav högst 50 kvm får utgöras av komplementbyggnad. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per tomt.

För **sammanbyggda enbostadshus** gäller reglerna: Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata. Högsta tillåten nockhöjd är 8,0 meter. Minsta tillåten fastighetsstorlek är 340 kvm. Största tillåten sammanlagda byggnadsarea motsvarar 40 % av den totala fastighetsarean, av den totala byggnadsarean får högst 25 % utgöras av komplementbyggnader.

För **flerbostadshus** gäller reglerna: Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter tomtgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot grannfastighet och minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata och/eller gång- och cykelväg. Högsta tillåten nockhöjd är 19 meter, vilket motsvarar ca 5 våningar. Största tillåten sammanlagd byggnadsarea motsvarar 30 % av den totala fastighetsarean, av den totala byggnadsarean får högst 20 % utgöras av komplementbyggnader.

I detaljplanen föreslås även ett område för en **förskola**. Området är 6377 kvm stort. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter tomtgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot grannfastighet och minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata och/eller gång- och cykelväg. Största tillåten exploatering är totalt 2500 kvm byggnadsarea. Högsta tillåten nockhöjd är 9,0 meter.

Inom hela planområdet gäller att högsta tillåten nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 meter (vilket även omfattar komplementbyggnader vid den befintliga bostadsbebyggelsen i området).

### *Solstudie*

En solstudie har gjorts för all den tillkommande bebyggelsen...  
**KOMPLETTERAS INFÖR SAMRÅDET**

### Utrymningsmöjligheter

Bebyggelsen inom området kan byggas så att räddningstjänsten kan användas för utrymning. På en höjd upp till 11 meter kan räddningstjänstens utskjutsstegar användas. Vid högre höjder behöver räddningstjänsten använda ett så kallat höjdfordon, vilket är fördelaktigt då detta underlättar vid en räddningsinsats. 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 byggnaderna.

### Arbetsplatser

Planområdet har ett strategiskt läge i direkt anslutning till Laholms stad, med goda möjligheter att nå ett brett utbud av arbetsplatser. För att nämna några så är avståndet från planområdets centrala del till Nyby industriområde cirka 1,5 kilometer med bil/cykel, till Stortorget cirka 2 kilometer med bil/cykel och till vårdcentralen i centrum cirka 1,5 kilometer med bil/cykel.

### Skola

Östra Nyby ligger även med god tillgänglighet till skola. Det är endast 500 meter till Lagaholmsskolan (åk 7-9) och Osbeckgymnasiet. Gång- och cykelavståndet till Glänningeskolan (åk F-3) är cirka 2 kilometer och med bil cirka 3,5 kilometer. Till Blåkullaskolan (åk F-3) samt Parkskolan (åk F-6) är avståndet cirka 2 kilometer med bil.

Inom planområdet föreslås en ny förskola, se avsnitt *bebyggelseområden och ny bebyggelse*.

### Offentlig och kommersiell service

Tillgängligheten till offentlig och kommersiell service är mycket god. Det är endast 2 kilometer in till Laholms stadskärna där det finns utbud av butiker och offentlig service så som bibliotek och vårdcentral. Vid Mellbystrands stormarknad, cirka 5,5 kilometer väster om planområdet, finns ytterligare utbud av butiker. Från planområdet till närmsta dagligvarubutik är det 1 kilometer. Nyby industriområde ligger väster om planområdet och söder om riksväg 24. Förutom industrier består området även av flertalet detaljhandelsbutiker, träningslokaler, bilverkstad med mera.



Kartbildens visar planområdets mitt med blå punkt och dess avstånd till skolor, service, upplevelser, arbetsplatser, pendlingsmöjligheter med mera.

### *Tillgänglighet – fysisk och social*

Tillgänglighetsanpassning av byggnader följs upp i ett bygglovsskede. Den fysiska tillgängligheten i förhållande till planområdets närhet till Laholms stad bedöms som god. Östra Nyby ligger i direkt utkant av Laholms stad. Det är goda förbindelser både med gång- och cykelväg som med bil till målpunkter så som Laholms centrum, busstationen och järnvägsstationen.

Den sociala tillgängligheten kan uppnås med den varierade bebyggelsen som består av flerbostadshus, villor och radhus. Den varierande bebyggelsen bedöms kunna säkerställa att en variation av människor i olika åldrar och med olika socioekonomiska förutsättningar kan bosätta sig i området.

### *Kulturmiljö och gestaltning*

Det finns inga kulturhistoriskt intressanta byggnader inom området. Kulturmiljön bedöms istället utgöras av landskapsbilden som idag är jordbruksmarker med gles bebyggelse som delvis utgörs av mindre gårdar. Planförslaget innebär stor påverkan på landskapsbilden, området kommer att gå från att upplevas som en gles landsbygd till en tät stadsdel.

Områdets lokalisering i direkt utkanten av Laholms stad utgör det huvudsakliga skälet till att ta marken i anspråk. Östra Nyby blir en ny stadsdel som en förlängning av den nuvarande staden. För att motivera inanspråktagandet av jordbruksmarker har ställningstagandet gjorts att det är viktigt att utnyttja marken till fullo, att tillåta flerbostadshus i upp till fem våningar bedöms därmed som rimligt. Den högre bebyggelsen i fem våningar föreslås bli placerad längst i norr och kommer att utgöra en entré in till Laholms stad från öster. Högre bebyggelse i detta läge bedöms medverka till att förstärka intrycket av att man anländer till en stad.

De föreslagna flerbostadshusen i fem våningar möts sedan upp av byggnader i två våningar med en blandad täthet i form av sammanbyggda enbostadshus direkt söder om flerbostadshusen och ytterligare söder ut föreslås friliggande enbostadshus. Genom att möta femvåningshusen med två våningar bildas en visuell övergång mellan den högre och den lägre bebyggelsen, skalan ökar respektive minskar stegvis. Även tätheten ökar successivt med mer gles bebyggelse i söder som blir tätare i norr mot det som utgör den befintliga tätorten Laholm.

Den tillkommande bebyggelsen har inte reglerats med avseende på fasadmateriell eller kulörer. Gestaltningen av området kommer istället att präglas av att all byggnation är samtida.

### **Friytor**

#### *Natur- och parkmiljöer*

Planförslaget har utformats med grundtanken att Östra Nyby ska vara en grön stadsdel. Den före detta banvallen med gång- och cykelväg utgör ett grönt stråk med uppvuxen vegetation som kan förstärkas med gallring och kompletteras med ytterligare växtlighet.

I områdets östra utkant föreslås ett större naturområde som kommer ha den primära funktionen att kunna hantera planområdets dagvatten. Inom området föreslås också läplanteringar och området kan komma att inrymma bullerskyddande åtgärder. De läplanteringar som anläggs tillskapas som variationsrika dungar av träd och buskar. Förutom att dämpa vind kommer dessa områden få ett stort rekreativt värde och ett ekologisk värde som främjar biologisk mångfald.

Mitt i planområdet, i anslutning till gång- och cykelvägen på den före detta banvallen, tillskapas ett naturområde. Jordmånen i planområdet är generellt sandig med ett tunt mulleskikt, delar av grönområdena kan därför med fördel skötas mer extensivt och ha ett tunnare jordtäckte som möjliggör ängsvegetation. Naturområdet i planområdets mitt är ett sådant område.

I planområdets västra utkant föreslås en större park, på området för den före detta deponin. Parken utgör en viktig del i Östra Nyby i och med att övriga delar av planområdet blir relativt tätt exploaterat. Marken inom området kommer att höjas med cirka 2 meter i höjdd (på grund av det tätskikt som krävs för hantering av deponin) och ge ett mer varierande landskap som står i kontrast till det övrigt relativt flacka planområdet. Inom parkområdet föreslås lektytor för barn i varierande åldrar. I parkens västra utkant bevaras de större träd som redan är uppvuxna och här kan en mer vild karaktär skapas med stigar som slingrar sig genom vegetationen. Resten av parken kan med fördel anläggas med mer arrangerade planteringar, för att skilja sig från den övriga naturmarken.

Naturområdet i öster och parken i väster är sammankopplade med en gång- och cykelväg som löper genom kvartersmarken för bostäderna. Denna gång- och cykelväg ansluter även till den befintliga gång- och cykelvägen på den före detta banvallen.

Längst i norr föreslås ett cirka 10 meter brett naturområde parallellt med väg 24. Här föreslås en ny dragning av den befintliga gång- och cykelvägen som löper längst i norr idag.

Inom Östra Nyby föreslås även allékantade gator, dessa kommer att medverka till att förstärka upplevelsen av Östra Nyby som en grön stadsdel.

### *Lek och rekreation*

Lekutrustning kommer att anordnas i parken i planområdets västra del, utrustningen kommer att vända sig till såväl mindre som större barn. Övrig lek, spontanlek, bedöms ha goda förutsättningar att uppnås i övriga grönområden i naturmark.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät*

Planområdet angörs idag via Ängelholmsvägen, väg 585, mitt över Kullsgårdsvägens anslutning till Ängelholmsvägen. Bumerangen utgör befintlig gata i anslutning till planområdet. Ängelholmsvägen trafikeras av farligt gods, men är inte utpekad som en *primär led* för farligt gods. Vägen har en skyltad hastighet på 40 km/tim. Trafikmätning från Trafikverkets karttjänst *Vägtrafikflödeskartan* från 2014 visar att det kör 3054 fordon per dygn på vägen. Av dem är 239 lastbilar. Säkerhetszonen längs med Ängelholmsvägen är minst 3 meter från vägkanten och byggnader ska inte placeras inom 12 meter från vägområdet.

Norr om planområdet löper riksväg 24. Mätningar hämtade ur Trafikverkets karttjänst *Vägtrafikflödeskartan*, utförda 2014, visar att vägen trafikeras med cirka 4900 fordon/dygn. Av dem är 565 lastbilar. Byggnader får inte uppföras inom 30 meter från vägområdet, det vill säga från och med krönet på diket längs med väg 24. Riksväg 24 är en utpekad transportled för farligt gods, läs mer under ”*Farligt gods*”.

Väg 585 och 24 är utpekade i NRL-nät (närlagslivs transportnät) som betyder att vägarna är prioriterade för tung transport.

