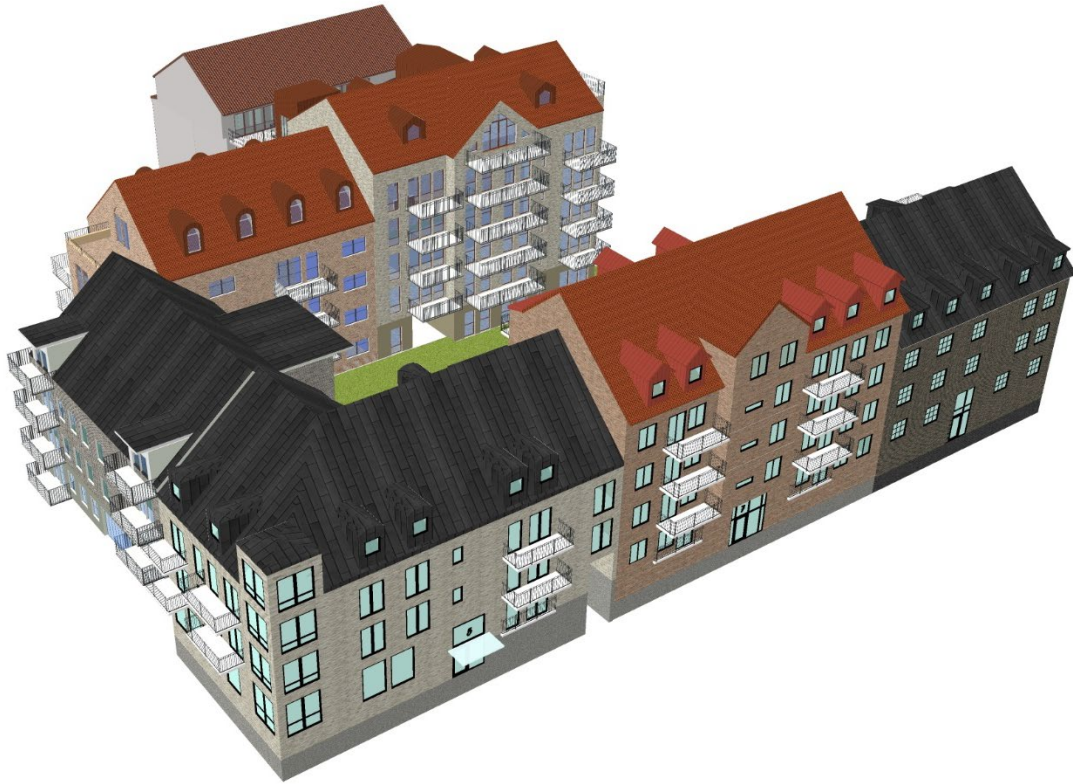


# PLANBESKRIVNING

## MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Laholm



## HÄSTEN 2, 3, 4 och 7

LAHOLMS STAD – LAHOLMS KOMMUN

---

Detaljplan, normalt planförfarande, ÄPBL 1987:10  
Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-01-19, kompl.  
2022-05-04

Laholms kommun  
Humlegången 6  
312 80 Laholm  
Växel 0430-150 00  
Fax 0430-152 99  
[www.laholm.se](http://www.laholm.se)

# DETALJPLANEN

## PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta, upprättad 2021-11-18, finns tillgänglig på byggnadsenheten
- Fastighetsförteckning, upprättad 2022-02-17, finns tillgänglig på byggnadsenheten

Planförslaget med bilagor och utredningar finns tillgängligt på Laholms kommuns hemsida, [www.laholm.se](http://www.laholm.se) / Bo, miljö & trafik / Planer och utredningar / Detaljplaner / Laholm eller i stadshusets entré samt på Byggnadsenheten, Humlegången 6, Laholm.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen regleras genom den äldre plan- och bygglagen 1987:10. Detaljplanen följer bestämmelserna för normalt planförfarande. Detaljplanen har upprättats utifrån Boverkets allmänna råd (BFS 2020:5).

## PLANPROCESSEN

Kommunstyrelsen gav den 9 februari 2010 § 29 miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplan för Hästen 2, 3, 4, 6 och 7.

Miljö- och byggnadsnämndens beredningsutskott gav den 7 december 2011 samrådsbeslut för detaljplanen. Samråd hölls fram till den 24 februari 2012.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 19 juni 2013 att detaljplanen skulle ställas ut. Utställningstiden pågick mellan den 2 september 2013 fram till den 27 september 2013.

Efter stora revideringar av planförslaget ställdes planförslaget ut på nytt. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 17 juni 2015 att detaljplanen skulle ställas ut en andra gång. Utställningstiden pågick mellan den 13 juli 2015 fram till 4 september 2015.

Kommunfullmäktige i Laholms kommun antog detaljplanen den 31 januari 2017 § 2.

Kommunens antagandebeslut överprövades av länsstyrelsen den 22 juni 2017 med hänsyn till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Regeringen beslutade den 3 oktober 2019 (Fi2019/01233/SPN) att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Med hänvisning till mark- och miljööverdomstolens beslut, Svea Hovrätt, i mål P13204-19 beslutat den 1 februari 2021, görs delar av planprocessen om efter det att detaljplanen har upphävts av högre instans.

Förnyad utställning hölls från den 28 februari till och med den 27 mars 2022.

Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige den 30 augusti 2022. Beslutet vann laga kraft den 23 september 2022.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	6
Tidigare ställningstagande	6
Miljöbedömning	11
Förutsättningar och förändringar	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	38
Syfte	38
Organisatoriska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	41
Konsekvenser av planens genomförande	41
Medverkande	42

## BILAGOR

- Bilaga 1 - Arkeologisk förundersökning, oktober 2010, Kulturmiljö Halland
- Bilaga 2 - Geoteknik PM 1, 2006-09-15, rev 2009-04-06, WSP Samhällsbyggnad
- Bilaga 3 - Markmiljöteknisk undersökning, 2016-01-15, WSP Environmental
- Bilaga 4 - Kulturmiljöunderlag för detaljplan Kv Hästen, 2015-04-09, Tyréns
- Bilaga 5 - Solstudie, Laholms kommun 2021-12-14
- Bilaga 6 - Planförslaget Kv Hästen, utformning över tid

# PLANBESKRIVNING

## **Planens syfte och huvuddrag**

### **Bakgrund**

Kvarteret Hästen (vidare kallat Kv Hästen) var föremål för detaljplaneläggning, med syfte att förtäta centrala Laholm med bostäder och kommersiella lokaler, från 2010 fram till kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen den 31 januari 2017 § 2. Kommunens antagandebeslut överprövades av länsstyrelsen den 22 juni 2017 med hänsyn till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Regeringen beslutade den 3 oktober 2019 (Fi2019/01233/SPN) att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen med hänsyn till att detaljplanen bedömdes medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Under år 2020 och under våren 2021 har underlag tagits fram för att kunna starta upp detaljplanearbetet igen. Det planförslag som nu har tagits fram har utformats med utgångspunkt att ny bebyggelse i kvarteret ska vara samstämmig med riksintresset för kulturmiljövården i Laholms stad. Planförslaget har justerats i förhållande till regeringens prövande grunder, i övrigt är det samma planförslag som antogs av kommunfullmäktige i januari 2017 och samma huvudsakliga syfte med detaljplanen.

Eftersom syftet med detaljplanen är samma, samt då planförslaget endast har ändrats avseende de parametrar som bedömdes påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt, så görs endast utställningsförfarandet om. Detta är i enlighet med mark- och miljööverdomstolens mål P13204-19, Svea Hovrätt, beslutat den 1 februari 2021. I målet konstateras att det är möjligt att för en upphävd detaljplan göra om utställningsskedet för att sedan tas upp för antagande, hela planprocessen behöver därmed inte göras om.

I målet beskrivs att en annan kommun i Sverige, efter att ha fått en detaljplan upphävd av högre instans, fortsatte med samma planuppdrag och reviderade detaljplaneförslaget utifrån de punkter som planen hade överprövats för, ställde ut planen på nytt och tog sedan upp den för antagande. Det huvudsakliga syftet med planen var oförändrat. För detaljplanen gällde den äldre plan och bygglagen 1987:10. Mark- och miljödomstolen upphävde då kommunens antagandebeslut avseende den reviderade planen med hänvisning till att kommunen fortsatt det tidigare planärendet utan att genomföra ett nytt samråd och att kommunens beslut att anta detaljplanen därför hade fattats i strid med bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning är dock att varken den äldre plan- och bygglagen (1987:10) eller den nya plan- och bygglagen (2010:900) innehåller bestämmelser om att ett detaljplaneärende ska anses vara avslutat om ett beslut om att anta detaljplanen har upphävts av högre instans. Vidare saknas då även en reglering av vad som formellt ska gälla för kommunens fortsatta arbete med att anta en detaljplan. Eftersom endast antagandebeslutet har upphävts så kvarstår de andra beslut som tidigare gjorts i planprocessen, t.ex. att påbörja ett planarbete. Därmed kan ett detaljplanearbete inte anses som avslutat genom domstolens upphävande av antagandebeslutet.

Mark- och miljööverdomstolen anser vidare att det inte är lämpligt att alltid ställa krav på nytt samråd efter upphävande av ett antagandebeslut. Det bedöms som ineffektivt och kostsamt för alla berörda parter. En bedömning ska istället göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, utifrån skälet för upphävandet och de ändringar som har gjorts till följd av dem. Det är dessa som har betydelse.

På samma sätt har därmed detaljplaneförslaget för Kv Hästen hanterats. Det är endast de delar av planförslaget som påverkar riksintresset för kulturmiljövården, vilket var skälet till regeringens beslut om upphävande, som har förändrats. Detaljplanens ursprungliga syfte samt övriga delar av detaljplanen, exempelvis reglering av befintliga byggnader, är dem samma som i tidigare detaljplaneförslag.

### **Syfte**

Syftet med detaljplanen är att genom förtätning av bebyggelsen i centrala Laholm skapa förutsättningar för utveckling av centrum med bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet, samtidigt byggs parkeringsanläggning för kvarteret.

### **Huvuddrag**

Detaljplanen omfattar fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7 där det idag finns befintlig bebyggelse längs med Östertullsgatan, samt en obebyggd gård mot Trädgårdsgatan. I detaljplanen säkerställs befintliga byggnaders användningsområde i form av bostäder och centrumverksamheter (butiker, café, restaurang m.m) samt dess kulturhistoriska värde. I detaljplanen föreslås en ny byggnad att uppföras mot Stortorget i Laholm och ersätter med den befintliga byggnaden på fastigheten Hästen 2. På gården samt längs med Trädgårdsgatan föreslås nya byggnader.

Den nya bebyggelsen i Kv Hästen har gestaltats utifrån den befintliga kulturmiljön som präglar Laholms stad som även är av riksintresse. Den tillkommande bebyggelsen har varierande skala genom olika höjder och bredder, fasader och tak ska uppföras med varierande kulörer och material. Den nya byggnaden mot Stortorget har anpassats för att vara i symbios med den unika strukturen som finns intill torget, den karaktäriseras av sidoställda portaler, symmetrisk fönstersättning och en ljus färgskala. Genom kvarteret föreslås en passage, ett inslag som har inspirerats av Drottning Kristina Passagen i Halmstad.

Planförslaget innebär att det tillförs ytterligare bostäder i Laholms stad i form av lägenheter i olika storlekar. Detaljplanen bedöms medföra ett tillskott på ca 80 nya lägenheter. Med de flerbostadshus som planeras finns möjligheten att bygga trygghetslägenheter för äldre som ger förutsättningar för ett livslångt kvarboende i hjärtat av Laholm.



Inspirationsbilder från Drottning Kristina Passagen i Halmstad. Foton av Lars Harrysson.

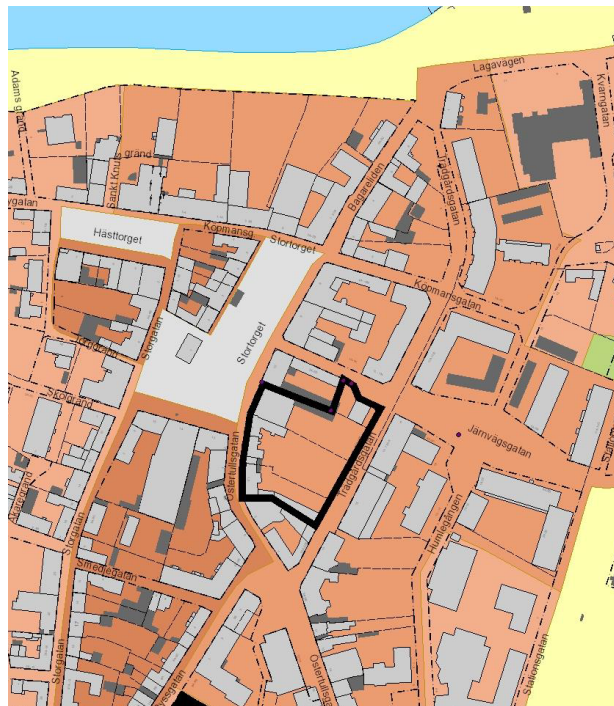
Planförslaget innebär även att den lokala handeln stärks genom tillskapandet av nya butikslokaler och säkerställandet av befintliga. Genom fler bostäder i centrum finns det goda möjligheter för ett bibehållet underlag för den lokala servicen och handeln.