I planområdets södra del sträcker sig en befintlig enskild väg i västöstlig riktning, denna utgör en förlängning av Kullsgårdsvägen. Vägen försörjer befintliga fastigheter inom planområdet och fastigheter längre öster ut. I övrigt finns även mindre markvägar för jordbrukets ändamål.

### **Planförslaget**

Planförslaget innebär att den befintliga anslutningen till Ängelholmsvägen föreslås bli placerad ca 20 meter längre norr ut för att öka sikten mot söder och förhindra en fyrvägs korsning.

I detaljplanen föreslås två olika gatutyper, delvis bredare alléplanterade gator med separerad trottoar som utgör entré in till området och delvis smalare kvartersgator som i första hand fungerar som angöring till bostäderna. Alléplanteringarna längs med entrégatorna föreslås bli planterade med lindar. I övrigt är det fördelaktigt att variera trädslagen i området (exempelvis med oxel, lönn, bok, körsbär och ek) för att sprida riskerna med att ett visst trädslag drabbas av sjukdom.

### **Trafik**

Trafikverkets trafikalstringsverktyg version 1.0 har använts för att simulera den tillkommande biltrafiken till planområdet. Följande ingångsvärden har använts; 150 st bostadslägenheter, 30 st radhus/kedjehus, 20 villor, 300 kvm kontorslokaler, 1000 kvm lokaler för förskola. Den tillkommande trafiken till området beräknas till 691 bilresor/dygn (exklusive nyttotrafik så som gods, service, leveranser m.m.). Uppskattningen av antalet bilar görs till 509 fordon (persontrafik). Med den tillkommande nyttotrafiken beräknas planförslaget sammantaget medföra 525 fordon/dygn.

Planförslagets påverkan på det statliga vägnätet har studerats utifrån en planeringshorisont fram till 2040. Vid detta årtal kommer väg 24 (med beräkningar som utgår ifrån en årlig trafikökning med 1,5 % fram till 2040) trafikeras av 7200 fordon/dygn i årsmedelvärde. Väg 585 beräknas (utifrån en årlig trafikökning med 1,5 % fram till 2040) att trafikeras av 4500 fordon/dygn i årsmedelvärde.

Trafiken till och från planområdet belastar i första hand väg 585, av de tillkommande fordon som planförslaget alstrar så bedöms 90 % av trafiken att köra norr ut mot väg 24 och resterande 10 % söder ut.

Med den tillkommande trafiken till planområdet och den årliga trafikökningen beräknas väg 585 sammantaget trafikeras av 5025 fordon/dygn år 2040. Cirka 473 fordon kommer att köra norr ut mot väg 24.

Väg 585 har anslutning till väg 24 med en cirkulationsplats. I denna beräknas 50 % av trafiken att köra väster ut, vidare på väg 24 och 40 % att köra norr ut vidare på Lagavägen. Endast 10 % beräknas köra öster ut på väg 24.

Med den tillkommande trafiken till planområdet och den årliga trafikökningen beräknas väg 24 sammantaget trafikeras av ca 7484 fordon/dygn år 2040. Cirka 284 fordon alstras av planförslaget.

Väg 24 har idag en god framkomlighet och den befintliga cirkulationsplatsen mellan väg 585, väg 24 och Lagavägen innebär att trafiken får ett effektivt flöde. Sannolikheten att planförslaget kommer att ha en avgörande negativ effekt på det statliga vägnätet bedöms sammantaget som liten. Ställningstagandet görs då trafikalstringen från

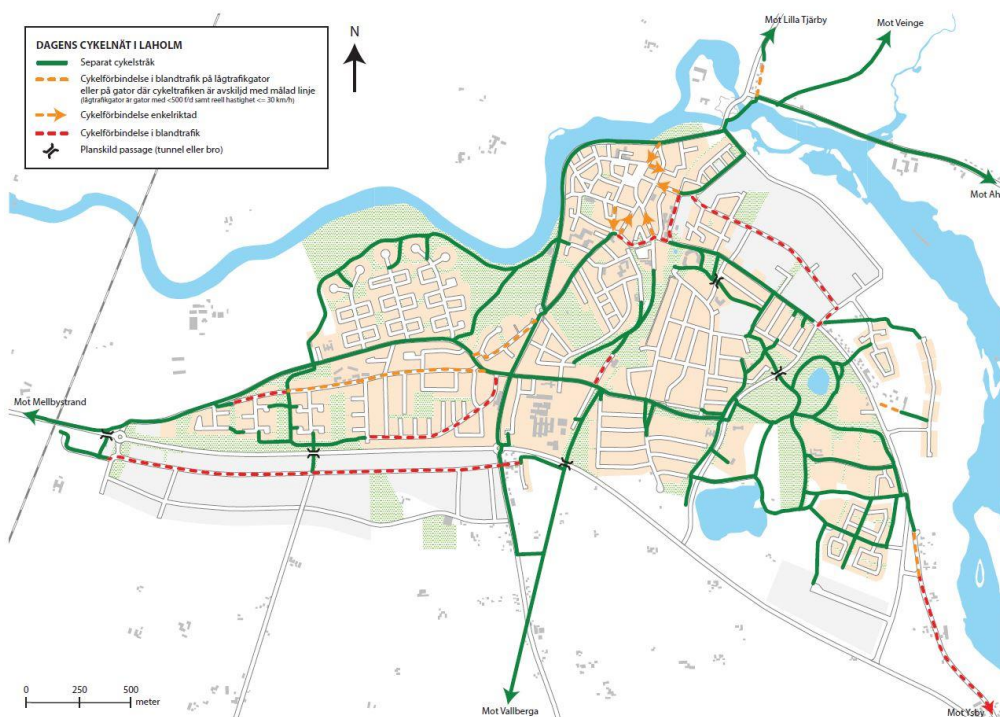


planförslaget endast utgör en mindre del av all trafik på vägnätet, planområdet ligger i anslutning till gång- och cykelvägar som innebär att alternativa färdmedel till biltrafik finns, samt i direkt anslutning till befintliga kollektiva förbindelser som har möjlighet att utvecklas mer fram till år 2040. Planområdet medger inga sådana verksamheter som i större grad alstrar trafik och trafikströmmen bedöms ske kontinuerligt under dygnet med vissa toppar kring kl. 07.00-08.00 och 16.00-18.00 på vardagar.

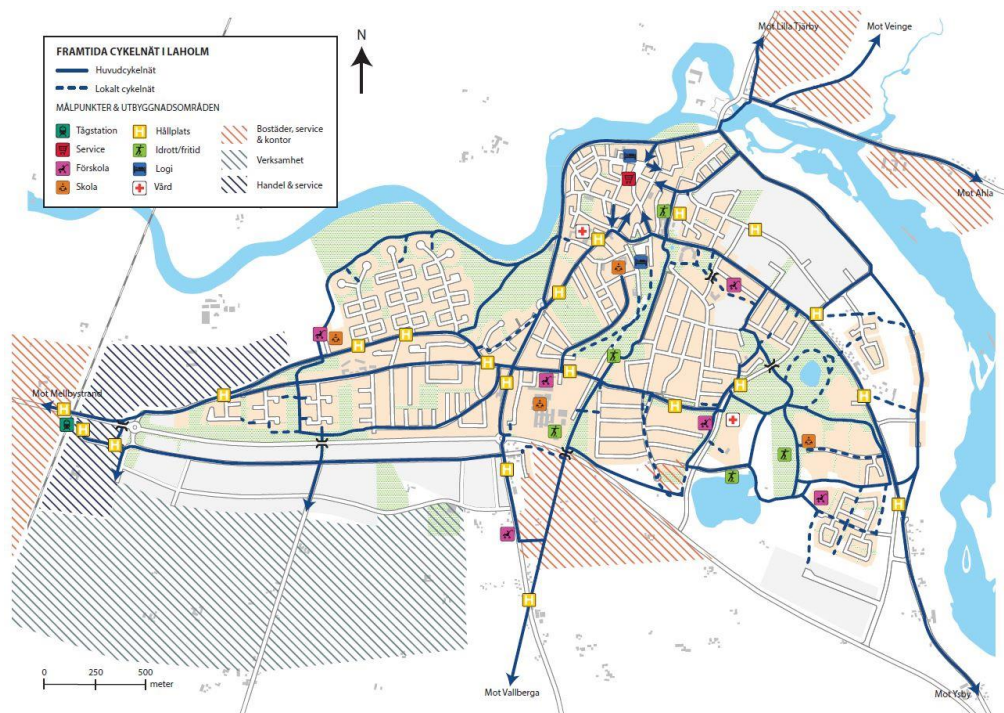
### Gång-, cykel- och mopedtrafik

Den före detta banvallen mellan Laholm och Skottorp är idag en gång- och cykelväg som löper i nord-sydlig riktning tvärs genom planområdet. En statlig gång- och cykelväg löper längs med den östra sidan av Ängelholmsvägen och sträcker sig till befintlig cirkulationsplats där Ängelholmsvägen ansluter väg 24.

Som ett led i att förbättra cykelmöjligheterna i kommunen har *Cykelplan för Laholms kommun år 2015-2020* (Tyréns, 2016-03-15) tagits fram. Planen syftar till att identifiera det befintliga huvudnätet av cykelvägar och ge förslag på ett kompletterande cykelnät. I denna pekas en kompletterande ny cykelväg ut som kommer att löpa parallellt med Industrigatan, åtskild från biltrafiken genom remsa och stolpar. Den föreslagna nya cykelvägen kommer att koppla Östra Nyby med Nyby verksamhetsområde och järnvägsstationen.



Kartbilden visar dagens cykelnät i Laholm, som finns i *Cykelplan för Laholms kommun år 2015-2020* (Tyréns, 2016-03-15).



Kartbildens visar hur ett utbyggt cykelvägnät enligt *Cykelplan för Laholms kommun år 2015-2020* (Tyréns, 2016-03-15) skulle se ut.

## Planförslaget

Den befintliga gång- och cykelvägen som löper på den före detta banvallen planläggs som gång- och cykelväg. Avsikten är bredden ska medge att gående och cyklister separeras. Gångytan ska ha en bredd på minst 1,5 meter och cykelytan minst 3 meter bredd. Dess rätta och gena sträckning gör att man som cyklist och gående på ett snabbt och enkelt sätt kan ta sig till Laholms stadskärna.

Planförslaget har utformats för att så få nya övergångar som möjligt ska uppkomma på banvallens gång- och cykelväg. I planförslaget finns endast en övergång, vilken utgör den befintliga överfarten, där gång- och cykelvägen möter förlängningen av Kullsgårdsvägen. Den befintliga gång- och cykelvägen kan med fördel belysas och utformas med separata fält för gående och cyklister för att underlätta framkomligheten.

Genom och runt det nya planområdet kan nya gång- och cykelstigar anläggas i natur- och parkmarken. Den befintliga gång- och cykelvägen som löper parallellt med väg 24, föreslås få en ny placering ytterligare norr ut och planläggs som en gång- och cykelväg i naturmark.

Naturområdet i öster och parken i väster är sammankopplade med en gång- och cykelväg som löper genom kvartersmarken för bostäderna. Denna gång- och cykelväg ansluter även till den befintliga gång- och cykelvägen på den före detta banvallen.

## VISA BILD MED OLIKA GATUTYPER OCH GC

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger med goda förhållanden till kollektiva förbindelser för såväl busstrafik som tågtrafik. Närmsta hållplats för busskollektivtrafiken finns ca 300 meter norr om planområdet, vid Ängelholmsvägen, som trafikeras av linje 226, Laholm –

Båstad. Vid LP-Hanssons väg, cirka 900 meter norr om planområdet går busslinjer till Halmstad.

Avståndet till järnvägsstationen i Laholm är cirka 2,5 kilometer.

### **Parkering**

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten, detta gäller som en generell bestämmelse inom hela planområdet. Flerbostadshusen kan utföras med parkeringsgarage för att minska andelen markparkeringar och möjliggöra bättre utrymme för utemiljöer eller byggnader.

Inom området för parken i väster kan besöksparkeringar till bostäderna i området anordnas.

### **Risk och störningar**

#### **Buller**

Planområdets lokalisering intill väg 24 innebär att trafikbuller har studerats i en särskild bullerutredning (*Bullerutredning för detaljplan Östra Nyby*, Norconsult 2018-02-08). Av utredningen framgår de uppmätta värdena vid fasad och uteplatser för bebyggelse i fyra våningar som placeras längs med väg 24.

För planförslaget har bullerförordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader använts. Endast ljudnivåer utomhus berörs. För buller från spårtrafik och vägar citeras följande om riktvärden och beräkning av bullervärden ur förordningen:

**3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida**

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

*För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.*

**4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör**

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

*Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.*

**5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.**

[...]

**8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.**

Beräkningsresultaten visar att den ekvivalenta ljudnivån varierar mellan 38-64 dBA vid fasad, utan bullerskyddsåtgärder. Riktvärdet 60 dBA överskrids enbart vid

fasader längs med väg 24 där våning 2-4 är som mest utsatta. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 74 dBA vid fasader mot väg 24.

Möjliga bullerskyddsåtgärder är att på plankartan reglera att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt uteplatser är vända mot en tyst sida. Alternativt kan lägenheter ut mot väg 24 utformas om högst 35 kvadratmeter.

Ett 3 meter högt plank som placeras vid släntkrön intill väg 24 och som löper längs med hela fastighetsgränsen mot väg 24 (med undantag för en öppning för gång- och cykelvägen vid den före detta banvallen) medför att ljudnivåerna sänks med 3-7 dBA till under 60 dBA. Detta gäller för samtliga byggnader förutom ett (se bilaga 3) på fjärde våningsplan uppgår ljudnivån till 61 dBA.

Föreslagen byggnation längs med Ängelholmsvägen som i detaljplanen regleras som handel, kontor och lager, bedöms inte som bullerkänslig.

### **Anpassning av planförslaget**

Planförslaget har utformats för att hantera trafikbuller. Område för bostäder längst i norr som avser flerbostadshus samt en befintlig fastighet (Nyby 3:37) har försetts med bestämmelser på plankartan om innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida där högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximalljudnivå inte överskrider vid fasad.

### **Vibrationer**

Planområdets geotekniska förutsättningar bedöms inte medföra upphov av vibrationer.

### **Bländning**

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för bländning för trafik på väg 24 eftersom planområdet ligger upphöjt i förhållande till vägbanan.

### **Farligt gods**

Väg 24 är en utpekad transportled för farligt gods vilket innebär att särskild riskhänsyn måste göras inom planområdet för att möjliggöra bebyggelse.

Risker med farligt gods ska beaktas inom 150 meter från leden. Vid nybyggnation av typen tätort (vilket bedöms överensstämma med planförslaget för Östra Nyby) och intill en lågt trafikerad väg rekommenderas ett *basavstånd* på 60 meter eller ett *reducerat avstånd* på 30 meter. Det *reducerade avståndet* kan endast användas om åtgärder för att förhindra trafikolyckor med farligt gods görs. För att kunna använda *basavståndet* respektive det *reducerade avståndet* krävs skyddsåtgärder.

För att uppnå *basavståndet* ska vätska förhindras att rinna in på området, risken för punktering av tank minskas och konsekvenserna vid utsläpp av giftig gas reduceras. För det *reducerade avståndet* innebär det, för kategorin tätort och en lågt trafikerad väg, att förhindrande av mekanisk konflikt beaktas, strålningseffekter reduceras samt att begränsa antalet personer som kan bli utsatta. Skyddsåtgärderna återfinns i tabell A.3 (basavstånd) samt A.7 (reducerat avstånd, kategori tätort) i rapporten *Riskanalys av farligt gods i Hallands län* meddelande 2011:19, med riktlinjer för samhällsplanering i anslutning till transportleder för farligt gods.

Årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 24 uppgick år 2014 till 4900 fordon/dygn (läs mer om detta under rubriken *gator och trafik*). Här görs bedömningen att riksväg 24 med

hänsyn till beräknad årsdygnstrafik är likvärdig med en lågt belastad transportled enligt begreppen i länsstyrelsens riktlinjer. Trafikflödet kan jämföras med det för väg 154 som har cirka 2000-4000 fordon ÅDT (mätningar från år 2013) enligt Trafikverkets karttjänst *Vägrafikflödeskartan* och som i länsstyrelsens rapport anges som en lågt trafikerad väg.

I samband med detaljplaneläggning av kvarteret Äpplet 7 i Laholms stad togs en detaljerad riskbedömning fram (*Detaljerad riskbedömning för detaljplan – transport av farligt gods på väg 585 – Kv Äpplet 7, Laholm, WSP, 2017-08-31*). Kvarteret Äpplet är beläget i direkt anslutning till väg 585, Ängelholmsvägen och detaljplanen medger en kombination av bostäder och centrumverksamheter. Då detaljplanen för kvarteret Äpplet 7 och Östra Nyby liknar varandra med sin närhet till farligt gods led och möjliggörandet för bostäder, bedöms denna utredning även kunna ligga till grund för planförslaget för Östra Nyby.

I den framtagna riskbedömningen för kvarteret Äpplet 7 föreslogs följande åtgärder inom planområdet;

- 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 ett sätt så 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).

Till skillnad från kvarteret Äpplet 7 finns säkerhetshöjande åtgärder vid Östra Nyby som innebär att riskerna för olyckor med farligt gods minskar;

- Väg 24 ligger nedsänkt i skärning, cirka 4 meter under planerad bebyggelse, med en omslutande vall, detta innebär att vätska inte riskerar att spridas in till området, vallen förhindrar en mekanisk konflikt mellan eventuella avåkande fordon och människor som befinner sig inom planområdet, vallen vid väg 24 utgör en barriär vid eventuella explosioner och området är inte utformat med oeftergivliga föremål.
- Ett 10 meter brett naturområde föreslås längs med väg 24, området utgör en buffert mellan vägen och nya bostäder. Området kommer inte utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Kvartersmark för nya bostäder, flerbostadshus, föreslås som närmast 22 meter från väggkant utmed väg 24. Kvartersmarken närmast väg 24 begränsas till att endast medge område för komplementbyggnader, på så vis uppnås ett

minsta avstånd om 30 meter mellan vägkant på väg 24 och område där huvudbyggnader för bostäder kan placeras. Område för komplementbyggnader bedöms inte uppmuntra till stadigvarande vistelse utan syftar endast till att angöra eventuella komplementbyggnader och parkeringsplatser.

I riskbedömningen för kvarteret Äpplet föreslås tekniska åtgärder för de byggnadsdelar som ligger inom 25 meter från leden;

- Utför eventuella fasader inom 25 meter från vägkant 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 vägkant möjliggörs i riktning bort från väg 585.

Dessa åtgärder kan bli aktuella på de föreslagna nya komplementbyggnaderna. De föreslagna nya huvudbyggnaderna för bostäder (inrymmande bostadsrum) vid Östra Nyby uppnår ett avstånd av 30 meter från farligt godsleden och därmed bedöms ytterligare åtgärder för dessa inte som nödvändiga.

Planförslaget bedöms sammantaget ha anpassats utifrån led för farligt gods och medför inte några negativa konsekvenser till följd av närheten till väg 24.

### *Djurhållning*

Att bygga ut Östra Nyby med bostäder är ett politiskt ställningstagande som funnits sedan 2004, då den före detta översiktsplanen antogs. I februari 2014 gav kommunstyrelsen miljö- och byggnadsnämnden uppdraget att planlägga området för bostäder med varierande upplåtelseformer.

Inom och i anslutning till planprogramområdet ligger tre fastigheter som bedriver djurhållning, Nyby 3:35 (5-tal hästar, stall och betesmark), Nyby 3:48 (1-2 hästar och stall) och Nyby 3:50 (större anläggning med nötkreatur).

För att bedöma lämpligt avstånd mellan bostäder och fastigheter som bedriver djurhållning används i Laholms kommun Länsstyrelsen i Skåne läns rapport "Hästar och bebyggelse, underlag för den fysiska planeringen" 2004:17. Mellan stall/gödselstad och bostäder ska det minst vara 100 meter och mellan hästhage och bostäder ska det vara minst 50 meter. Uppsatta skyddsavstånd mellan bostäder och fastigheter med djurhållning uppnås vad gäller fastigheten Nyby 3:50 (närmsta bostad är placerad över 650 meter från anläggningen).

Detaljplanen innebär att marken i direkt anslutning till Nyby 3:48 och 3:35 föreslås till bostäder och/eller skola. Ägarna kommer att behöva söka tillstånd för att bedriva hästverksamhet inom planområde.