## **Plandata**

### **Lägesbestämning och areal**

Planområdet utgörs av kvarteret Hästen 2, 3, 4 och 7 som är belägna i Laholms stadskärna. Området gränsar i väster mot Stortorget och Östertullsgatan, i norr mot Järnvägsgatan, i öster mot Trädgårdsgatan och i söder mot fastigheten Hästen 5.

Planområdet omfattar cirka 4500 kvadratmeter mark.



Planområdets lokalisering i Laholms stad visas med svart linje i bild till vänster samt ovan.

### **Markägoförhållanden**

Marken inom planområdet är privatägd.

### **Tidigare ställningstagande**

#### **Kommunens mål och vision**

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

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär förtätning av stadskärnan med bostäder och centrumverksamheter vilket ger möjlighet till en attraktiv boendemiljö och ökad service. Förtätning innebär att exploatering av obebyggd mark, vilket i Laholm till största del motsvarar jordbruksmarker, undviks.

### **Översiktsplan**

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, beskrivs utvecklingsmål för tätorten Laholm, vilka kan förbindas med planförslaget för Kv Hästen. Följande utvecklingsmål bedöms överensstämma med planläggningen av Kv Hästen;

- *Laholms stad, med sitt läge, sin historiska stadskärna samt med närhet till natur och kultur samt goda kommunikationer bör kunna utvecklas för att attrahera olika former av boende, näringsliv samt besöks- och upplevelsenäring.*
- *För att stötta ett intressant och mångfaciterat liv bör staden utvecklas och utformas genom funktionell och estetisk blandning.*
- *Boendet i Laholm ska fortsätta att vara högklassigt för alla ålderskategorier.*

Då detaljplanen för Kv Hästen innebär ytterligare bostäder i form av lägenheter i Laholms stadskärna ger det möjlighet till ökat underlag för bibehållen service och handel, det bidrar till fler bostäder i form av lägenheter med varierade storlekar som kan attrahera såväl äldre som yngre, planen innebär att äldre kulturhistorisk intressant bebyggelse av riksintresse bevaras.

### **Detaljplaner och förordnanden**

För planområdet gäller stadsplan nr 01-15 fastställd 1958-12-05. Stadsplanen medger bebyggelse i två våningar utmed Stortorget och Östertullsgatan. Vind får inredas på fastigheter utmed Stortorget. Byggrätt finns också längs Trädgårdsgatan med ett mindre avbrott längs i söder. Detta förslag till detaljplan ersätter den nu gällande planen nr 01-15.

Fastighetsplan från 1960 finns för Hästen 7. Denna kommer att upphävas i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft, läs mer om detta i efterkommande stycken *Förutsättningar och Förändringar* samt i *Genomförandebeskrivning*.

### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsen gav den 9 februari 2010 § 29 miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplan för Hästen 2, 3, 4, 6 och 7.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller naturen. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

#### **Luft**

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen, kolmonoxid, bensen samt PM 10 (partiklar i utomhusluft). Laholms kommun har 2018 låtit genomföra en inledande kartläggning av luftkvaliteten i kommunen, utförd av SMHI. Kartläggningen är utförd för Ängelholmsvägen, väg 585, med trafikmängden 11300 fordon/dygn samt med omslutande bebyggelse. Resultatet av kartläggningen visar att halterna för bensen, kvävedioxid, kolmonoxid, ligger långt under den nedre utvärderingströskeln. Halten partiklar (PM10) överskrider samt värdena för bens(a)pyren. Småskalig vedeldning bedöms vara den dominerande källan till bens(a)pyren.

### **Planförslagets påverkan**

Aktuellt planområde har lägre trafikmängder i anslutning till området än vad som uppmäts på Ängelholmsvägen. Planförslaget ger inte upphov till omfattande trafikmängder och bedöms därmed endast medföra mindre mängder luftföroreningar. Planförslaget bedöms inte uppmuntra till vedeldning, vilket är den huvudsakliga källan för bens(a)pyren och har uppmärksamats i både luft och vatten.

## Buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Laholms kommun omfattas inte av denna miljökvalitetsnorm.

## Vatten

MKN för grundvatten – *Laholm* har både en god kvantitativ status och en god kemisk status. De mest betydande påverkandekällorna är förorenade områden, deponier, större vägar och jordbruket.

MKN för ytvatten – *Lagan (Smedjeån-Lillån)* har som mål att uppnå en måttlig ekologisk potential tills 2027. Den kemiska statusen är god med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den ekologiska statusen försämras främst på grund av hydromorfologiska faktorer, medan den kemiska statusen främst påverkas av gödning och bekämpningsmedel inom jordbruket, bens(a)pyren och partiklar från urban markanvändning, samt atmosfärisk deposition.

MKN för ytvatten – *Lagan (Mynningen-Smedjeån)* har som mål att uppnå en god ekologisk status tills 2021. Den kemiska statusen är god med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den ekologiska statusen försämras främst på grund av hydromorfologiska faktorer, medan den kemiska statusen främst påverkas av gödning och bekämpningsmedel inom jordbruket, bens(a)pyren, metaller och partiklar från transport och infrastruktur, samt atmosfärisk deposition.

MKN för ytvatten – *Laholmsbukten* har som mål att uppnå en måttlig ekologisk potential tills 2027. Den kemiska statusen är god med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. De mest betydande påverkandekällorna är från reningsverk, industrier, dagvatten, enskilda avlopp, jordbruk och skogsbruk.

### **Planförslagets påverkan**

Detaljplanen, som medför förtätning i Laholms stad med bostäder och centrumverksamheter, bedöms inte ge upphov till markföroreningar eller andra föroreningar som påtagligt påverkar miljökvalitetsnormerna för grundvattnet eller Lagans vattenkvalitet negativt.

## **Riksintresse**

### Naturvård

En större del av Laholms tätort med omnejd berörs av riksintresse för naturvården (NN22) på grund av de geologiska processer som format landskapet sedan den senaste nedisningen.

### **Planförslagets påverkan**

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för naturvården negativt eftersom det omfattar en del av Laholms stad som redan är föremål för viss bebyggelse och ligger inom tätbebyggt område.

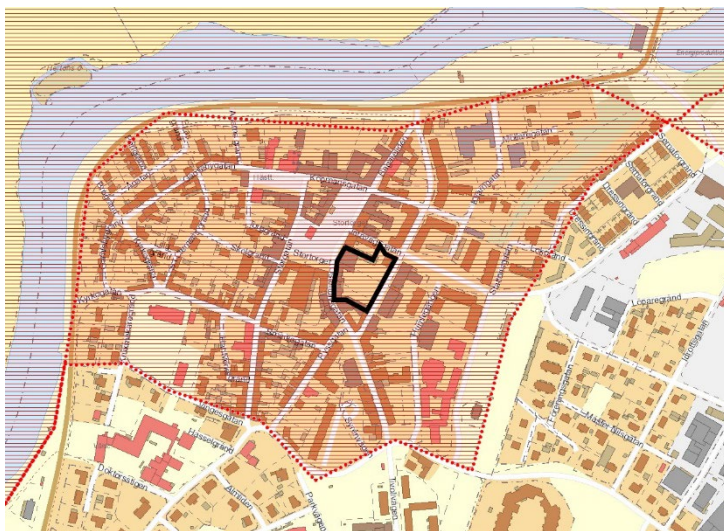
### Kulturmiljövård - Laholms stad

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Laholms stad (KN 41). Motiveringen till riksintresset är att det är en småstadsmiljö och borggruin med omland vid en sedan förhistorisk tid strategiskt viktig plats, som speglar den medeltida danska centralmaktens närvaro i rikets periferi samt den förindustriella sydskanandinaviska stadens utseende och liv.



Uttryck för riksintresset är det oregelbundet formade gatunätet och den småskaliga bebyggelsen i tegel och korsvirke, till stor del envåningshus, tillkommen under perioden 1700-1900-tal. Delvis medeltida kyrka. Lämningarna av renässansfästning på en holme i Lagan. Stenvalvsbro från 1700-talet. Kungsladugården som är en rest av ett kungligt ämbetsgods. Förhistoriska gravhögar, bl.a. "Kung Ises hög" från bronsåldern. I området ingår även stenåldersboplatser och en kraftverksbyggnad från 1932.

I kulturmiljöprogram för Laholms kommun beskrivs att Laholm har anor sedan 1200-talet men att staden genom tiderna har drabbats av flera bränder och med dem även förändringar. Karaktären av småskalig ålderdomlig stad med ett medeltida gatunät, organiskt framväxt i förhållande till topografin i sluttningen ned mot Lagan, är dock bevarad. Staden tros ha växt fram runt dagens Stortorg, Storgatan och Östertullsgatan. Många av byggnaderna är från 1700- och 1800-talen. Husen är främst i tegel eller korsvirke, uppförda i en eller två våningar. Runt torget återfinns större representativa byggnader av offentlig karaktär i sent 1800- och 1900-tals arkitektur.



Bilden visar Kv Hästen markerat med svart linje inom det område som enligt riksantikvarieämbetet pekas ut som riksintresse för kulturmiljövården (rödrandigt område). Området omfattar Laholms stad och Lagans kraftverksmiljöer.

### **Planförslagets påverkan**

Detaljplaneförslaget för Kv Hästen har omarbetats utifrån de aspekter som regeringen (i beslut den 3 oktober 2019 Fi2019/01233/SPN) bedömde medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Nedan följer en beskrivning av de motiv som regeringen hänförde i sitt beslut samt en efterföljande kommentar kring hur kommunen har förändrat det nya planförslaget utifrån dessa motiv.

### **Regeringens motiv – småstadsmiljön**

Riksintresset för Laholms innerstad innebär bl.a. att staden betraktas som en tidstypisk *småstadsmiljö*. Riksantikvarieämbetet beskriver att "småstadsmiljö" består av det småskaliga nordeuropeiska stadsbyggandet som skedde fram till sekelskiftet 1900. Det kännetecknande för småstaden var den relativt svaga ekonomiska differentieringen och att stadsborgarna fram till slutet av 1800-talet regelmässigt bedrev visst lantbruk även inne i staden. Ofta bevarades trädgårdar och viss lummighet nära stadskärnan.

### *Kommunens förändringar av planförslaget*

Den innegård som tillskapas i kvarteret, som möjliggör utomhusvistelse för de boende i kvarteret, men även att som medborgare kunna passera genom kvarteret från exempelvis Stortorget till Trädgårdsgatan, kan liknas vid de trädgårdar och områden för stadsodlingar som ingick i småstadens struktur. I det nya förslaget har innergården en mänsklig skala då det ligger i marknivå i förhållande till övrig markmiljö. Detta innebär att man som gående kan promenera genom kvarteret. Från Järnvägsgatan skapas siktlinjer in mot Kv Hästen. Likaså

har innergården i Kv Hästen en visuell koppling till den innergård som ligger längre norr ut till kvarteret Husaren 2. Den visuella kopplingen bedöms medföra positiva aspekter för trygghetsupplevelsen och för möjligheten till en social interaktion mellan de boende i de båda kvarteren.

### **Regeringens motiv – torghuset**

Kring stadens centrala torg är bebyggelsen i stort något högre än i resten av stadskärnan, även om det också finns envåningshus där. Detta är ett direkt avläsbart kulturhistoriskt uttryck för den småstadsmiljö som kännetecknar riksintresset. I begreppet småstadsmiljö ingår att bebyggelsen vid det centrala torget innehåller högre byggnader och uttryck för stadsvärdighet, till exempel rådhus. Länsstyrelsen bedömer att huset mot torget i den prövade planen är tillräckligt väl anpassat till denna miljö för att inte skada riksintresset påtagligt.

#### *Kommunens förändringar av planförslaget*

Torghuset har i detta förslag inte förändrats på grund av att det inte har legat till grund för detaljplanens prövning.