### *Närhet till industri*

Fastigheten Nyby 3:26 ligger inom planeringsområdet för Halleplasts verksamhet. Det är cirka 150-160 meter mellan Halleplast och fastigheten. Räddningstjänsten gör bedömningen att om fastigheten ska bli lämplig för bostäder (känslig bebyggelse) så ska en särskild riskbedömning upprättas. Kommunen har i detta läge gjort ställningstagandet att inte planlägga fastigheten för bostäder, utan för kontor, handel och lager (icke känslig bebyggelse) och därmed krävs ingen särskild riskbedömning.



## Teknisk försörjning

### *Renvatten och spillvatten*

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dricksvatten och anslutning kan ske till befintligt ledningssystem vid den västra delen av området.

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för spillvatten. Dimensionerande spillvattenflöde för ett utbyggt planområde med cirka 200 anslutna bostäder samt övrigt tillkommande verksamheter kan uppskattas till 7-8 l/s (*P90 Svenskt vatten*). Anslutning kan ske strax söder om riksväg 24. Alternativt kan även befintligt spillvattenledning i nordväst ansluta till vissa delar av planområdet. Sannolikt kan inte hela planområdet anslutas med självfall. Lokalisering av pumpstation sker i samband med att detaljplan upprättas och att det blir aktuellt att projektera.

### *Dagvatten*

**EN DAGVATTENUTREDNING TAS FRAM INFÖR SAMRÅDET**

### *El och bredband*

E.ON distribuerar el till de befintliga bostäderna i anslutning till planområdet. Utbyggnad av elnätet kommer att ske i samband med att området byggs ut. Ett nytt E-område på 14x14 meter föreslås inom området, placeringen är avstämd med Södra Hallands kraft.

Bredband kommer att byggas ut i samband med att området iordningsställs för ny bebyggelse.

### *Värme*

Utbyggd gasledning finns i anslutning till Bumerangen. Ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggt område är 2 meter samt närmsta gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd rekommenderas inte ske närmre 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. Innan arbetet påbörjas i närheten av ledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning.

Intressenter för att bygga ut ett fjärrvärmenät vid Östra Nyby finns, kommunen kommer att studera detta vidare i samband med detaljplaneläggning.

### *Avfall*

Avfallshantering sker på vardera fastighet inom området.

### *Brandvattenförsörjning*

Behovet av släckvatten bedöms till 1200 l/s (*Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020*). Befintliga brandposter med anslutning till V160/150 finns strax väster om planområdet. Kontroll av kapacitet i befintliga brandposter samt behov av nya inom planområdet sker i samband med att detaljplan upprättas och att det blir aktuellt att projektera.

Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas genom kombinationer av följande:

- Befintlig brandpost **xxxxx** har en ungefärlig kapacitet på **xxx liter/minut**.
- Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera

cirka xxx liter/minut.

c. Öppet vattentag finns inte i närheten.

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

## **Sociala aspekter**

### *Trygghet*

Planområdet ska upplevas som ett tryggt bostadsområde med fokus på att de offentliga miljöerna, natur, park och gator är utformade för att vara säkra och trygga passager under hela året. Gång- och cykelvägar som är separerade från biltrafiken bedöms som mycket positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Variationen av bebyggelsetyper och med den ett brett åldersspann på de boende i området bedöms kunna leda till att Östra Nyby blir en levande stadsdel under dagens alla tider.

### *Social integration*

Utgångspunkterna för planförslaget har varit att skapa ett nytt bostadsområde där olika bebyggelsetyper blandas. Detta bedöms ge goda möjligheter för människor i olika åldrar att bosätta sig i området. Generationsboende är möjligt i form av att äldre eller yngre som inte vill ha en större fastighet att sköta istället kan bo i ett flerfamiljshus eller radhus.

Likaså medför variationen av olika bebyggelsetyper att det är möjligt med olika upplåtelseformer, så väl köprätter som bostadsrätter och hyresrätter kan uppkomma inom området. Detta bedöms i sin tur leda till att människor med olika ekonomiska möjligheter kan bosätta sig inom området.

Området har också utformats med gemensamma samlingsplatser. En av dessa är parken i områdets västra utkant, där en lekplats för barn i olika åldrar anläggs. Täckningen av den före detta deponin medför en spännande förändring i det övrigt flacka landskapet. Samlingsplatsen har möjlighet att bli en mötesplats för såväl boende i området som boende i kringliggande områden.

Planområdet ligger med goda förbindelser till skolor, aktivitetsområden, centrum och kollektiva förbindelser. Det bedöms som mycket positivt ur ett barnperspektiv.

Utgångspunkterna i planförslaget har varit att tillskapa såväl parker med anlagd lekutrustning som naturområden där fri lek och spontan lek kan uppkomma.

## Konsekvensbeskrivning

Den påverkan som detaljplanen och ställningstagandet kring att bebygga Östra Nyby ger upphov till beskrivs nedan. Konsekvensbeskrivningen har avgränsats till att innefatta de ämnen som bedöms som mest aktuella att belysa i förhållande till planområdet; landskapsbild, jordbruksmark, övriga naturvärden, social integration, buller, riskhänsyn till farligt gods och förorenad mark.

### *Landskapsbild*

Planprogrammet innebär att ett obebyggt jordbrukslandskap tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till befintliga fastigheter med bostäder, delvis Bumerangen men även friliggande villor, och påverkan bedöms därmed som liten.

Den största påverkan bedöms uppstå från flerbostadshusen som med sin höjd (som motsvarar 5 våningar) kommer att särskilja sig från övrig bebyggelse. För hantera flerbostadshusen volym och för att anpassa dem till övrig bebyggelse har ställningstagandet gjort att bebyggelsen direkt söder om flerbostadshusen ska uppnå en höjd som motsvarar 2 våningar och vara en tätare bebyggelse, i detta fall i form av radhus. Ytterligare längre söder ut föreslås friliggande villor med en höjd som innebär att de kan uppföras i en till två våningar, vilka ger ett glesare intryck. På så sätt trappas bebyggelsens volym och skala långsamt upp respektive ned och det bildas en visuell övergång mellan byggnaderna, från tätt till mer glest.

### *Jordbruksmark*

I översiktsplanen för Laholms kommun, del 4 – *Miljökonsekvensbeskrivning*, har frågan kring ianspråktagandet av jordbruksmark förts. Följande resonemang är hämtat från konsekvensbeskrivningen för aktuellt utbyggnadsområde Laholm La4;

*Ianspråktagandet av jordbruksmark innebär en varaktig påverkan. Jordbruksmarken är ett nationellt intresse som endast får tas i anspråk om det tillgodoser väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annan plats. Laholm ligger i ett jordbrukslandskap och i det fall orten ska kunna expandera så blir jordbruksmark berörd oavsett var orten byggs ut. Området ligger med direkt cykelväg till Laholms historiska centrum och en utbyggnad skulle stödja den service som finns där idag. En stark centralort med upprätthålllet och utvecklat serviceutbud, kulturutbud och generell funktion av en mötesplats för kommuninvånarna är för kommunen ett väsentligt samhällsintresse. Området ligger också på cykelavstånd till Laholms station vilket ger en god tillgång med klimatsmarta transportmedel till de regionala arbetsmarknaderna, vilket också anses vara ett väsentligt samhällsintresse.*

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och de ställningstaganden som gjordes kring konsekvenserna av att planlägga marken i området, ligger därmed till grund för detaljplanen.

### *Övriga naturvärden*

Planförslagets påverkan på de övriga naturvärdena bedöms i förhållande till den upprättade naturvärdesinventeringen. Där konstateras att vegetationen längs banvallen samt den uppvuxna vegetationen vid den norra entrén är viktiga att bevara. Planförslaget bedöms överensstämma med detta då marken intill banvallen och i anslutning till den norra entrén föreslås bli park eller natur.

### *Social integration*

Utgångspunkterna för planförslaget har varit att skapa ett nytt bostadsområde där olika bebyggelsetyper blandas. Detta bedöms ge goda möjligheter för människor i olika åldrar att bosätta sig i området. Likaså kan variationen av olika bebyggelsetyper möjliggöra för olika upplåtelseformer, så väl köprätter som bostadsrätter och hyresrätter. Detta kan i sin tur leda till att människor med olika ekonomiska möjligheter kan bosätta sig inom området.

Området har också utformats med en gemensam samlingsplats, parken, som bedöms kunna bli en naturlig samlingspunkt i området.

#### *Buller*

En särskild bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen. Planförslaget har anpassats för att hantera trafikbuller.

#### *Riskhänsyn farligt gods*

Hänsyn har tagits till väg 24 som utgör led för farligt gods. Bebyggelsen har placerats på ett sådant avstånd och med en sådan markanvändning att människor inte ska utsättas för fara i samband med en eventuell trafikolycka med farligt gods. Längs med väg 24 finns dessutom säkerhetshöjande åtgärder som motverkar risken vid olyckor med farligt gods och som därmed gör det möjligt att bebygga området.

#### *Förorenad mark*

Planförslaget innebär att marken vid den före detta deponin delvis kommer att grävas ut och delvis kommer att täckas. Markhöjderna för täckningen regleras i detaljplanen. Startbesked för bostäder får inte ges förrän deponin har täkts och marken delvis grävts ut.

Detaljplanen reglerar att endast kontor, handel och lager får bedrivas inom fastigheten Nyby 3:26, detta bedöms som icke-känslig bebyggelse. Fastigheten ligger ca 150-160 m från industrin och avståndet är acceptabelt för icke-känslig bebyggelse, ingen särskild riskbedömning krävs.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## SYFTE

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

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

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

#### Planprocessen

|            |      |
|------------|------|
| Samråd     | 2018 |
| Granskning | 2018 |
| Antagande  | 2018 |
| Laga kraft | 2018 |

#### Utbyggnadsskedet

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Sanering start                    | månad år |
| Utbyggnad av gata och VA med mera | månad år |
| Fastighetsbildning och bygglov    | månad år |
| Byggstart                         | månad år |

### Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna platser.

### Huvudmannaskap

Allmänna platser har kommunalt huvudmannaskap.

### Avtal

*I samband med detaljplaneförslaget kommer följande avtal att skrivas:*

- avtal mellan Laholms kommun och de fastighetsägare som...*
- exploateringsavtal mellan Laholms kommun och de exploatörer som i dagsläget har intresse av att bygga.*

*(Ange om det är markanvisningsavtal eller exploateringsavtal, ta bort nedanstående som inte gäller)*

## Exploateringsavtal

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.