### **Regeringens motiv – refererande bebyggelse**

Länsstyrelsen vill framhålla att riksintresset för kulturmiljö i Laholms innerstad är förenligt med byggnation av nya bostäder. Uttryck för detta är till exempel ett nytt bostadshus i kvarteret Husaren, närmast kvarteret Hästen. Ytterligare exempel är den nyligen laga-kraftvunna detaljplanen för kvarteret Humlan med flera.

#### *Kommunens förändringar av planförslaget*

Då Kv Hästen ligger i direkt anslutning till Kv Husaren har mötet mellan dessa båda kvarter studerats ytterligare. I den föreslagna nya bebyggelsen har byggnaden trappats ned mot Kv Husaren till höjder som motsvarar tre våningar, mötet mellan Husarens två våningar med mansardtak och den nya byggnaden med tre våningar och sadeltak blir en mjuk övergång. Likaså är innergårdarna i Kv Husaren och Kv Hästen anpassade till varandra så att det skapas siktlinjer mellan dem båda. Det skapar en öppenhet genom kvarteren och skapar även en känsla av större rymd och liknelser i uttrycket. Det möjliggör även för en social interaktion mellan de boende i kvarteret samt bedöms som positivt för trygghetsupplevelsen. I övrigt har byggnaden längs med Trädgårdsgatan fasad av tegel i varierande kulörer, vilket kan liknas vid uttrycket för byggnaden i Kv Husaren som även denna är en tegelbyggnad.

### **Regeringens motiv – volym och skala**

Gårdshuset och huset mot Trädgårdsgatan bryter med sin skala och volym fortfarande mot de karaktärsskapande element i staden som värdetexten och motiveringen till riksintresset ger uttryck för. Skadan påverkar riksintresset på ett varaktigt vis.

#### *Kommunens förändringar av planförslaget*

Gårdshuset har i det nya förslaget en höjd som motsvarar fem våningar i anslutning till torghuset. Gårdshusets placering innebär att höjden på de fem våningarna inte upplevs från torget, därmed bedöms det inte påverka uttrycket för småstadsmiljön som tidigare har beskrivits med högre bebyggelse runt torget och lägre i övrigt.

Gårdshuset är indelat i två delar där den södra delen av byggnaden har sänkts till en höjd som motsvarar fyra våningar. Det innebär att denna del av byggnaden bättre möter den befintliga och kulturhistoriskt skyddade bebyggelsen som ingår i kvarteret Hästen, fastigheterna Hästen 4 och 5.

Huset mot Trädgårdsgatan har sänkts för den norra och södra delen av byggrätten så att den i dessa lägen motsvarar en höjd av tre våningar. Byggnadens centrala delar har fortsatt en höjd som motsvarar fyra våningar. Byggnaden längs med Trädgårdsgatan har med dessa förändringar anpassats för att bättre möta den befintliga bebyggelsen på Husaren 2 i norr samt i den södra delen mot Hästen 4 och 5. Förändringarna innebär också att bebyggelsens skala blir mer varierande och uppbruten då takens och fasadernas höjder varierar.

### **Regeringens motiv – variation som medför småskalighet**

Begreppet småskaligt handlar inte enbart om byggnadshöjder utan om bebyggelsens totala skala och volym. Det som ger ett väl sammanhållet småstadsuttryck är en varierad bebyggelse, husfasadernas längd, takutformning, husens bredd och placering, fönstersättning, fasad- och takmaterial. Den något högre bebyggelse som återfinns runt torget är ändå småskalig i förhållande till skalan och volymen hos gårdshuset och huset mot Trädgårdsgatan i den prövade planen. Dessa är både höga och långa. Det finns en planbestämmelse som säger att fasaden mot Trädgårdsgatan ska brytas ned i flera enheter, men för övrigt finns inget som ger en mindre skala åt byggnaderna.

#### *Kommunens förändringar av planförslaget*

Den sammanlagda förändringen som det nya förslaget innebär med att byggnaderna har olika höjder, innebär att hela kvarteret blir mer varierat och upplevs som mindre monotont. Byggnaden mot Trädgårdsgatan kan interiört utformas som en sammanhängande huskropp med entréer och korridorer, men exteriört varieras fasadernas och takens material samt kulörer i samband med att även höjden växlas. Byggnaden kan därmed sägas vara indelad i tre olika delar som kan utformas med intrycket av att de är tre olika hus, dock sammanbyggda. Den varierande höjden innebär att taket inte upplevs som allt för långt samt att vägglivet varierar.

Samma sak sker även med gårdshuset där det i brytpunkten mellan höjderna av den nya byggnaden även regleras att fasaden och taken ska ha olika material samt kulörer. De naturliga markförhållanden och torgbyggnadens nya höjd innebär att gårdshusets fem våningar inte kommer att upplevas från Stortorget. Därmed blir det kulturhistoriska intrycket av torgmiljön runt Stortorget bevarat. Gårdshusets södra delar skalas ned till höjder som motsvarar fyra våningar, vilket i sin tur möter byggnaden mot Trädgårdsgatan som i denna del utgörs av en höjd motsvarande tre våningar. Genom dessa förändringar har man säkerställt en variation av olika skalor som trappas upp och ned, liksom övrig bebyggelse i Laholms innerstad. Detta kan härledas mer till den byggnadstradition där bebyggelsen har tillkommit succesivt under åren och därmed har varierande skala och uttryck.

Ett annat tillskott i det nya förslaget är att aktivt arbeta med fler passager genom byggnaderna, detta skapar ett sammanhängande stråk genom hela kvarteret från Stortorget till Trädgårdsgatan. Passagerna föreslås utformas som sidoställda portar genom byggnaderna vilket det tidigare framtagna kulturmiljöunderlaget har föreslagit. Passagerna gör det möjligt att promenera genom kvarteret och bedöms medföra ett visuellt spännande tillskott i miljön genom att ögat kan vandra från en öppning i bebyggelsen till en annan. Det bedöms också som positivt ur ett trygghetsperspektiv att bebyggelsen erbjuder olika utgångar och passager.

## **Miljöbedömning**

### **Behovsbedömning**

Miljöbedömning av detaljplaner skall utföras för att integrera miljöaspekter i planen och för att främja en hållbar utveckling i enlighet med 6 kap.11 § Miljöbalken. 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. Behovsbedömningen finns tillgänglig på byggnadsenheten, en sammanfattning av denna görs nedan.

### **Sammanfattning**

Planförslaget och med det tillskapandet av bostäder och centrumverksamheter bedöms sammantaget inte medföra negativ miljöpåverkan. Planförslaget innebär förtätning av ytterligare bostäder och centrumverksamheter i centrum av Laholms stad. Bostäder och den typ av centrumverksamheter som möjliggörs så som butiker, caféer, kontor, frisörer m.m. bedöms generellt inte medföra föroreningar som riskerar att påverka omgivningen negativt. Den tillkommande trafiken bedöms inte vara av sådan art att den riskerar att påtagligt försämra miljön i området. Detaljplanen innebär även att kulturhistoriskt intressant bebyggelse bevaras inför framtiden och skyddas med planbestämmelser, detta bedöms som en positiv konsekvens. Planförslaget bedöms inte riskera att motverka de nationella miljö kvalitetsmålen. En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

# Förutsättningar och förändringar

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av bebyggd kvartersmark i anslutning till omgivande gator, med undantag från området i anslutning till Trädgårdsgatan som består av en innergård med äldre gårdshus. Större delen av gården är grusad parkering med minde del anlagd trädgård på Hästen 2. Marken sluttar från Stortorget i väster ner mot Trädgårdsgatan i öster med ca 2,5 meter.

### Geotekniska förhållanden

Enligt karttjänsten från Sveriges geologiska undersökningar, SGU, består jordlagren i hela Laholms innerstad av postglacial sand/grus. Geoteknisk undersökning (WSP 2006-09-16) är utförd på fastigheten Hästen 5. Här påvisas en relativt fast lera med inslag av silt i de övre lagren. Efter utskiftning av eventuella flytbenägna eller tjälfarliga massor är bedömningen att planerad byggnation kan utföras utan extraordinära grundläggningsförfarande.

### Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har utförts 2010 av Kulturmiljö Halland. Undersökningen omfattar fastigheterna Hästen 2, 3 och 4 inom fornlämningsområdet RAÄ 19. I förundersökningen beskrivs att bebyggelsen i kvarteret har, som idag, från 1600-talet primärt legat i den västra delen av tomterna och vänt sig mot Stortorget och Östertullsgatan, några gårdsbyggnader har funnits i det östra området. Under det senaste århundradet har det under en period även stått hus utmed tomtgränsen mellan tomterna 3 och 4 och i södra delen av Hästen 2. I den västra delen har också skador i form av grunder till yngre byggnader och schakt för tele och avlopp påverkat och delvis förstört de äldre lämningarna inom Hästen 3 och 4. Det bör dock understrykas att de stolphål och mindre rännor som frilades i Hästen 3 var välbevarade. I Hästen 2 har de yngre byggnaderna inte skadat de understa lagren och stolphålen är också här välbevarade. Odling har förekommit framför allt i den östliga delen. Resultaten från ett makroprov i ett av de äldre lagren på tomten Hästen 3 tyder på två olika typer av markanvändning (åker och trädgårdsodling) med flera faser. I den västra delen av området finns det således möjlighet att besvara frågor kring gårdsbebyggelsen som rör utseende, kontinuitet och funktion medan potentialen i den östra delen snarast ligger i att mer intensivt fånga markindelning och markutnyttjande i åker- /trädgårdsmark.



Bilden till vänster visar de schaktområden som gjordes i samband med förundersökningen. Schakten har nummerats från 1 till 10.

I samband med utställningen av detaljplanen år 2022 inkom länsstyrelsen med yttrande om att kompletterande uppgifter behövs för den arkeologiska förundersökningen. Denna kommer att tas fram inför ett genomförande av detaljplanen. Likaså kommer en arkeologisk slutundersökning att krävas innan byggnation eller markarbeten kan utföras inom planområdet.

### Förorenad mark

Verksamheter i kvarteret med järnhandel på Hästen 3 och 4 kan innebära att kemikalier m.m. har hanterats inom området, vidare har bensinförsäljning ägt rum på Hästen 2.

WSP Environmental har på uppdrag av S Pålsson Fastigheter AB gjort en markmiljöteknisk undersökning på fastigheterna Hästen 3 och 4 i Laholms kommun (*Markmiljöteknisk undersökning*, WSP, 2016-01-15). Syftet med den markmiljötekniska undersökningen har varit att inför detaljplanearbete få en uppfattning om eventuell förekomst av förorening på fastigheterna Hästen 3 och 4.

Jordprovtagning har utförts genom skruvborring med borrhandsvagn i åtta punkter. I två av dessa har grundvattenrör installerats. Grundvattenprover har tagits i samtliga grundvattenrör. I fem provpunkter har halter av bly och kvicksilver överstigande riktvärde för känslig markanvändning, KM, (bostäder m.m.) påvisats i jorden. I en provpunkt har halt av PAH-H överstigande riktvärde för KM påvisats.

Inga halter av övriga analyserade ämnen i jorden har påvisats överstigande riktvärde för KM. Halter av metaller i flertalet provpunkter överstiger nivåer för mindre än ringa risk. I grundvattenprover överstiger inga halter av aromater, alifater, BTEX eller PAH laboratoriets rapporteringsgräns. De flesta analyserade halterna av metaller visar dock på mycket låga halter i de båda grundvattenrören.

I ett grundvattenrör har halt av arsenik, nickel och zink påvisats överstigande SGU:s bakgrundshalter för opåverkat, ytligt jordgrundvatten. Halterna för nickel och zink är måttliga med påtaglig påverkan, medan halten av arsenik ligger på gränsen till låg halt med måttlig påverkan. Flera av metallhalterna i de båda grundvattenrören visar på halter över bakgrundshalter för opåverkat, ytligt jordgrundvatten. Då det inte planeras något dricksvattenuttag inom området bedöms det inte utgöra någon risk för människors hälsa.

För att säkerställa markens lämplighet har plankartan försetts med en administrativ planbestämmelse som reglerar att startbesked inte medges förrän föroreningar i mark har avlägsnats.

### Risk för skred/ höga vattenstånd

Planområdet bedöms inte omfattas av risk för skred och ligger inte i anslutning till något öppet vattendrag. Den naturliga topografin inom området innebär att skyfall avleds via Trädgårdsgatan och vidare ned mot Lagan i norr.

## Bebyggelseområden

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger mitt inne i Laholms stadskärna där såväl kommersiell som offentlig service finns tillgänglig. Planerade bostäder har en närhet till flera företag inom tjänstesektor och handel, nyetablering av bostäder i centrum kan även komma att stärka den lokala handeln i Laholms innerstad.