## Markanvisningsavtal

*Ange vad avtalet i stora drag kommer att innehålla.*

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägförhållanden

Planen omfattar följande fastigheter:

| Fastighet    | Fastighetsägare                |
|--------------|--------------------------------|
| Nyby 3:26    | Krönleins Bryggeri AB          |
| Nyby 3:37    | Hans Fredrik Stefan Andersson  |
| Nyby 3:38    | Laholms kommun                 |
| Nyby 3:39    | Per Göthe Nilsson              |
| Nyby 3:40    | Hans Ove Patrik Holm           |
| Nyby 3:42    | Gunnel Mitzie Irene Haraldsson |
| Nyby 3:43    | Gunnel Mitzie Irene Haraldsson |
| Nyby 3:44    | Gunnel Mitzie Irene Haraldsson |
| Nyby 4:1     | Laholms kommun                 |
| Nyby 5:1     | Laholms kommun                 |
| Lagaholm 5:1 | Laholms kommun                 |
| Altona 4:14  | Laholms kommun                 |



**Fastighetsbildning**

**Gemensamhetsanläggningar**

**Servitut**

**Ledningsrätt**

**Fastighetsindelningsbestämmelser**

**Fastighetsplan**

**Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter**

| Fastighet   | Åtgärd  | Kostnader                                                                   | Ansvar         |
|-------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Xxxxxxx 3:3 | Upphävs | Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering. | Laholms kommun |
|             |         |                                                                             |                |
|             |         |                                                                             |                |

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planeekonomi

*Uträkning av kostnader för genomförande och skötsel, drift och underhåll av planområdet.*

### Inlösen, ersättning

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Bullerutredning  
Dagvattenutredning

### Dokumentation och kontroll

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Konsekvenser för berörda fastigheter

| Fastighet    | Konsekvens                                                                                   | Ansvar   |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Xxxxxxxx 3:3 | Bostadsändamål tillskapas, inom fastigheten finns ett u-område som begränsar byggnation..... | Kommunen |
|              |                                                                                              |          |
|              |                                                                                              |          |

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Cecilia Lindgard, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret  
Hans Johansson, samhällsbyggnadskontoret  
Mikael Lennung, planeringskontoret  
Anna-Carin Karlsson, miljökontoret



# BEHOVSBEDÖMNING

## CHECKLISTA FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

### DETALJPLAN FÖR ÖSTRA NYBY- NORRA *Del av Nyby 3:38 m.fl.*

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN



Samhällsbyggnadskontoret  
Humlegången 6  
312 50 Laholm  
Växel: 0430 – 150 00



# BEHOVSBEDÖMNING

## SYFTET MED BEHOVSBEDÖMNINGEN

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 en miljökonsekvensbeskrivning. Där identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.

## PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med olika typer av boendeformer samt lokaler för en förskola. Ett mindre område för handel, kontor och lager föreslås.

Detaljplanen innebär att ett nytt bostadsområde byggs ut i den sydöstra utkanten av Laholms tätort. I detaljplanen föreslås en blandning av olika bostadstyper; friliggande enbostadshus, sammanbyggda enbostadshus (radhus och kedjehus) och flerbostadshus. Även ett område för en förskola samt för lager, kontor eller handel föreslås.

En större park med lekplats för barn i olika åldrar föreslås i områdets västra del. I den nordöstra delen föreslås ett större naturområde för bland annat dagvattenhantering. Den befintliga gång- och cykelvägen på den före detta banvallen utgör ryggraden i området och ges en prioriterad framkomlighet. Entrégatorna in till Östra Nyby kantas av alléplantering och trottoarer.

## SAMMANFATTNING

Den största miljöpåverkan som planförslaget för Östra Nyby bedöms medföra är att befintlig jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, samt att landskapsbilden kommer att påverkas. Planområdet ligger även i anslutning till led för farligt gods (väg 24) och hästgårdar, men i dessa fall har planförslaget justerats så att säkerhet och hälsa inte ska riskeras.

Ianspråktagande av jordbruksmarker är i det närmaste en ofrånkomlighet när det kommer till att utveckla Laholms tätort. Endast mindre förtätningar kan göras inom ramen för det som är den nuvarande tätorten, övrig mark som ligger runt om orten är jordbruksmarker. För att motivera ianspråktagandet av jordbruksmarken har intentionerna med planarbete för Östra Nyby varit att medge en variation av bebyggelsen och att se över möjligheten att bygga på höjden istället för på bredden. När olika typer av bostäder så som flerbostadshus, friliggande småhus och sammanbyggda småhus blandas så uppnås en högre densitet av bostäder. Likaså har ambitionsnivån varit att även medge en förskola och ett område för lager och kontor. Östra Nyby ska inte endast vara ett bostadskvarter utan kan även bli till en levande stadsdel med både service och boende.

Ändrad landskapsbild är den andra stora miljöpåverkan som detaljplanen medger. Den största påverkan bedöms uppstå från flerbostadshusen som med sin höjd (som motsvarar

5 våningar) kommer att särskilja sig från övrig bebyggelse. För hantera flerbostadshusen volym och för att anpassa dem till övrig bebyggelse har ställningstagandet gjort att bebyggelsen direkt söder om flerbostadshusen ska uppnå en höjd som motsvarar 2 våningar och vara en tätare bebyggelse, i detta fall i form av radhus. Ytterligare längre söder ut föreslås friliggande villor med en höjd som innebär att de kan uppföras i en till två våningar, vilka ger ett glesare intryck. På så sätt trappas bebyggelsens volym och skala långsamt upp respektive ned och det bildas en visuell övergång mellan byggnaderna, från tätt till mer glest.

## STÄLLNINGSTAGANDE

### **Slutsats**

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.

Enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall vid tillämpningen av 6 kap 11§ MB genomförandet av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller ett program antas medföra betydande miljöpåverkan om:

1. genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a § MB.
2. planen, programmet eller ändringen anger förutsättningarna för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordningen.

|                                                                | Ja | Nej | Om ja → miljöbedömning |
|----------------------------------------------------------------|----|-----|------------------------|
| Natura 2000                                                    |    | X   |                        |
| Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3 |    | X   |                        |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

| NATUR OCH KULTURVÅRD                        |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|---|---|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riksintresse/Natur- och kultur (3-4 kap MB) |   | X |  | <p><b>Riksintresse för naturvård (NN22)</b><br/>Riksintresset för Laholmsområdet omfattar ett större område som sträcker sig över Laholms stad med omnejd. Områdets naturförutsättningar i form av kustslätter, ravinbildningar och vattendrag (så som Lagan), bedöms ha stort värde för forskning om frostsprickor från mellanistiden samt de geologiska processer som format landskapet sedan den senaste nedisningen. Att marken i detta område har nyttjats för jordbruket har gjort att naturområdet till största del har bevarat sin ursprungliga form sedan nedisningen.</p> <p>För att bevara värdena i landskapet bör marken fortsättningsvis brukas, dock utgör riksintresset inget hinder för en planmässig utbyggnad av befintliga tätorter.</p> <p>Planförslaget innebär en utbyggnad av tätorten Laholm, området ligger i direkt anslutning till bebyggda delar av staden, därmed bedöms det som förenligt med beskrivningen av riksintresset.</p> |
| Naturresevat/Biotopskydd                    | X |   |  | <p>Planområdet omfattas inte av ett naturresevat.</p> <p>Enligt skogsstyrelsens karttjänst Skogens pärlor, finns inga biotopskyddsområden utpekade inom Östra Nyby.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fornminne/Arkeologi                         |   | X |  | <p>Planarbetet har föranletts av arkeologiska utgrävningar i områdets nordvästra utkant, RAÅ Laholms stad 31:1.</p> <p>Det kvarstår inga arkeologiska fyndigheter inom aktuellt planområdet och detta kan därmed bebyggas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Byggnadsminne                               | X |   |  | Det finns ingen bebyggelse som omfattas av byggnadsminne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

|                                                                                    |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kulturhistorisk värdefull miljö                                                    | X |   |  | Det finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rödlistade arter / Nyckelbiotoper                                                  | X |   |  | Enligt Artdatabasportalen finns det inga rödlistade arter inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Annan värdefull natur<br><i>Regional/lokal</i>                                     |   | X |  | En naturvärdesinventering har gjorts, i denna har fyra delområden med extra skyddsvärd natur pekats ut. De som berörs av det nu aktuella planområdet är naturvärdesområde 1 och 4. Område 1 utgörs av vegetation längs den före detta banvallen och område 3 av en skogsdunge i områdets västra utkant.<br><br>Bevarandet av vegetationen i de områden som ingår inom detaljplaneområdet kommer att säkerställas i en skötselplan för alla grönytor. Område 1 planläggs som gång- och cykelväg och park. Område 3 planläggs som park. |
| Strandskydd                                                                        | X |   |  | Planområdet påverkas inte av strandskydd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>REKREATION OCH FRILUFTSLIV</b>                                                  |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Riksintresse (3-4 kap MB)                                                          | X |   |  | Planområdet omfattas varken av riksintresse för friluftsliv eller rörligt friluftsliv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Särskilda hushållningsbest. (4 kap 4§ MB)                                          | X |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Andra områden för rekreation och friluftsliv                                       |   | X |  | Planområdet utgörs idag av öppen gräsbeklädd mark som delvis används för bete och till jordbruksändamål. Inom området finns markvägar för jordbruksändamål som även nyttjas som promenadstigar för boende runt om planområdet. I planförslaget föreslås gång- och cykelvägar.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MARK, VATTEN OCH MILJÖ</b>                                                      |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Påverkan vatten<br>(grundvatten, ytvatten, skyddsområde för vattentäkt, dagvatten) |   | X |  | <b>KOMPLETTERAS INFÖR SAMRÅDET</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| FAKTOR                                             | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|----------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | Ingen    | Liten | Stor |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Miljö kvalitetsnormer vatten<br>MKN/vattendirektiv |          |       | X    | <p>Planområdet berörs av MKN för grundvatten för det grundvattenområde som sträcker sig över större delen av Laholms kommuns västra del. Normerna innebär att grundvattnet ska bibehålla en god kemisk och kvantitativ status till tidsfristerna år 2015 och 2021.</p> <p>Planområdets dagvattenhantering (läs mer ovan) och det faktum att en befintlig deponi delvis kommer att grävas ut eller täckas med ett tätskikt som förhindrar infiltration av deponimassorna, bedöms som positivt för MKN för grundvatten.</p>                                                                                                                                                                                    |
| Rasrisk/Erosion ( <i>geoteknik</i> )               |          |       |      | Enligt geoteknisk undersökning utförd 2015-04-22 av WSP görs den sammanställda bedömningen att det inte finns några stabilitetsproblem inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Höga flöden/översvämningar                         | X        |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Landskapsbild, stadsbild                           |          |       | X    | <p>Detaljplanen innebär att ett idag i princip helt obebyggt jordbrukslandskap tas i anspråk för bebyggelse. I förhållande till nuläget bedöms därmed påverkan på landskapsbilden som stor. Planförslaget innebär dock att ny bebyggelse planläggs som ligger i direkt anslutning till befintliga villor och gårdar.</p> <p>Detaljplanen innebär att de högsta byggnaderna har en nockhöjd på xx m. De är placerade i ett läge intill väg 24, där man har sett fördelar med att ha en högre bebyggelse som en barriär mot vägen. Utgångspunkten vid gestaltningen av området har varit att bilda en visuell övergång mellan den högre och den lägre bebyggelsen, skalan ökar respektive minskar stegvis.</p> |
| <b>HÄLSA OCH SÄKERHET</b>                          |          |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Buller/vibrationer                                 |          | X     |      | En bullerutredning är gjord. Denna visar på att bostäder längs med väg 24 riskerar att utsättas för buller om inte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