Planförslaget innebär att befintliga verksamhetslokaler säkerställs ut mot Östertullsgatan samt att nya lokaler möjliggörs. Detaljplanen reglerar att centrumverksamheter kan tillskapas inom området vilket innebär verksamheter så som butiker, kontor, café, restaurang, frisör m.m. Planförslaget bidrar därmed till säkerställandet av ett lokalt utbud av handel och service.

### Befintlig bebyggelse

De befintliga byggnaderna längs Östertullsgatan, Stortorget och Järnvägsgatan används i huvudsak till butiker och bostäder. Butiker och lokaler är förlagda i gatuplan och bostäder i övriga plan. Byggnaden vid korsningen av Järnvägsgatan - Trädgårdsgatan innehåller enbart bostäder.



Foto över befintliga byggnader i kvarteret Hästen. Foton Laholms kommun.



Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen intill Östertullsgatan planläggs för bostadsändamål där centrumverksamheter ska finnas i bottenplan, vilket säkerställer befintlig användning. Befintliga byggnader på innergården av kvarteret Hästen planläggs som område för centrumverksamheter. Samtliga befintliga byggnader, förutom ett hus intill Stortorget på fastigheten Hästen 2 och gårdshuset på Hästen 3 bevaras med rivningsskydd och skydd av dess kulturhistoriska värden, läs mer om dessa under kapitlet *Kulturmiljö*. Den befintliga bebyggelsen längs med Östertullsgatan har reglerats med en högsta tillåten nockhöjd av + 26,6 meter vilket motsvarar ca 13 meter. Befintliga byggnader på innergården av kvarteret Hästen regleras till en högsta höjd av + 21,2 meter vilket motsvarar ca 10 meters nockhöjd. Med dessa bestämmelser inryms befintliga byggnaders höjder.

## Ny bebyggelse

Planförslaget innebär tillkomsten av ny bebyggelse i Kv Hästen som syftar till att möjliggöra ytterligare bostäder i centrum samt nya verksamhetslokaler. Planförslaget möjliggör för ca 80 nya lägenheter och ca 600 kvadratmeter byggnadsarea för centrumverksamheter så som café, restaurang, butik, frisör med mera.

Planförslaget har upprättats med ambition att medge ny bebyggelse med en variation av volym, höjder, fasadmaterial, kulörer med mera för att ge en känsla av småskalighet och anpassning till den kulturmiljö som präglar Laholms stadskärna. Den nya bebyggelsen har också reglerats med en fasadbestämmelse som innebär att det ska finnas en sidoställd port/passage genom byggnadernas bottenplan. Porten/passagen ska placeras så att den är förskjutet i förhållande till fasadens centrumpunkt mot en av fasadens ytterkanter. Bestämmelsen syftar till att ge den nya bebyggelsen ett band till den kulturhistoriska miljö som omger Kv Hästen, där ett av de karaktäristiska drag som finns i stadskärnan är de sidoställda portarna som leder in till före detta handelsgårdar. Passagerna genom det nya kvarteret skapar en möjlighet för fotgängare och cyklister att passera från Stortorget till Trädgårdsgatan och tillgängliggör de verksamhetslokaler som ligger inne i kvarteret.

Ny bebyggelse har reglerats med högsta tillåten nockhöjd i meter över nollplanet, så kallad plushöjd, för att visa på byggnadernas förhållande till kringliggande gatunivåer. Takvinkeln är reglerad till 20 – 45 grader och avser huvudbyggnadernas takutformning, takkupor, hisstak eller mindre utstickande entrétak eller liknande är undantagna från bestämmelsen.

Byggrätten för de nya byggnaderna är placerad längs med Trädgårdsgatan för att bygga vidare på kvartersstadens struktur samt på innergården för att kunna tillskapa en kringbyggd innergård med ett ostört läge. En ny byggnad föreslås i direkt anslutning till Stortorget.



Nedan följer en beskrivning av föreslagna nya byggnader.



## Torgbyggnaden

I direkt anslutning till Stortorget föreslås en ny byggnad för bostads- och centrumändamål, verksamhetslokaler så som butik, café, restaurang eller liknande ska finnas i bottenplan ut mot torget. I övrigt får byggnaden även förses med bostäder.

Detaljplanen reglerar att byggnadens högsta tillåten nockhöjd är +28,9 meter över nollplanet, vilket motsvarar en höjd på ca 15 meter. Byggnaden får uppföras i högst fyra våningar, varav den fjärde våningen ska utföras indragen från fasadlivet. Stor vikt har lagts vid byggnadens gestaltning för att byggnaden ska förhålla sig till den kulturhistoriska miljö som präglar Stortorget.

Byggnadens fasad ska utföras i ljus puts och taket ska utgöras av rött lertegel eller röd bandtäckt plåt. Byggnaden ska även uppföras med en markerad sockelvåning i sten eller stenliknande material, vilket relaterar till flertalet av de andra byggnaderna som återfinns runt Stortorget. Fönstersättningen ska vara symmetrisk. Takvinkeln ska vara mellan 20 och 45 grader för huvudbyggnadernas takutformning, takkupor, hisstak eller mindre utstickande entrétak eller liknande är undantagna från bestämmelsen. För att tillskapa en levande gatumiljö reglerar detaljplanen att entréer ska finnas ut mot gata eller torg. En sidoställd port/passage med en fri höjd av minst 2,2 meter ska finnas genom byggnadens bottenplan.



Illustrations-  
bild över  
tilltänkt ny  
byggnad intill  
Stortorget. Vy  
från nordväst.  
Illustration av  
Fredblad  
arkitekter.

## Gårdshuset

I kvarterets mitt föreslås ett nytt flerbostadshus som har varierade höjder. I direkt anslutning till torghuset har byggnaden, A, en höjd av +32,3 meter, vilket motsvarar ca 19 meter.



Illustration som visar ny bebyggelse i kvarteret. Vy från sydöst med Trädgårdsgatan längst ned i bild samt Stortorget i bildens vänstra hörn. Illustration av Fredblad arkitekter.

Byggnadens höjd trappas av mot söder och den befintliga bebyggelsen till +30,4 meter, hus B, vilket motsvarar ca 17 meter samt till +28,1 meter, hus C, vilket motsvarar ca 16 meter. Gårdshuset regleras också med olika fasadbestämmelser som innebär att huskroppen längst i norr, A, ska utföras med takpannor i rött lertegel och en tegelfasad i beige kulör.

Denna del av byggnaden ska även förse med en sidoställd passage/portal med en lägsta fri höjd av 2,2 meter genom byggnadens bottenplan. Takvinkeln ska vara mellan 20 och 45 grader för huvudbyggnadernas takutformning, takkupor, hisstak eller mindre utstickande entrétak eller liknande är undantagna från bestämmelsen.

Huskroppen i söder, B, ska uppföras med en tegelfasad i rött och med röda takpannor av lertegel. Takvinkeln regleras till 20-45 grader, bestämmelsen gäller inte för takkupor samt mindre utstickande entrétak eller liknande.



Vy från söder med passagen för gående och cyklister längst ned i bild och Trädgårdsgatan till höger i bild. Illustration av Fredblad arkitekter.

Huskroppen längsgående passagen genom kvarteret, C, regleras med bestämmelser som innebär att fasaden ska utgöras av tegel i beige och/eller grå kulör. Tak ska utgöras av svart bandtäckt plåt. Entréer ska finnas ut mot gatan.



Illustration från öster med vy från Trädgårdsgatan in i passagen för gående och cyklister genom Kv Hästen. Illustrationen visar på att denna del av byggnaden kan nyttjas för centrumverksamheter med större fönsterpartier mot passagen samt entré från Trädgårdsgatan. Illustration av Fredblad arkitekter.

Takvinkeln ska vara mellan 20 och 45 grader för huvudbyggnadernas takutformning, takcupor, hisstak eller mindre utstickande entrétak eller liknande är undantagna från bestämmelsen. Byggnaden ska även förses med en sidoställd passage/portal med en lägsta fri höjd av 2,2 meter genom byggnadens bottenplan. Denna byggnad vetter även åt Trädgårdsgatan och får innehålla centrumverksamheter i bottenplan. Med dessa bestämmelser kommer gårdshuset att upplevas som fyra olika huskroppar utifrån ett gatuperspektiv, med varierande höjder, fasader och takmaterial.

### Gatuhuset

I direkt anslutning till Trädgårdsgatan föreslås en ny byggnad för bostäder som i söder även möjliggör för tillskapandet av centrumverksamheter inom området (huskropp C). Liksom gårdshuset har även denna byggnad reglerats med olika nockhöjder; +28,1 meter i norr, hus E, vilket motsvarar ca 17 meter, +30,9 meter centralt i byggnaden, hus D, vilket motsvarar ca 20 meter, samt +28,1 meter i söder, hus C, vilket motsvarar en höjd av ca 16 meter.



Illustration som visar tilltänkt ny bebyggelse i kvarteret. Vy från öster med Trädgårdsgatan längst ned i bild och Järnvägsgatan till höger i bild. Illustration av Fredblad arkitekter.

Byggnaden har även försetts med fasadbestämmelser som varierar i samband med att höjden justeras. I norr ska huskroppen, E, uppföras med en fasad av svart tegel och tak av svart bandtäckt plåt. Den centrala huskroppen, D, ska uppföras med en röd tegelfasad samt med takpannor i rött lertegel. I söder ska byggnaden, C, uppföras med fasad av tegel i beige och/eller grå kulör och taket ska utgöras av svart bandtäckt plåt. Det ska finnas en sidoställd passage/portal med en lägsta fri höjd av 2,2 genom huskroppens södra del.

Takvinkeln ska vara mellan 20 och 45 grader för huvudbyggnadernas takutformning, takkupor, hisstak eller mindre utstickande entrétak eller liknande är undantagna från bestämmelsen. För att tillskapa en levande gatumiljö reglerar detaljplanen att entréer ska finnas ut mot gata eller torg.



Illustration som visar gatuvy från söder längs med Trädgårdsgatan med huskropp C längst ned i bild, huskropp D och E skymtas längre norr ut. Illustration av Fredblad arkitekter

### Innergård

Planförslaget innebär att det tillskapas en innergård centralt i kvarteret där byggnader ovan mark inte får uppföras. Innergården har till syfte att vara en rekreativ utemiljö för de boende.



Illustration som visar parkeringsnedfart till underjordiskt garage i Kv Hästen samt den innergård som tillskapas i kvarterets mitt. Vy från nordost med Järnvägsgatan till höger i bild. Illustration av Fredblad arkitekter.

Markhöjden regleras till högst +13,0 meter vilket motsvarar den naturliga marknivån inom kvarteret. Innergården anspelar också till kvarterets kulturhistoria i form av att det är en öppen och grön yta som kan liknas vid de trädgårdar och områden för stadsodlingar som ingick i småstadens struktur. Innergården har en visuell koppling till innergården i kvarteret Husaren som ligger norr om planområdet, intill Järnvägsgatan. Detta ger goda möjligheter för social interaktion mellan de boende i kvarteren. Innergårdens markhöjd (+13,0 meter) innebär också att det skapas visuella kopplingar in i kvarteret Hästen från passagen genom kvarteret samt från Järnvägsgatan som ligger på en markhöjd av ca +12,0 meter.

### **Parkeringsgarage**

Ett underjordiskt parkeringsgarage föreslås inom kvarteret med ned- och uppfart intill Järnvägsgatan i norr. För att möjliggöra nedfarten till källarplanet och parkeringsgaraget medger detaljplanen en byggrätt i anslutning till området med en 80 cm högre höjd än gårdsbjälklaget på innergården. Byggrätten gör det möjligt att anordna ett mindre tak över nedfarten. Parkeringsgaraget placeras huvudsakligen under innergården och ytan har markerats på plankartan skrafferad med ringar. Bestämmelsen innebär att marken bara får förses med byggnadsverk som helt befinner sig under markytan. Det är dock tillåtet att små byggnadsdelar som krävs för byggnadsverkets funktion sticker upp ovan mark, exempelvis små ventilationshuvar, takfönster och dylikt. Parkeringsgaraget förser de tillkommande bostäderna med parkeringsplatser, läs mer om detta under kapitlet *Parkering*.



Illustration som visar parkeringsnedfart till underjordiskt garage i Kv Hästen samt den innergård som tillskapas i kvarterets mitt. Vy från norr och Järnvägsgatan. Illustration av Fredblad arkitekter.

### **Gestaltning och utformning**

Nya byggnader har gestaltats utifrån aspekten att kvarteret i helhet ska upplevas som småskaligt och varierat. Därmed har byggnadernas höjder, fasadmaterial samt kulörer och takmaterial samt kulörer varierats med specifika bestämmelser för varje byggnad. Det varierade uttrycket ger en känsla av att byggnaderna har tillkommit successivt under åren likt övrig stadsbebyggelse. Byggnadernas varierade höjder syftar även till att möta den omgivande befintliga bebyggelsen som ligger runt Kv Hästen. Särskilt vikt har lagts vid gestaltningen av den föreslagna nya byggnaden intill Stortorget, som präglas av den kulturhistoriska miljön runt torget, läs mer om byggnadernas anpassning till befintlig stadsmiljö under kapitlet *kulturmiljö*.

## Solstudie

En solstudie har tagits fram för det nya bebyggelseförslaget och biläggs planhandlingarna. Studien visar på att solförhållandena under mars månad främst påverkar innergården i kvarteret. Under juni månad har den nya bebyggelsen goda solförhållanden under stora delar av dagen. Viss påverkan från planförslaget sker för den befintliga bebyggelsen längs med Trädgårdsgatan, främst avseende kvällssol. De befintliga byggnaderna inrymmer dock ingen bostadsbebyggelse och bedöms därmed inte medföra negativ påverkan.

December månad innebär skuggbildning under i princip hela dagen. Detta är inget unikt för planförslagets bebyggelse utan påverkar all bebyggelse med kvartersstruktur. I Laholms stad är stora delar av innerstaden uppbyggd med bebyggelse längs med gatorna och kringbyggda gårdar. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra olägenheter till följd av skuggeffekter för befintlig eller tillkommande ny bebyggelse.

## Utrymningsmöjligheter

Närmsta brandstation ligger ca 1 km från planområdet och räddningstjänsten finns inom 10 minuters utryckningstid från planområdet. Räddningstjänstens utskjutsstege kan användas vid bebyggelse i upp till 11 meters höjd, planförslaget medger dock högre bebyggelse än 11 meter. Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att det finns körbar väg/räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon. Vidare ska avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcket inte överstiga 23 meter. Högre byggnader än 23 meter ska dimensioneras för utrymning utan hjälp av räddningstjänsten.

En uppställningsplats för höjdfordon ska vara minst 5 meter bred, minst 11 meter lång, vara placerad max 9 meter från husvägg eller balkongkant och vara en hårdgjord yta. För bästa resultat ska uppställningsplatsen inte placeras närmare husväggen än 2 meter. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska underhållas för full funktion oavsett årstid eller tidpunkt på dygnet. Det innebär att de ska sandas och snöröjas vid behov, samt rensas/hållas rena från vegetation. Områdena ska hållas fria från parkerade fordon och andra hindrande föremål, En mer detaljerad beskrivning av de riktlinjer som behöver följas för att räddningstjänsten ska kunna nyttjas vid utrymning finns i räddningstjänstens *PM – åtkomlighet för räddningstjänsten*, upprättad 2006-04-06, ändrad 2015-02-18.

## Kulturmiljö

Planområdet berörs av befintlig kulturhistorisk intressant bebyggelse som även är av riksintresse för kulturmiljövården. Som underlag för detaljplanen ligger bevarandeplan för Laholms innerstad, *Laholms innerstad bygd att bevara*, upprättad av arbetsgruppen för kulturminnesvård och Hallands läns museer, landsantikvarien 1987, samt en områdesspecifik framtagen utredning *Kulturmiljöunderlag för detaljplan Kv Hästen i Laholm*, Tyréns, 2015-04-09.

## Kulturmiljöunderlag

Utredningen, *Kulturmiljöunderlag för detaljplan Kv Hästen i Laholm*, är aktuell när det gäller till beskrivningen av hur byggnaden mot Stortorget har anpassats utifrån befintlig kulturmiljö. Övriga byggnader som omnämns, på innergården samt längs med Trädgårdsgatan, har justerats och anpassats ytterligare sedan rapporten togs fram.

Tyréns har även bistått med en antikvarisk bedömning av vilka karaktärsdrag från de befintliga byggnaderna, som ska skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser (q och k) samt rivningsskydd (r) i detaljplanen. Vilka beskrivs i den efterkommande texten.

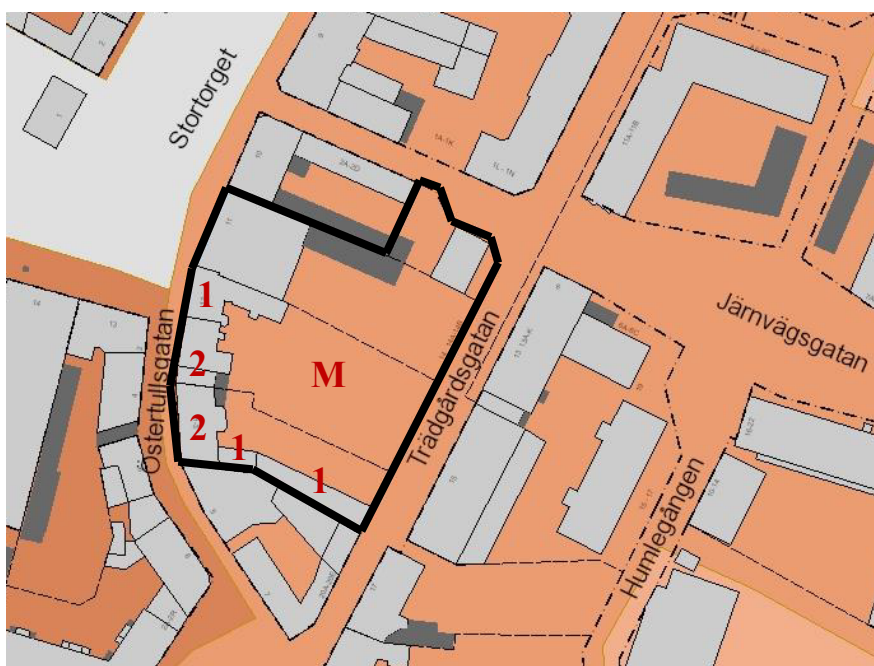
## Bevarandeplan från år 1987

År 1987 upprättades en bevarandeplan för Laholms innerstad; *Laholms innerstad bygd att bevara*. I bevarandeplanen för Laholms stad används tre olika klassificeringar för bedömning av bebyggelsens kulturmiljövården;

Klass 1: Kulturhistorisk värdefull byggnad som inte får förvanskas.

Klass 2: Kulturhistorisk värdefull byggnad vars särdrag skall bevaras.

Miljöbeteckning M: Område med särskilt kulturvärde med stor betydelse för stadsbilden.



Kartbild som visar de byggnader som klassificerats till klass 1, 2 och M. Planområdet är markerat med svart linje.

De södra gathusen på Hästen 3 och 4 hänförs till byggnadsklass 1. Övriga gathus på Hästen 3 och vissa gårdshus har klassificerats till byggnadsklass 2. Gårdsmiljöerna i kvarteret har generellt bedömts som värdefulla och betecknas med miljöklass M.

Efter 1987 har några gårdsbyggnader i kvarteret rivits och en allmän parkering har anlagts på Hästen 3 och 4, gårdsmiljöerna har på så vis förändrats sedan bevarandeplanen upprättades. Kvarvarande fristående gårdshus på Hästen 3 har rivits efter att en brand förstört byggnaden sommaren 2011.

### Bebyggelseinventering år 2008

Kommunen, Länsstyrelsen i Hallands län och Kulturmiljö Halland utförde i samverkan en inventering av byggnader med kulturhistorisk betydelse i Laholms kommun under år 2008. Syftet var att komplettera bevarandeplanen i samband med nya detaljplaner. I inventering används ytterligare tre klassificeringar av byggnaderna, som utgör komplement till det bevarandeplanen uttryckt sedan tidigare;

**Klass A:** Kulturhistoriskt värdefull byggnad av nationellt intresse (byggnadsminnesklass). Kombinerat med rivningsförbud.

**Klass B:** Kulturhistorisk värdefull byggnad som inte bör försvinna eller förändras. (vilket motsvarar kraven i 3 kap. 12 § ÄPBL 1987:10). Bör kombineras med rivningsförbud.

**Klass C:** Kulturhistoriskt värdefull byggnad med främst miljöskapande värde som bör bevaras och förvaltas varsamt (vilket motsvarar 3 kap. 12 § ÄPBL 1987:10).

Byggnaderna inom planområdet har alla, utom byggnaden på Hästen 7, klassificerats till B.



Kartbild som visar de byggnader som klassificerats till klass B, se orangea punkter på kartan. Planområdet är markerat med svart linje.

### Planbestämmelser för befintliga byggnader

I planförslaget har samtliga befintliga byggnader fått varsamhetsbestämmelse k eller skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud, r. Undantagen är gathuset på fastigheten Hästen 2 och ett av gårdshusen på fastigheten Hästen 3 som i detaljplanen föreslås rivas. Byggnadernas befintliga nockhöjder har studerats och regleras på plankartan som plushöjder. Nedan följer en redovisning av de planbestämmelser som upprättas för att bevara de befintliga byggnaderna och en beskrivning av de byggnadsmässiga karaktärsdrag som ska bevaras.



### Hästen 3 – Stortorget

Befintlig byggnad i två våningar som ligger i anslutning till Stortorget, uppfört under senare delen av 1800-talet.



Fasad mot Stortorget, foto Laholms kommun.

De karaktärsdrag som ska bevaras är;

- Skorsten
- Taket av falsad plåt och fotränna
- Fasad i puts med taklist och med markerade omfattningar
- Symmetrisk fönster- och dörsättning
- Entrédörr med överljus
- Entrétrappor av sten
- Sockel av sten

På plankartan ges byggnaden följande planbestämmelser;

r1: *Byggnaden får inte rivas.*

q1: *Entrédörr med överljus mot Östertullsgatan ska bevaras.*

k1: *Tak ska utgöras av bandtäckt röd plåt och fotränna. Skorsten ska utgöras av röd plåt. Fasad mot Östertullsgatan ska vara av puts med taklist och markerade omfattningar, fönster- och dörsättning ska vara symmetriska, entrétrappor och sockel ska vara av sten.*

### Hästen 3

Befintlig byggnad i en våning som ligger längs med Östertullsgatan, uppförd under senare delen av 1800-talet.



Fasad mot Östertullsgatan. Foton Laholms kommun.



Fasad mot gården och Trädgårdsgatan.

De karaktärsdrag som ska bevaras är;

- Skorsten med sockel och krona
- Mansardtaket med falsad plåt och fotränna
- Putsfasaden med taklist och markerade omfattningar mot Östertullsgatan
- Tegelfasad med markerad taklist mot gården och Trädgårdsgatan
- Fönster av trä
- Entrédörr med överljus
- Trappa av sten
- Markerad sockel av puts

På plankartan ges byggnaden följande planbestämmelser;

r1: *Byggnaden får inte rivas.*

q2: *Spröjsade korspostfönster och entrédörr med överljus mot Östertullsgatan ska bevaras. Befintlig tegelfasad med markerad taklist mot gården och Trädgårdsgatan ska bevaras.*

k2: *Skorsten ska ha sockel och krona, tak ska utföras med mansardtak med falsad röd plåt och fotränna. Fönster ska vara av trä, trappa ska utgöras av sten, sockeln ska vara markerad och putsad. Fasad mot Östertullsgatan ska utgöras av puts med taklist och markerade omfattningar.*

### **Hästen 3 och 4 – ”Jönssons Järnhandel”**

Består av gathus som ligger längs med Östertullsgatan, uppförda under senare delen av 1800-talet.



Fasad mot Östertullsgatan. Foto Laholms kommun.

De karaktärsdrag som ska bevaras är;

- Taket med lertegel och småspröjsade takfallsfönster
- Fasaden mot Östertullsgatan med tegel och puts, putsdetaljer med taklister och omfattningar samt taklisten med innehållande text.
- Fasad mot gården och Trädgårdsgatan med rött lertegel och markerad taklist.
- Entréer mot Östertullsgatan med spegeldörrar
- Fönsterindelning samt dörrplacering
- Markerad putsad sockel
- Trappa av sten

På plankartan ges byggnaden följande planbestämmelser;

r1: *Byggnaden får inte rivas.*

q3: *Befintlig fasad mot Östertullsgatan med tegel och puts samt med putsdetaljer så som taklister och omfattningar, samt ursprunglig taklist med text ska bevaras. Fönster med pelare mot Östertullsgatan ska bevaras. Befintlig tegelfasad med markerad taklist mot gården och Trädgårdsgatan ska bevaras.*

k3: *Taket ska vara av lertegel och småspröjsade takfallsfönster ska finnas. Entréer ska bestå av spegeldörrar, sockeln ska vara markerad och putsad, fönsterindelning samt dörrplacering ska bevaras. Trappa ska vara av sten.*

### Hästen 3 och 4

Består av gårdshus som tidigare tillhört handelsgård, uppförda under senare delen av 1800-talet.