|                                                         |  |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|--|---|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         |  |   |  | <p>åtgärder vidtas. Lämpliga åtgärder är att sätta plank mot väg 24, att reglera på plankartan att lägenheterna ska utformas med en tyst sida eller att anpassa byggnadernas placering så att de inte utsätts för buller.</p> <p>Detaljplanen kommer att reglera något av eller flera av alternativen ovan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Föroreningar/luft/mark/vatten                           |  | X |  | <p>Planområdet har undersökts avseende förekomst av förorenad mark och tre olika områden har identifierats som riskobjekt; den före detta banvallen, en före detta deponi som ligger inom den nordöstra delen av Nyby 3:38, samt den före detta bryggeritomten Nyby 3:26. Dessa områden har därmed genomgått miljötekniska markundersökningar.</p> <p>Detaljplanen innebär att det före detta deponiområdet kommer att täckas med ett tätskikt. Delar av deponin kommer att grävas ut. Plankartan reglerar en bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän deponin har grävts ut och resterande delar täkts med tätskikt.</p> <p>Undersökningarna visar att den före detta banvallen inte utgör ett hinder för att området planläggs för bostäder, så kallad <i>känslig markanvändning</i>.</p> <p>För Nyby 3:26 reglerar detaljplanen användning kontor, handel, lager vilket är mindre känslig markanvändning. Undersökningarna visar på föroreningar som understiger mindre känslig markanvändning. Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder krävs.</p> |
| Säkerhet (trafiksäkerhet, farlig gods, explosionsrisk). |  | X |  | <p>Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 24 som är primär led för farligt gods. Särskild riskhänsyn har gjorts. Marken bedöms som möjlig att bebygga eftersom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- väg 24 ligger nedsänkt nästan 4 meter i höjdlid från planområdet. Detta</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

|                                                                       |  |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|--|---|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       |  |   |  | förhindrar mekanisk konflikt, att vätska rinner in på området och slänten blir en barriär vid eventuell explosion<br>- området närmast väg 24 planläggs som natur och mark för komplementbyggnader/parkering, ändamål som inte bedöms uppmuntra till stadigvarande vistelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ljus                                                                  |  | X |  | Detaljplanen innebär att ett idag obebyggt odlingslandskap bebyggs, detta medför tillkommande trafik, byggnader och belysta gator som medför ökad exponering för ljus i området och för kringliggande bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Trafikalstring ( <i>detaljplanens medverkan till trafikalstring</i> ) |  | X |  | Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg bedöms planförslaget alstra 525 fordon/dygn. Trafikalstringen belastar allmän väg 585 och väg 24. Planförslaget medger till största del bostäder och detta bedöms inte medföra någon betydande negativ effekt på framkomligheten på det statliga vägnätet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Närhet till industri och djurhållning                                 |  | X |  | I direkt anslutning ligger hästgård med ett 5-tal hästar, Nyby 3:35. Fastighet Nyby 3:48 innehar stall. Söder om planområdet, ca 650 meter, ligger fastighet Nyby 3:50 där nötkreatur hålls.<br><br>Detaljplanen innebär att marken i direkt anslutning till Nyby 3:48 och 3:35 föreslås till bostäder och/eller skola. Ägarna kommer att behöva söka tillstånd för att bedriva hästverksamhet inom planområde. Planområdet påverkas inte av djurhållning inom Nyby 3:50.<br><br>Fastigheten Nyby 3:26, som ligger i den nordvästra utkanten av planområdet, berörs av verksamhetsområdet för industrin Halleplast. Detaljplanen reglerar att endast kontor, handel och lager får bedrivas inom området, vilket bedöms som icke-känslig bebyggelse. |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

|                                                                                             |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             |   |   |   | Fastigheten ligger ca 150-160 m från industrin och avståndet är acceptabelt för icke-känslig bebyggelse, ingen särskild riskbedömning krävs.<br><br>Övrig planerad bebyggelse ligger längre än 200 meter från industrier på Nyby industriområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lukt                                                                                        |   |   |   | Planområdet omfattas idag av och kommer att ligga i direkt anslutning till jordbrukslandskap. Viss lukt från häst och nötkreatur kan förekomma inom området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Strålning (radon, cesium, kraftledning, transformatorstation, master, UV, elektromagnetisk) | X |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Miljökvalitetsnormer                                                                        |   | X |   | Det finns inget underlag för luftkvaliteten i Laholms kommun. För att ta reda på hur situationen är med tanke på luftkvalitet kommer miljökontoret under 2018 att göra en inledande kartläggning. Kartläggningen visar om luftföroreningar överhuvudtaget utgör ett problem och vilka källor och vilka platser i kommunen som i så fall bör ingå i den framtida kontrollen av luftkvalitet.<br><br>Då planförslaget medger bostäder och planområdet ligger i ett öppet landskap med förhärskande sydvästlig vindriktning, bedöms förslaget generellt inte medföra föroreningar som riskerar att påverka MKN för luft negativt. |
| <b>LIVSKVALITET OCH HÄLSA</b>                                                               |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hälsotillgångar</b>                                                                      |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Olika boendeformer (tillgång till olika typer av boende)                                    |   |   | X | Planförslaget medger en blandning av olika typer av bostäder, vilket bedöms som mycket positivt för området som helhet och blir ett tillskott till Laholms tätort i stort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Goda kommunikationer                                                                        |   |   | X | Planområdet ligger 2-2,5 km ifrån centrum, busstation och järnvägsstationen. Till dessa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

|                                                                                                                                                 |  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                 |  |   |   | målpunkter finns separerade gång- och cykelvägar. Kollektiva förbindelser finns i direkt anslutning till planområdet, som närmst 300 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rekreation och fysisk aktivitet ( <i>tillgång till områden för rekreation och aktiviteter</i> )                                                 |  |   | X | Parkområde kommer att planläggas. I direkt anslutning till planområdet ligger Folkhälsocentrum med ett stort utbud av aktiviteter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Natur och grönområden ( <i>tillgång till natur och grönområden</i> )                                                                            |  |   | X | Inom planområdet kommer det att anläggas park med lekplats. Naturområden återfinns inom området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kultur ( <i>miljöer, utbud och aktiviteter skall tas tillvara och beaktas som en resurs</i> )                                                   |  | X |   | Närheten till Laholms stad innebär att man har ett relativt brett kulturutbud. Det finns inga kulturhistoriskt intressanta byggnader inom området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Arkitektur ( <i>stads- och landskapsbild ska bevaras samt utvecklas så att de estetiska värdena kvarstår</i> )                                  |  |   | X | I planförslaget för Östra Nyby har ett antal ställningstaganden gjorts för att hantera den stora påverkan på landskapsbilden. Ett av ställningstagandena är att endast tillåta upp till fyra våningar höga byggnader. Höjden bedöms vara den högsta höjd som kan tillåtas i förhållande till det övrigt flacka och öppna landskapet som till största del är obebyggt. Ett annat ställningstagande är att i så stor utsträckning som möjligt placera den högre bebyggelsen så att den ramas in av lägre byggnader. På så vis bildas en visuell övergång mellan den högre och den lägre bebyggelsen, skalan ökar respektive minskar stegvis. |
| Tillgång till utbildning ( <i>hur beaktas sambandet mellan hälsa och utbildningsnivå</i> )                                                      |  |   | X | Planområdet ligger med goda kommunikationer till skolor. Det är endast 0,5 km till Campus Laholm (åk 7-9 och gymnasium) som man når med en separerad gång- och cykelväg. Glänningseskolan (åk 0-6) ligger ca 1,5 km från planområdet. Inom planområdet föreslås en förskola.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TILLGÄNGLIGHET OCH DELAKTIGHET</b>                                                                                                           |  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tillgänglighet, fysisk och social ( <i>ingen ska utsättas för utanförskap eller maktlöshet och vara praktiskt beroende av andra människor</i> ) |  |   | X | Östra Nyby har ett strategiskt läge i utkanten av Laholms stad. Det är goda förbindelser både med gång- och cykelväg som med bil till målpunkter så som Laholms centrum, busstationen och järnvägsstationen. Den varierade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

|                                                                                                                    |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                    |  |  |   | bebyggelsen med både flerbostadshus, villor och radhus bedöms kunna säkerställa att en variation av människor i olika åldrar och med olika socioekonomiska förutsättningar kan bosätta sig i området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Jämställdhet (kvinnor och mäns lika rättigheter samt skyldigheter)                                                 |  |  | X | Ett nytt bostadsområde som är beläget med goda kommunikationer till centrum, busstation, järnvägsstation och arbetsplatser bedöms som mycket positivt för både kvinnor och män. Även variationen av bebyggelsen bedöms som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då flerbostadshusen kan komma att upplåtas på olika sätt och på så vis nå en bredare målgrupp med olika socioekonomiska förutsättningar.                                                                                                                                                            |
| Jämlikhet (alla människors lika värde oavsett kön, ålder, etnicitet, handikapp etc.)                               |  |  | X | Den varierade bebyggelsen med både flerbostadshus, villor och radhus bedöms kunna säkerställa att en variation av människor i olika åldrar och med olika socioekonomiska förutsättningar kan bosätta sig i området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Trygghet (upplevelsen av fysiska miljöer utifrån ett trygghetsperspektiv)                                          |  |  | X | Kommunens ambition är att de allmänna platserna inom området ska hålla en hög standard vad gäller utförande, vilket leder till ökad trygghet. En stor del av arbetet med detaljplanen har varit att fokusera på mötet mellan den befintliga gång- och cykelvägen på den före detta järnvägen och de tillkommande gatorna. Stor vikt kommer att läggas på dessa punkter i området vid ett genomförande. Gång- och cykelvägen kommer att ha företräddande i trafiken och vara upphöjda från gatan, fysiska hastighetssänkande åtgärder kommer att göras inom gatumarken. |
| <b>BARNPERSPEKTIVET</b>                                                                                            |  |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Planförslagets innebörd för barn och unga (kommer detaljplanen att beröra barn och ungdomar nu eller i framtiden?) |  |  | X | Områdets fördelaktiga läge i direkt utkant av Laholms stad, intill befintliga gång- och cykelvägar som är separerade från biltrafiken och leder till skolor, centrum, busstation,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| FAKTOR | PÅVERKAN |       |      | KOMMENTAR |
|--------|----------|-------|------|-----------|
|        | Ingen    | Liten | Stor |           |

|                                                                                  |  |   |   |                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  |  |   |   | järnvägsstation m.m. bedöms som mycket positivt för barn. Inom området föreslås en förskola. I den västra delen av planområdet föreslås en större park med lekutrustning. |
| Hänsynstagande<br>(I vilken mån tillgodoser detaljplanen barns och ungas behov?) |  |   | X | Se ovan.                                                                                                                                                                  |
| Delaktighet (i vilken utsträckning har barn- och ungas åsikter hörts?)           |  | X |   | Planförslaget stäms av med en barn- och ungdomsgrupp i samrådet.                                                                                                          |

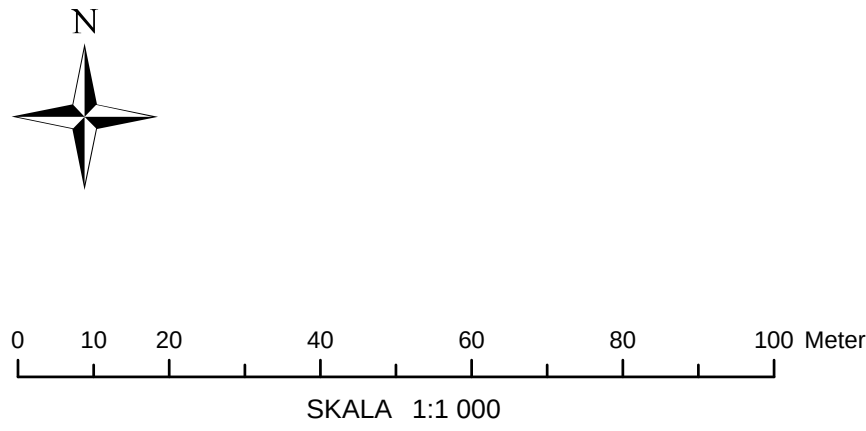
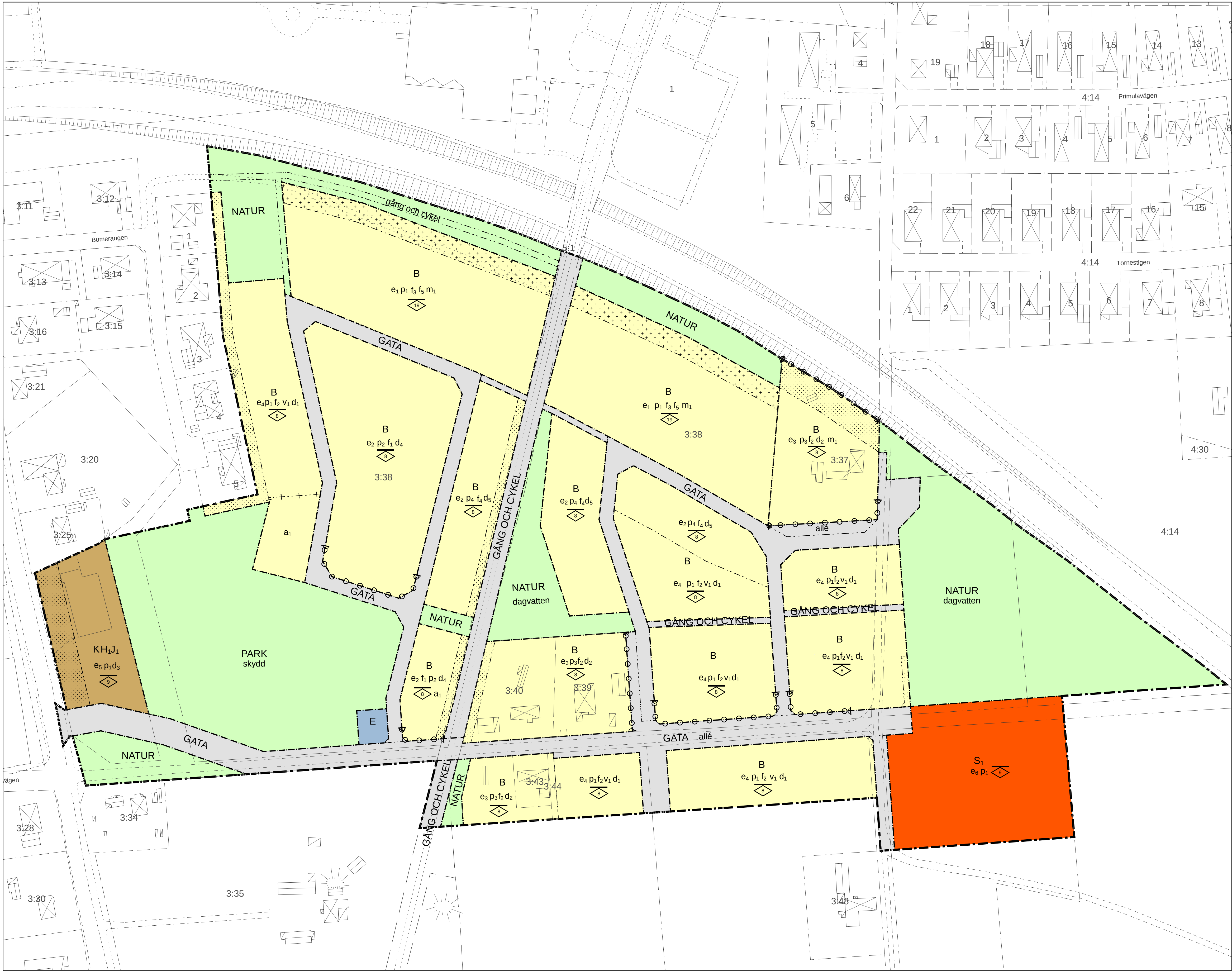


| MÅLUPPFYLLELSE                                                                                                                                           |          |          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          | Ja       | Nej      | Kanske |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Laholms kommun mål och vision ( <i>i Laholm vill vi bli fler, bättre och starkare. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling</i> ) | <b>X</b> |          |        | Detaljplanen innebär att ett stort nytt bostadsområde tillkommer i Laholms stad vilket överensstämmer med ambitionen att bli fler. Området ligger med goda kommunikationer till centrum, busstation och järnvägsstation. Dessa målpunkter går att nå med gång- och cykelvägar som är separerade från biltrafiken vilket bedöms vara en stor del av en hållbar utveckling. Variationen av bebyggelse innebär att marken utnyttjas på ett bättre sätt i förhållande till att endast bygga ett villaområde. Med flerbostadshus inom området kan en bredare målgrupp av människor bosätta sig inom området vilket är positivt för den sociala hållbarheten och markens utnyttjande ökar, vilket är positivt ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv. |
| Förenlighet med ÖP/FÖP                                                                                                                                   | <b>X</b> |          |        | Området finns utpekad i den kommunomfattande översiktsplanen som ett utvecklingsområde för Laholms stad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Mellankommunala intressen                                                                                                                                |          | <b>X</b> |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Konflikt med annan markanvändning                                                                                                                        | <b>X</b> |          |        | Planområdet utgörs idag av jordbruksmark vilket är en ändlig resurs. Motiveringen till att ta marken i anspråk är att utbyggnadsområde ligger i direkt anslutning till Laholms stad med goda förbindelser till centrum, skolor, handel, busstation och järnvägsstation. Delvis befintlig infrastruktur kan användas och byggas på. En blandning av olika typer av bostäder gör att marken utnyttjas bättre i förhållande till att endast bebygga området med friliggande småhus.                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Nationella miljömål</b><br/>Följande miljömål berörs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begränsad klimatpåverkan</li> <li>- Bara naturlig försurning</li> <li>- Giftfri miljö</li> <li>- Ingen övergödning</li> <li>- Grundvatten av god kvalitet</li> <li>- Ett rikt odlingslandskap</li> <li>- God bebyggd miljö</li> <li>- Ett rikt växt och djurliv</li> </ul> <p>Övriga miljömål berörs ej</p> | <p><i>Begränsad klimatpåverkan, bara naturlig försurning, ingen övergödning:</i> planförslaget bedöms inte vara av sådan karaktär att det avsevärt bidrar till utsläpp av växthusgaser i atmosfären.</p> <p><i>Giftfri miljö, grundvatten av god kvalitet:</i> inom planområdet kommer områden med förorenad mark att tas bort helt eller täckas över så att de inte riskerar att ha negativ inverkan på påverka hälsan och säkerheten. Täckning av områden med förorenad mark innebär att infiltration av nederbörd upphör och att markföroreningar inte riskerar att spridas till grundvattnet.</p> <p><i>Ett rikt odlingslandskap:</i> planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmarker. För att motivera ianspråktagandet av jordbruksmarken har utgångspunkterna för detaljplanen varit att utnyttja marken på ett så effektivt sätt som möjligt med en blandning av olika bostadstyper och icke störande verksamheter, skola m.m.</p> <p><i>God bebyggd miljö:</i> Detaljplanen medger stor påverkan på landskapsbilden i jämfört med nuläget. Den största påverkan bedöms uppstå från flerbostadshusen som med sin höjd (som motsvarar 5 våningar) kommer att särskilja sig från övrig bebyggelse. För hantera flerbostadshusen volym och för att anpassa dem till övrig bebyggelse har ställningstagandet gjort att bebyggelsen direkt söder om flerbostadshusen ska uppnå en höjd som motsvarar 2 våningar och vara en tätare bebyggelse, i detta fall i form av radhus. Ytterligare längre söder ut föreslås friliggande villor med en höjd som innebär att de kan uppföras i en till två våningar, vilka ger ett glesare intryck. På så sätt trappas bebyggelsens volym och skala långsamt upp respektive ned och det bildas en visuell övergång mellan byggnaderna, från tätt till mer glest.</p> <p>Planförslaget innebär åtgärder som förhindrar att människor riskerar att utsättas för trafikbuller.</p> <p>Planområdet ligger i Laholms tätorts direkta utkant med utbyggda gång- och cykelbanor till målpunkter så som järnvägsstation, busstation, skolor, matvarubutik och centrum (avståndet är ca 2-2,5 km till dessa). Närmsta kollektivtrafikförbindelse (buss) ligger ca 300 m norr om planområdet. Då planförslaget medger bostäder och planområdet ligger i ett öppet landskap med förhärskande sydvästlig vindriktning, bedöms förslaget generellt inte medföra föroreningar som riskerar att påverka MKN för luft negativt. Planområdets närhet till olika målpunkter gör att det finns alternativa färdmedel till att välja bilen.</p> <p><i>Ett rikt växt- och djurliv:</i> en naturvärdesinventering har gjorts inom ramen för detaljplanen, områden med utpekade naturvärden har sparats som park/natur. En skötselplan för den kommande grönsstrukturen inom området tas fram inom ramen för detaljplanen, i denna kan anläggandet av och skötselåtgärder upprättas som ökar den biologiska mångfalden.</p> |
| <b>PLATSENS KÄNSLIGHET</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra stor negativ miljöpåverkan. Ianspråktagande av jordbruksmarker bedöms som den största negativa miljöpåverkan. Detaljplanen hanterar miljöpåverkan med farligt gods, buller och markföroreningar.</p>                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Samråd har skett med Länsstyrelsen 2018-xx-xx.  
En miljökonsekvensbeskrivning **upprättas inte**.





GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- SERVITUTSOMRÅDE
- FASTIGHETSBETECKNING
- 2:10
- BYGGNADER (takkontur)
- BYGGNADER (husliv)
- SKÄRMTAK, UTERUM
- TRANSFORMATORSTATION

- HÄCK
- MUR
- STAKET
- STÖDMUR
- SLÄNT
- DIKE
- HOJDKURVA
- HOJDPUNKT
- 87,9

- DAGVATTENLEDNING
- SPILLVATTENLEDNING
- VATTENLEDNING
- ELLEDNING I MARK
- TELELEDNING I MARK
- GASLEDNING I MARK
- OPTOLEDNING I MARK

GRUNDKARTA

Upprättad:

Bo Lennartsson      Mätningsingenjör

KOORDINATSYSTEM plan: SWEREF 99 13 30

höjd: 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.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN  
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA: Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GÅNG OCH CYKEL: Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK: Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR: Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Kvartermark
  - B: Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
  - E: Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
  - KH<sub>1</sub>J<sub>1</sub>: Kontor, Handel, ej livsmedel, Lager, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
  - S<sub>1</sub>: Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER  
ALLMÄNNA PLATS

- Utformning
  - allé: Trädplantering i form av allé ska finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
  - gång och cykel: Gång- och cykelbana, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Mark: Marken är avsedd för dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Skydd
  - skydd: Markområdet för den befintliga underjordiska deponin ska grävas ut och/eller förses med täckande tätskikt, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERMARK

- Omfattning
  - e<sub>1</sub>: Största tillåten byggnadsarea motsvarar 30 % av den totala fastighetsarean. Av den totala byggnadsarean får högst 20 % utgöras av komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>2</sub>: Största tillåten byggnadsarea motsvarar 40 % av den totala fastighetsarean. Av den totala byggnadsarean får högst 25 % utgöras av komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>3</sub>: Största exploatering per fastighet är totalt 300 kvadrater byggnadsarea, varav högst 120 kvadrater får utgöras av komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>4</sub>: Största exploatering är totalt 200 kvadrater byggnadsarea, varav högst 50 kvadrater får utgöras av komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>5</sub>: Största tillåten exploatering är totalt 900 kvadrater byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>6</sub>: Största tillåten exploatering är totalt 2500 kvadrater byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Placering
  - p<sub>1</sub>: Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - p<sub>2</sub>: Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p<sub>1</sub>: Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet och minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata och/eller gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>2</sub>: Vid byggnation av friliggande enbostadshus ska huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata och grannfastighet, komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet och minst 4,0 meter från gata.  
  
Vid byggnation av sammanbyggda enbostadshus ska de placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- p<sub>3</sub>: Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata och minst 4,0 meter från annan tomtgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 3,0 meter från tomtgräns mot gata och minst 1,0 meter från annan tomtgräns 6, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>4</sub>: Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Mark: Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utformning

- f<sub>1</sub>: Endast friliggande och/eller sammanbyggda enbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub>: Endast friliggande enbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub>: Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub>: Endast sammanbyggda enbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub>: Flerbostadshus ska uppföras med minst 3 våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Höga tillåten nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Höga tillåten nockhöjd för huvudbyggnader angivet i angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning

- v<sub>1</sub>: Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Fastighet

- d<sub>1</sub>: Minsta tillåten fastighetsstorlek är 500 kvadrater, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d<sub>2</sub>: Minsta tillåten fastighetsstorlek är 750 kvadrater, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d<sub>3</sub>: Minsta tillåten fastighetsstorlek är 3000 kvadrater, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d<sub>4</sub>: Vid byggnation av sammanbyggda enbostadshus gäller minsta tillåten tomtstorlek 340 kvadrater. Vid byggnation av friliggande enbostadshus gäller minsta tillåten tomtstorlek 500 kvadrater, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d<sub>5</sub>: Minsta tillåten fastighetsstorlek är 340 kvadrater, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Störningsskydd

- m<sub>1</sub>: Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasad, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

- a<sub>1</sub>: Startbesked för byggnation får inte ges förrän deponin delvis har grävts ut och täkts med tätskikt, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.



Laholms kommun,  
Hallands län

SAMRÅDSHANDLING  
STANDARDFÖRFARANDE

Övriga planhandlingar

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Illustration

Charlotta Hansson  
Samhällsbyggnadschef

Planförfattare

DETALJPLAN  
PLANKARTA MED  
BESTÄMMELSER

Upprättad:  
Godkänd (MBN):  
Antagen:  
Laga kraft:

12-345



## Daniels Per-Erik RK STAB

---

**Från:** Wijk Yvonne RK STAB  
**Skickat:** den 22 augusti 2018 12:09  
**Till:** Daniels Per-Erik RK STAB  
**Ämne:** VB: Församråd - Detaljplan för Östra Nyby i Laholm  
**Bifogade filer:** MBN 2014-59\_Dpl Östra Nyby\_Norra\_Plankarta.pdf; MBN 2014-590\_Dpl Östra Nyby\_Norra\_Behovsbedömning.pdf; MBN 2014-590\_Dpl Östra Nyby\_Norra\_Planbeskrivning.pdf

Tacksam för diarieföring ☺

Hälsar Yvonne

---

**Från:** Cecilia Lindgard <cecilia.lindgard@laholm.se>  
**Skickat:** den 22 augusti 2018 11:42  
**Till:** Erland Björkman <erland.bjorkman@laholm.se>; Linda Svederberg <linda.svederberg@laholm.se>; Katarina Paulsson <katarina.paulsson@laholm.se>; Anna-Carin Karlsson <anna-carin.karlsson@laholm.se>; Charlotta Hansson <charlotta.hansson@laholm.se>; Martin Pamp <martin.pamp@laholm.se>; Agnes Marklund <agnes.marklund@laholm.se>; Amadeus Henriksson <amadeus.henriksson@laholm.se>; Ingelöv Karlberg Fast <ingelov.fast@laholm.se>; Bo Lennartsson <bo.lennartsson@laholm.se>; Malin Johansson <malin.johansson@laholm.se>; Bajro Mujanovic <bajro.mujanovic@laholm.se>; Joachim Enggren <joachim.enggren@laholm.se>; Mickael Abrahamsson <mickael.abrahamsson@laholm.se>; Christel Sundberg <christel.sundberg@laholm.se>; Daiva Börjesson <daiva.borjesson@halmstad.se>; Richard Mortenlind <richard.mortenlind@laholm.se>; Sofia Frindberg <sofia.frindberg@laholm.se>; Sofia Larsson <sofia.larsson@laholm.se>; Sofie Packowski <sofie.packowski@laholm.se>; Andreas Meimermondt <andreas.meimermondt@laholm.se>; Wijk Yvonne RK STAB <Yvonne.Wijk@regionhalland.se>  
**Ämne:** Församråd - Detaljplan för Östra Nyby i Laholm

Hej!

Under 2015-2017 togs ett planprogram fram för området Östra Nyby i Laholms sydöstra tätort. Nu har vi kommit vidare till nästa steg som är att ta fram en detaljplan för området. Detaljplanen är utformad tillsammans med den exploatör som har visat intresse för området.

Planförslaget är nu färdigt för församråd. Handlingar kommer inför samrådet att kompletteras med fler illustrationer och en dagvattenutredning.

**Jag önskar era synpunkter på förslaget senast fredagen den 7 september!**

Med vänlig hälsning  
Cecilia

---

Cecilia Lindgard  
Planarkitekt



Laholms kommun  
Direktnummer: 0430-152 81  
E-post: [cecilia.lindgard@laholm.se](mailto:cecilia.lindgard@laholm.se)  
Besöksadress: Humlegången 6  
Postadress: 312 80 Laholm  
[www.laholm.se](http://www.laholm.se)