Fasad mot gård och Trädgårdsgatan. Foton Laholms kommun

De karaktärsdrag som ska bevaras är;

- Tak av pannplåt eller rött tegel, takfall med sparsamt inslag av små takfallsfönster.
- Fasad i tegel med markerad taklist.
- Dörrar och portar av trä med överljus.
- Spröjsade fönster.

På plankartan ges byggnaden följande planbestämmelser;

r1: *Byggnaden får inte rivas.*

q4: *Befintlig tegelfasad med markerad taklist mot gården och Trädgårdsgatan ska bevaras.*

k4: *Tak ska utgöras av röd plåt eller rött tegel, takfall får ha sparsamma inslag av små takfallsfönster. Dörrar och portar ska efterlikna ursprunglig utformning med överljus, fönster ska vara spröjsade.*

## Hästen 4

Består av gårdshus ut mot Trädgårdsgatan som tidigare utgjort stall, byggt år 1915.



Fasad mot Trädgårdsgatan och gården. Foton Laholms kommun.

De karaktärsdrag som ska bevaras är;

- Taket av lertegel.
- Tegelfasaden med taklist och detaljer i murverket.
- Fönster av trä, fönsterutformning och placering.
- Port mot gården.
- Markerad sockel av puts.

På plankartan ges byggnaden följande planbestämmelser;

r1: *Byggnaden får inte rivas.*

q5: *Befintlig tegelfasad mot Trädgårdsgatan och gården som består av taklist och detaljer i murverket ska bevaras. Småspröjsade fönster ska bevaras.*

k5: *Tak ska vara av tegel. Fönster ska vara enligt ursprunglig utformning, placering av fönster ska bevaras, port ska finnas mot gården, sockel ska vara markerad och putsad.*

### Anpassning av tillkommande bebyggelse

I utredningen *Kulturmiljöunderlag för detaljplan* (Tyréns 2015-04-09) beskrivs hur den nya bebyggelsen kan anpassas till de kulturhistoriska värden som präglar Laholms stad.

Utredningen togs fram inför utställning av planförslaget år 2015. De delar av utredningen som fortsatt är aktuella inför detta planförslag är de som beskriver den nya byggnaden mot torget, all övrig bebyggelse har omarbetats på nytt och anpassats än mer sedan det dåvarande planförslaget upphävdes.

### Byggnad mot torget

I kulturmiljöunderlaget beskrivs att den föreslagna nya byggnaden intill torget kommer att ligga välexponerat i en ålderdomlig miljö och att det därav är viktigt att anpassa dess gestaltning. Byggnaden beskrivs enligt följande; *Skalan är större, antalet våningar fler och höjden högre än genomsnittet för den befintliga bebyggelsen. Men skalan, våningsantalet och höjden tas ner genom att hålla samma takvinkel som Husaren 6, dra in översta våningen samt hålla lägre bjälklagshöjder än befintliga byggnader. Höjden ansluter till den närliggande byggnaden på Duvan 3 som är torgets högsta.*



ik av rött

*Stilmässigt får byggnaden en modern och svagt klassicerande prägel. Bottenvåningen är markerad liksom takfoten och fönstren har mittpost och sitter i en regelbunden rytm. Fasadens mot ytterkanterna fönsterdörrar i franska balkonger vilket ger en fasaduppdelning liknande den som byggnaden på Duvan 3 har. Bottenvåningen har skyltfönster i likhet med flertalet byggnader kring torget och portgången är sidoställd vilket är ett karakteristiskt drag för de handelsgårdar som präglar Laholms stadskärna.*

*I likhet med de flesta andra byggnader kring torget täcks taket med tegel och fasaden putsas och avfärgas i en ljus och varm kulör. Sammantaget är det en stor förändring gentemot befintlig byggnad men anpassningen till torgets bebyggelsekaraktär är tydlig. Skalan är större men anpassad till befintliga förhållanden i torgets nordöstra hörn.*

### **Generell anpassning inom kvarteret**

I det framtagna kulturmiljöunderlaget går det även att utläsa vilka generella anpassningar som bedöms som viktiga för kvarteret i stort. Dessa beskrivs som slutna stadskvarter med byggnader längs fastighetsgräns mot gatan och med butiker i bottenplan samt entréer mot gatan. Laholms stadskärna har ett typiskt särdrag i form av sidoställda portgångar som skapar inblickar och passager genom kvarter. Detta ger en möjlighet att vandra genom kvarteren och vidare genom staden.

### **Byggnad mot Trädgårdsgatan och på innergården**

De anpassningar som har gjorts efter det att regeringen upphävde det dåvarande planförslaget på grund av påtaglig skada på riksintresset på kulturmiljövärden, kan sammanfattas med nedanstående punkter;

- Bibehållen kvartersstruktur med byggnader som placeras längs med gatan och med entréer mot gatan.
- En innergård tillskapas som kan liknas vid de trädgårdar och områden för stadsodlingar som ingick i småstadens struktur.
- Innergården anläggs i naturlig marknivå, vilket innebär att det skapas fria siktlinjer in i kvarteret från Järnväggsgatan, Trädgårdsgatan samt genom porten från byggnaden mot torget.

- Detaljplanen säkerställer passager genom kvarteret i form av sidoställda portar, detta är ett av de kulturhistoriskt intressanta särdragen som finns i Laholms stad.
- Ny bebyggelse längs med Trädgårdsgatan sänks i norr och söder i mötet med de befintliga byggnaderna till en höjd som motsvarar tre våningar, på så vis trappas bebyggelsen av till en mer mjuk övergång mellan nya och befintliga byggnader i en till två våningar.
- Stadsrummet blir mer dynamiskt genom att byggnadernas höjder varierar inom hela kvarteret.
- De föreslagna nya byggnaderna föreslås i fasadmateriell puts och tegel vilket återfinns inom hela stadskärnan i Laholms stad.
- Takmaterialen och dess kulörer regleras för varje enskild huskropp för att säkerställa en variation i kvarteret. Variationen utgår från en analys av det befintliga taklandskapet i Kv Hästens närhet som har en skiftande karaktär med olika material och kulörsättningar. Rött lertegel är det förhärskande inslaget men även plåttak i svart, rött och grått förekommer.
- Kulörerna på byggnadernas fasader regleras genom detaljplanen vilket säkerställer en variation av byggnadsutformningen, vilket i sin tur kan leda till att området upplevs mer småskaligt. Varje byggnad får sitt eget uttryck och gestaltning
- Byggnadernas variation av kulörer och höjder innebär att skalan blir mer varierad och uppbruten
- Variationen av höjden på byggnaderna inom kvarteret innebär att det finns naturliga avbrott i fasaden där både fasadmateriell, fönstrens kulörer samt takbeläggningen kan varieras. De varierande höjderna innebär att taket inte upplevs som allt för långt samt att vägglivet skiftar. Detta ger sammantaget ett mer småskaligt intryck

Genom dessa förändringar har man säkerställt en variation av olika skalor som trappas upp och ned, liksom övrig bebyggelse i Laholms innerstad. Detta kan härledas mer till den byggnadstradition där bebyggelsen har tillkommit succesivt under åren och därmed har varierande skala och uttryck.



Bild över ny bebyggelse i Kv Hästen som ger en översiktlig vy över variationen av material och kulörer på tak samt fasader. Även bebyggelsens olika höjder framgår. Illustration av Fredblad arkitekter.

## Friytor

### Rekreation och lek

Planområdet ligger med god närhet till Stadsparken i Laholm där det både finns lekutrustning och möjlighet för rekreation. I anslutning till Stortorget ligger även Apotekarelunden som är ett mindre grönområde med lekutrustning. Från planområdet är det ca 80 meter ned till Lagan där det finns motionsspår.

Detaljplanen innebär att det tillskapas en innergård i kvarteret Hästen, vilken har beskrivits tidigare under kapitlet, *bebyggelseområden* och *ny bebyggelse*. Syftet med innergården är att möjliggöra för en rekreativ yta för de boende som även kan nyttjas för spontan lek med mera.

### Gator och trafik

#### Gatunät samt gång- och cykel

Planområdet angränsar till Östertullsgatan, Trädgårdsgatan samt Järnvägsgatan. Trädgårdsgatan och del av Järnvägsgatan är enkelriktade, dessa gator är tillfarter till centrum. Järnvägsgatans och Trädgårdsgatans förlängningar är även utfarter från centrum. Längs med gatorna finns trottoarer för gående. Cykling sker i blandtrafik med motorfordonen.

Trafikmätning utförd på Järnvägsgatan under en vecka i januari 2017 och visar på trafikmängder som motsvarar ca 2600 fordon/dygn i årsdygnstrafik (ÅDT). Trafikmätningar på Östertullsgatan under en vecka i december 2019 visar på trafikmängder som motsvarar ca 1200 fordon/dygn i ÅDT. De trafikmätningar som finns tillgängliga för Trädgårdsgatan avser sträckan från korsningen vid Järnvägsgatan och vidare mot Lagavägen och är gjorda under en vecka i januari 2017, denna visar på trafikmängder som motsvarar ca 840 fordon/dygn. Hastigheten på de berörda gatorna är samtliga 40 km/h eller gångfartsområde.

#### Tillkommande trafik

Den tillkommande trafiken inom området har beräknats med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Beräkningarna är gjorda utifrån en bedömning av det största antalet bostäder som kan tillskapas inom kvarteret med små lägenhetsstorlekar, sammanlagt bedöms högst 80 nya lägenheter kunna tillkomma. När det kommer till de verksamheter som möjliggörs så innebär användningsområdet *centrum* en kombination av butiker, kontor, caféer, restauranger, frisör, tandläkare osv. Som ingångsvärden till trafikstringen har en uppskattning gjorts av de verksamheter som bedöms tillkomma i kvarteret; 10 anställda inom detaljhandel (butik), 10 anställda inom kontor samt 5 anställda inom restaurang/café. Dessa ingångsvärden resultera i ett trafiktal som motsvarar en årsdygnstrafik på 237 fordon/dygn.

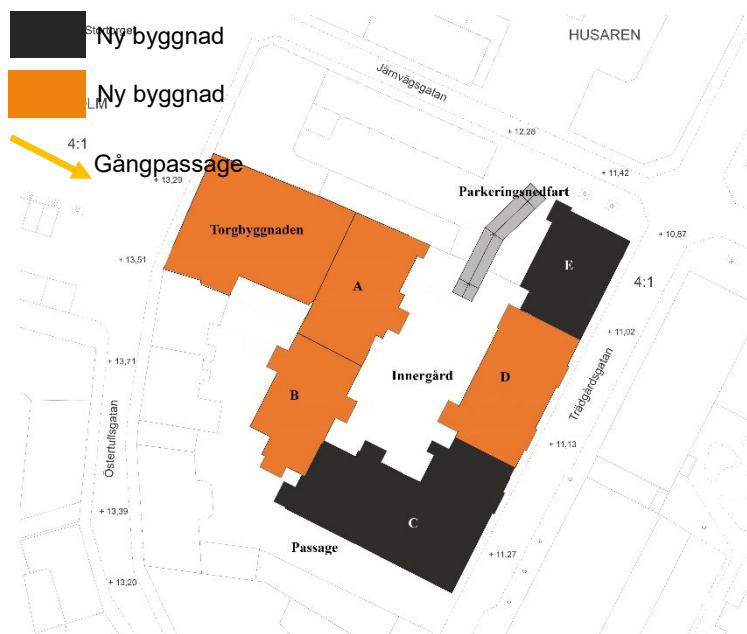
Tillkommande trafik till planområdet försörjs via Järnvägsgatan där ned- och uppfart till parkeringsanläggning under mark kommer att anordnas. Trafik som kör ut från planområdet bedöms med stor sannolikhet trafikera Trädgårdsgatan med anslutning till Lagavägen i norr, alternativt trafikera Järnvägsgatan. Inkommande trafik till planområdet bedöms huvudsakligen ankomma från Trädgårdsgatan och Järnvägsgatan. Detta innebär att den tillkommande trafiken, som genereras av planförslagets nya bebyggelse, kommer att fördelas på flera gator i centrum. Risken för att den tillkommande trafiken medför olägenheter för befintlig bebyggelse bedöms därmed som liten.

Trafikmängderna bedöms sammantaget att fördelas med 50% vardera över Järnvägsgatan och Trädgårdsgatan. Det innebär ett tillskott av 119 fordon/dygn på Järnvägsgatans 2600 fordon/dygn, totalt ca 2720 fordon/dygn i ÅDT. För Trädgårdsgatan innebär det att

trafikmängderna beräknas till 840 fordon/dygn plus 119 fordon/dygn vilket totalt bidrar till ca 960 fordon/dygn i ÅDT.

I detaljplanen finns ett område på fastigheten Hästen 7 som tillskapas för att tillgodose tillfart till fastigheten Hästen 6. Området planläggs med bestämmelsen  $z_1$  som innebär att marken ska vara tillgänglig för körtrafik till och från angränsande fastighet.

Bebyggelseförslaget innebär att det skapas en passage genom kvarteret från Stortorget till Trädgårdsgatan genom att prickmark förläggs mellan den föreslagna nya bebyggelsen och befintliga gårdsbyggnader. Denna passage kommer kunna nyttjas av allmänhet, besökare till verksamheter som tillkommer i kvarteret och boende.



### Kollektivtrafik

Kvarteret Hästen ligger ca 250 meter från Laholms busstation. Här linjer till övriga kommunen och närliggande städer så som Halmstad och Ängelholm trafikerar. Härifrån avgår även anslutningsbussar till järnvägsstationen som ligger ca 3,5 km från Laholms centrum.

### Parkering

Enligt Laholms kommuns parkeringsnorm, antagen av Kommunfullmäktige 26 januari 2016 § 6, gäller 8 bilplatser/1000 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA) bostäder. Parkeringsnormen för verksamheter varierar efter verksamheternas art, inom användningsområdet centrum kan såväl handel som kontor och restauranger med mera anordnas. Den högst dimensionerande faktorn är handel vilket motsvarar 31 bilplatser/1000 kvm BTA.

Behovet av parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen beräknas med det nuvarande bebyggelseförslaget till ca 60 platser för de boende samt 15 parkeringsplatser ifall hela den nya lokalen nyttjas för butik/handel. Den exakta lägenhetsfördelningen och vilken typ av verksamhet som lokaliseras i kvarteret klargörs dock först i ett bygglovskede.

Parkeringsplatserna föreslås att anordnas i parkeringsgarage under den tilltänkta nya bebyggelsen. Kvarteret har en naturlig nivåskillnad från Stortorget i väster till Trädgårdsgatan i öster vilket möjliggör ett parkeringsgarage. In- och utfart till parkeringsgaraget föreslås vid Järnvägsgatan. Innergården i det nya kvarteret utgör den huvudsakliga ytan för parkeringsgaraget placering och har markerats på plankartan som område där det endast får uppföras byggnadsverk under mark.



Förutom parkeringsgaraget har aktuell fastighetsägaren även annan tillgänglig mark för parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse i närheten till planområdet. För bostäder är det längsta avståndet till en parkeringsplats 300 meter enligt kommunens parkeringsnorm. För verksamhetslokaler gäller att tillgängliga parkeringsplatser ska finnas inom 25 meter från lokalens entré och att övriga parkeringsplatser får hänvisas till ett avstånd upp till 200 meter. Av det totala behovet av parkeringsplatser för lokalerna så ska 5 % vara reserverade för funktionsnedsatta.

Parkering för besökare till de befintliga butikerna som finns i kvarteret idag sker på de allmänna parkeringsplatserna i centrum så som Stortorget, Hästtorget, Tivolitorget m.m.

## Störningar

### Buller

#### Regelverk

Detaljplanen för Kv Hästen omfattas av den äldre plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL) och planuppdrag gavs i februari 2010. Till ÄPBL tog Boverket under 2008 fram allmänna råd för trafikbuller, *Buller i planeringen 2008:1*. Det regelverk som appliceras på planer som påbörjas idag är förordningen om trafikbuller (2015:216), som trädde i kraft i januari 2015. Boverket anger i sitt stöd kring hantering av buller vid planläggning att ”kommuner kan ha viss vägledning av de riktvärden som anges i förordningen” samt att ”för äldre ärenden bör en samlad bedömning göras utifrån den kunskap som är tillgänglig vid prövning i det enskilda ärendet”. Planuppdraget för Kv Hästen gavs 2010, men planprocessen har inte nått sitt slut i form av en laga kraft vunnit plan och området har därmed inte byggts ut. Eftersom de nya bostäderna som tillkommer inom kvarteret kommer att uppföras under 2020-talet så bedöms det som mest relevant att applicera riktvärdena för trafikbuller från år 2015, det är de senaste framtagna riktlinjerna för all nyproducerad bostadsbebyggelse. Skillnaden mellan de allmänna råden från 2008 och riktvärdena som togs fram år 2015 är i praktiken väldigt små. Inte minst när det kommer till bebyggelse inom en stad med en viss stadsstruktur, vilket gäller för Kv Hästen och där stadsstrukturen till och med är riksintresseskyddad. Där är både de allmänna råden från 2008 och riktvärdena för 2015 likvärdiga i bedömningen att bostäder kan tillkomma om en så kallad tyst sida kan anordnas.

I bedömningen av buller för detaljplanen har därmed nedanstående riktvärden tillämpats.

- 60 dBA\* ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA\*\* maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

\* för en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå  
\*\* maximal ljudnivå bör inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 22.00 och 06.00

### Bullerberäkning

Bullerberäkningarna är gjorda i programvaran *Buller Väg II*, version 1.3.1. Planområdets topografiska förhållanden med plan terräng har använts som utgångspunkt för beräkningarna. Trafikmängderna är framtagna utifrån de senaste uppmätta mängderna som finns för de berörda gatorna, tillsammans med en årlig trafikuppräknings av 1,5% fram till år 2040. Även planförslagets tillkommande trafikbelastning har inkluderats.

De delar av planområdet som riskerar att vara bullerutsatt är ny bebyggelse intill Trädgårdsgatan, som även berörs av trafik från Järnvägsgatan. Bebyggelsens längs med Östertullsgatan är befintlig äldre bebyggelse. Den nya byggnaden intill Stortorget bedöms inte

vara berörd av störningar från trafikbuller eftersom ingen trafik medges på den del av torget där den nya byggnaden förläggs.

Följande ingångsvärden har legat till grund för beräkningarna;

Trädgårdsgatan

- Trafikmängder 1300 fordon/dygn (trafikuppräknning till år 2040 samt tillkommande trafik från planförslaget)
- Hastighet 40 km/h
- 5 % andel tung trafik
- 6,3 meters gatubredd
- Bebyggelsens avstånd till gatans mitt är 4 meter

Järnvägsgatan

- Trafikmängder 3780 fordon/dygn (trafikuppräknning till år 2040 samt tillkommande trafik från planförslaget)
- Hastighet "gångfartsområde", vilket här har uppskattats till att motsvara ca 20 km/h
- 5 % andel tung trafik
- 3,5 meters gatubredd
- Bebyggelsens avstånd till gatans mitt är 8,8 meter

### Bullernivåer vid Trädgårdsgatan

Höjd över mark	2 meter	6 meter	10 meter	20 meter
Ekvivalent-nivå	59	56	54	51
Maximal-nivå	83	82	80	75

### Bullernivåer vid Järnvägsgatan

Höjd över mark	2 meter	6 meter	10 meter	20 meter
Ekvivalent-nivå	60	59	58	56
Maximal-nivå	83	82	80	75

### Sammanlagda ljudnivåer

I hörnet av fastighet där de två gatorna Järnvägsgatan och Trädgårdsgatan möts kommer ljudet från båda gatorna att påverka den tillkommande bebyggelsen. Därför har det även gjorts en sammanställning av ljudnivåerna från de båda gatorna. Sammanlagda ljudnivåer från flera källor gäller ej för den maximala ljudnivån. Där väljs det värde som är högst. Det innebär att värdena för uteplatser för bostäder inte påverkas.

Höjd över mark	2 meter	6 meter	10 meter	20 meter
Ekvivalent-nivå	59 + 60 = 62	56 + 59 = 60	54 + 58 = 59	51 + 56 = 57

### Resultat

Utifrån dagens riktlinjer för bullernivåer ligger den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Hästen inom ramen för den ekvivalenta ljudnivån (max 60dBA) på de beräknade höjderna (6–

20 meter). De delar av planområdet som påverkas av förhöjda ekvivalenta bullernivåer vid fasad är hörnet mot korsningen Järnvägsgatan – Trädgårdsgatan, för våningsplan upp till 6 meters höjd. Det motsvarar första och andra våningen av bostäder inom området. Detaljplanen upprättas därmed med en bestämmelse, m<sub>1</sub> på plankartan, för byggrätten i hörnet mot Järnvägsgatan – Trädgårdsgatan, som innebär att bostadslägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen vetter åt en tyst sida. Övriga byggrätter inom kvarteret påverkas inte av förhöjda ekvivalenta bullernivåer.

Riktvärdet för 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser överskrids i direkt anslutning till Trädgårdsgatan samt Järnvägsgatan. Kv Hästen utformas dock så att det bildas en innergård i kvarteret där uteplatser kan förläggas. De nya byggnaderna placeras längs med gatorna så att bullret från trafiken dämpas, detta regleras genom detaljplanens byggrätt. Det innebär att det inte krävs några ytterligare åtgärder för hantering av buller inom planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Dricksvatten och spillvatten**

För den befintliga bebyggelsen finns vatten- och avloppsanslutningar till ledningar i Östertullsgatan och vid Stortorget, byggnaden på Hästen 7 har anslutningar av vatten och dagvatten mot Järnvägsgatan.

I samband med nybyggnad av kontor och ombyggnad av magasinsbyggnader på Hästen 5 har nya ledningar förlagts i Trädgårdsgatan. I samband med ledningsförläggning har ett antal dagvattenledningar/dräneringsledningar anslutits. Avsättningar för dagvatten och spillvatten har gjorts till Hästen 2, 3 och 4.

Utredning om befintliga ledningar och dess funktion skall ske i samband med planering/projektering av ny bebyggelse. Som generell standard gäller att Laholmsbuktens VA AB erbjuder en ny servis för dricks-, spill- och dagvattenanslutningar per fastighet. Planförslaget möjliggör för de befintliga fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7 att slås samman till en ny fastighet, i samband med det ska antalet serviser till den nya fastigheten begränsas och utredas. Anslutning ska ske till det kommunala VA-ledningssystemet mot Trädgårdsgatan.

### **Brandvattenförsörjning**

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

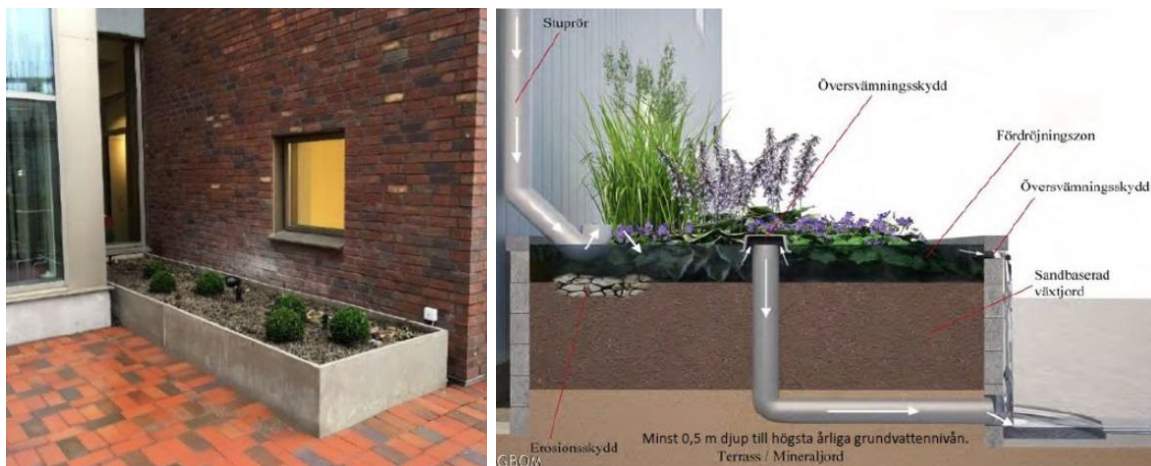
- a. Befintliga brandposter i området har en kapacitet på cirka 600 liter per minut.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera 900 liter per minut.
- c. Öppet vattentag finns inte i närheten.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 1500 liter per minut (l/min). Enligt kommunens dokument *Handlingsprogram för skydd mot olyckor, 2020-2023* är detta tillräckligt för bostadshus med högst åtta våningar samt verksamheter med normal brandbelastning vilka kräver 1200 l/min. Mängden vatten uppfyller bebyggelse enligt detaljplanen.

## Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar finns i Trädgårdsgatan och kapaciteten på det befintliga ledningsnätet är begränsat. Planområdet räknas redan idag som en helt hårdgjord yta som inte möjliggör infiltration. I och med att ledningssystemet är belastat kommer utflödet från planområdet att begränsas genom kommunens tillhandahållande av dagvattenservis till området. Begränsat utflöde resulterar i ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Dagvattenhanteringen kommer att följas upp i exploateringsavtalet.

De alternativ som finns för lokalt omhändertagande inom planområdet är exempelvis fördröjningsledningar, upphöjda växtbäddar, sedumtak eller andra tekniska lösningar som fördröjer dagvatten innan påkoppling till allmän dagvattenledning.



Illustrationer som visar principer för växtbäddar, framtagna i samband med dagvattenutredning för detaljplan för Åmot 1:97 m.fl. i Mellbystrand.

De ytor som finns till förfogande inom området är delvis passagen genom kvarteret som är markerad som område där byggnader inte får uppföras (prickad mark) samt den innergård som tillskapas mellan byggnaden intill Trädgårdsgatan och gårdsbyggnaden. Innergården är dock ett bjälklag till den underjordiska parkeringsanläggning, vilket innebär att den endast medger begränsad fördröjning av dagvatten. Dock kan innergården utformas med upphöjda växtbäddar dit takavvattning osv kan kopplas och som fördröjer dagvattnet inom området. Utöver utförandet av gårdsbjälklaget med magasineringsmöjligheter, förordas anslutning direkt till det kommunala ledningssystemet.

## El, Tele och Bredband

Befintliga fastigheter är anslutna till elnätet. Laholms Stadsnät har ledningssystem för tele, data och telefoni.

## Gas

Gasledningar för uppvärmning finns i omgivande gator.

## Värme

Huvuddelen av bebyggelsen inom planområdet använder naturgas till uppvärmning. I samband med ny bebyggelse kommer utredning att göras om gemensam värmeanläggning.

## Avfall

Ny anläggning för avfallshantering skapas i samband med ny bebyggelse. Möjlighet finns att anordna avfallshantering i anslutning till Järnvägsgatan, Trädgårdsgatan alternativt via Stortorget. Avfall ska hanteras enligt kommunens *renhållningsordning för Laholms kommun, del 2 – föreskrifter för avfallshantering*, antagna av kommunfullmäktige 2018-11-27.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet och säkerhet**

Planförslaget möjliggör för förtätning inom en attraktiv del av centrum i Laholms stad. Tillkomsten av bebyggelse längs med Trädgårdsgatan bedöms som mycket positivt ur ett trygghetsperspektiv i jämförelse med den miljö som finns idag där innergården är obebyggd och dåligt upplyst. Detaljplanen innebär att en befintlig byggnad vid Stortorget ersätts med en ny, det kommer att sätta prägel på stadsrummet runt torget och bedöms bidra positivt för helhetsupplevelsen av stadskärnan. Den nya byggnaden ska innehålla verksamheter i bottenplan ut mot torget vilket säkerställer en upplyst miljö med större fönster, och det ger goda förutsättningar för att människor är i rörelse under stora delar av dygnet, vilket är positivt för trygghetsupplevelsen runt torget. Genom kvarteret föreslås en passage som knyter samman Stortorget med Trädgårdsgatan. Passagen kommer att kantas av ny bebyggelse inom kvarteret med såväl fönster som uteplatser intill, vilket bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. De mindre passager som föreslås genom byggnaderna i kvarteret ska utformas med god belysning för ökad trygghet.

### **Social hållbarhet**

Planförslaget innebär att befintliga byggnader med dess kombination av verksamheter och bostäder bevaras samt skapar nya tillfällen för bostäder och butikslokaler. Detta bedöms i sin tur säkerställa bibehållen handel och service på orten, skapar arbetstillfällen och ger goda förutsättningar för en levande stadskärna. Planförslaget möjliggör för bevarandet av kulturhistoriskt intressanta miljöer vilket är viktigt för att skapa en identitet till den livsmiljö man lever i och kan bidra till att skapa en stolthet för orten. Detaljplanen innebär ett tillskott av fler bostäder i Laholms stad, med direkt närhet till handel och service. Fler lägenheter i stadskärnan möjliggör för såväl äldre att flytta från större hus till ett mindre och bekvämt boende, som för yngre att få ett första eget hem.

# 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 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 normalt planförfarande enligt ÄPBL 1987:10 och har sedan tidigare genomgått såväl samråd som utställning och antagande. Eftersom kommunens antagandebeslut sedan upphävdes av regeringen har detaljplanehandlingarna nu justerats så att planförslaget kan ställas ut på nytt.

### **Tidigare genomförda planskeden**

Samråd: december/januari 2011

Utställning 1: juli/augusti 2013

Utställning 2: juli/september 2015

Antagande: 31 januari 2017

### **Fortsatt planprocess**

Utställning: februari/mars 2022

Antagande: augusti 2022

Laga kraft: September 2022

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag då detaljplanen får laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar och bekostar genomförandet av planen.

Exploatören ansvarar för och bekostar kompletterande geotekniska och arkeologiska undersökningar.

Exploatören ansvarar för och bekostar att undersöka förekomsten av föroreningar i marken på såväl Hästen 3 och 4, där en järnhandel varit lokaliserad, som på Hästen 2 där tidigare bensinförsäljning skett.

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar.

### **Huvudmannaskap**

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats. Laholms kommun är huvudman för de allmänna platser som ansluter till planområdet och för det VA-ledningssystem som planområdet är anslutet, respektive ska anslutas till.

## **Avtal**

Exploateringsavtal ska upprättas med Laholms kommun. Avtalet antas i samband med antagandet av detaljplaneförslaget. Avtalet syftar till att säkra genomförandet av detaljplanen.

### **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, nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder).

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark samt anläggningar för vatten och avlopp.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägoförhållanden**

Planen omfattar följande fastigheter:

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsägare</b>
Hästen 2	Privat
Hästen 3	Privat
Hästen 4	Privat
Hästen 7	Privat
Del av Lagaholm 4:1, i hörnet av Järnvägsgatan/Trädgårdsgatan	Laholms kommun

### **Fastighetsbildning**

Hästen 2, 3, 4 och 7 ska sammanläggas till en fastighet.

En fastighetsreglering ska göras så att en del av den kommunägda fastigheten Lagaholm 4:1 överförs till den nybildade fastigheten för kvarteret (sammanläggning kommer att ske av fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7).

Exploatören ansvarar för och bekostar dessa åtgärder.

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning är inte aktuellt i denna detaljplan.

### **Servitut**

Servitut ska upprättas till förmån för Hästen 6 för att säkerställa infart till fastigheten. Servitut ska tecknas för det område som i detaljplanen pekats ut som z<sub>1</sub>, mark som är tillgänglig för

körtrafik till angränsande fastighet. Servitutet kommer att belasta den nybildade fastigheten i kvarteret (sammanläggning av Hästen 2, 3, 4 och 7).

Befintligt avtalsservitut för Hästen 5, som avser energibrunnar på Hästen 4, överförs till den vid sammanläggningen nybildade fastigheten.

### Ledningsrätt

Behov av ledningsrätt saknas i denna detaljplan.

### Fastighetsplan

Den gällande fastighetsplanen för Hästen 7, 1381K-T33, upphävs genom den nya detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Del av Lagaholm 4:1	Fastighetsregleras till den nybildade fastigheten (sammanläggning av Hästen 2, 3, 4 och 7)	Kostnader för lantmäterieförrättningen utgår i samband med fastighetsreglering.	Exploatören
Hästen 2, 3, 4 och 7	Sammanläggs till en fastighet.	Kostnader för lantmäterieförrättning utgår i samband med sammanläggningen.	Exploatören
Hästen 6 och den nybildade fastigheten	Servitut för Hästen 6:s infart på den nybildade fastigheten	Kostnader för att upprätta och skriva in servitut.	Fastighetsägarna
Hästen 6 och den nybildade fastigheten	Servitut för del av Hästen 6:s byggnad på den nybildade fastigheten	Kostnader för att upprätta och skriva in servitut.	Fastighetsägarna
Hästen 5 och 4	Befintligt servitut för Hästen 5:s energibrunnar på Hästen 4, överförs till den nybildade fastigheten.	Kostnader för överföring av servitut.	Exploatören
Hästen 7	Gällande fastighetsplan upphävs genom ny detaljplan.	Kostnader för att upprätta ny plan.	Exploatören

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen och de tillhörande tekniska utredningar som krävs för denna, planavtal är tecknat.

#### Planavgift

Detaljplanen är upprättad på bekostnad av exploatören och ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

#### Inlösen och ersättning

För marken som överförs från Lagaholm 4:1 till den nybildade fastigheten i kvarteret (sammanslagning av Hästen 2, 3, 4 och 7) regleras ersättning i exploateringsavtalet.



Ersättning för rivningsförbud och skyddsbestämmelser enligt 14 kap. § 8, äldre plan- och bygglagen 1987:10 regleras i exploateringsavtalet.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

#### **Utförda tekniska utredningar**

- Arkeologisk förundersökning, *Bakgårdsbebyggelse och odling i Kv Hästen, Laholm*, oktober 2010, Kulturmiljö Halland
- PM Geoteknik – *Hästen 5*, 2006-09-15, rev 2009-04-06, WSP Samhällsbyggnad
- Markmiljöteknisk undersökning – *Hästen 3 och 4*, 2016-01-15, WSP Environmental
- Kulturmiljöunderlag för detaljplan Kv Hästen, 2015-04-09, Tyréns
- Solstudie, 2021-12-14, Laholms kommun

#### **Tekniska utredningar som utförs innan ett genomförande av planen**

- Kompletterande arkeologisk förundersökning enligt länsstyrelsens utställningsyttrande 2022-03-25, diarienummer 402-1660-2022
- Arkeologisk slutundersökning
- Bedömning av befintliga VA-ledningars skick och möjlighet till nya anslutningar
- Fördjupad geoteknisk undersökning inför projektering
- Sanering av markföreningar

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Konsekvenser för berörda fastigheter**

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Del av Lagaholm 4:1	Övergår från allmän plats gata till kvartersmark för bostadsändamål.	Exploatören
Hästen 7	Planläggs som kvartersmark för bostadsbebyggelse. Möjliggör för sammanläggning av fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7. Ny bebyggelse regleras med högsta tillåten nockhöjd och utformningsbestämmelser.	Exploatören
Hästen 6	Tillfart till Hästen 6 regleras i detaljplan genom område utpekad som z.	Exploatören
Hästen 4	Planläggs som kvartersmark för bostäder/centrumverksamheter ska finnas i bottenplan, bostäder/centrumverksamheter får finnas i bottenplan och centrumverksamheter. Möjliggör för sammanläggning av fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7. Befintliga byggnader skyddas med rivningsförbud och/eller varsamhets- samt skyddsbestämmelser. Nya byggnader regleras med högsta tillåten nockhöjd och	Exploatören

	utformningsbestämmelser. Underjordiskt garage möjliggörs centralt i kvarteret med ned- och uppfart i norr.	
Hästen 3	Planläggs som kvartersmark för bostäder, bostäder/centrumverksamheter ska finnas i bottenplan samt bostäder/centrumverksamheter får finnas i bottenplan. Möjliggör för sammanläggning av fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7. Befintliga byggnader skyddas med rivningsförbud och/eller varsamhets- samt skyddsbestämmelser. Nya byggnader regleras med högsta tillåten nockhöjd och utformningsbestämmelser. Underjordiskt garage möjliggörs centralt i kvarteret med ned- och uppfart i norr.	Exploatören
Hästen 2	Planläggs som kvartersmark för bostäder och bostäder där centrumverksamheter ska finnas i bottenplan. Möjliggör för sammanläggning av fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7. Befintliga byggnader skyddas med rivningsförbud och/eller varsamhets- samt skyddsbestämmelser. Nya byggnader regleras med högsta tillåten nockhöjd och utformningsbestämmelser.	Exploatören

## **Medverkande**

### **Laholms kommun**

Cecilia Lindgard, planarkitekt

Pernilla Berminge, mark- och exploateringsingenjör

Mikael Lennung, plan- och exploateringschef

### **Konsulter**

Lars Harrysson - Arkitekt och ingenjörsuppdrag

Fredblad Arkitekter; Ann-Charlotte Castler och Per Bengtsson

Tyréns; Paul Hansson

Laholm 2022-08-30

Mikael Lennung  
Plan- och exploateringschef

Cecilia Lindgard  
Planarkitekt, samordnare för plangruppen