



Örelid etapp I

Detaljplan för
Delar av Altona 2:1 m.fl
Laholms centralort
Laholms kommun
Örelid etapp I

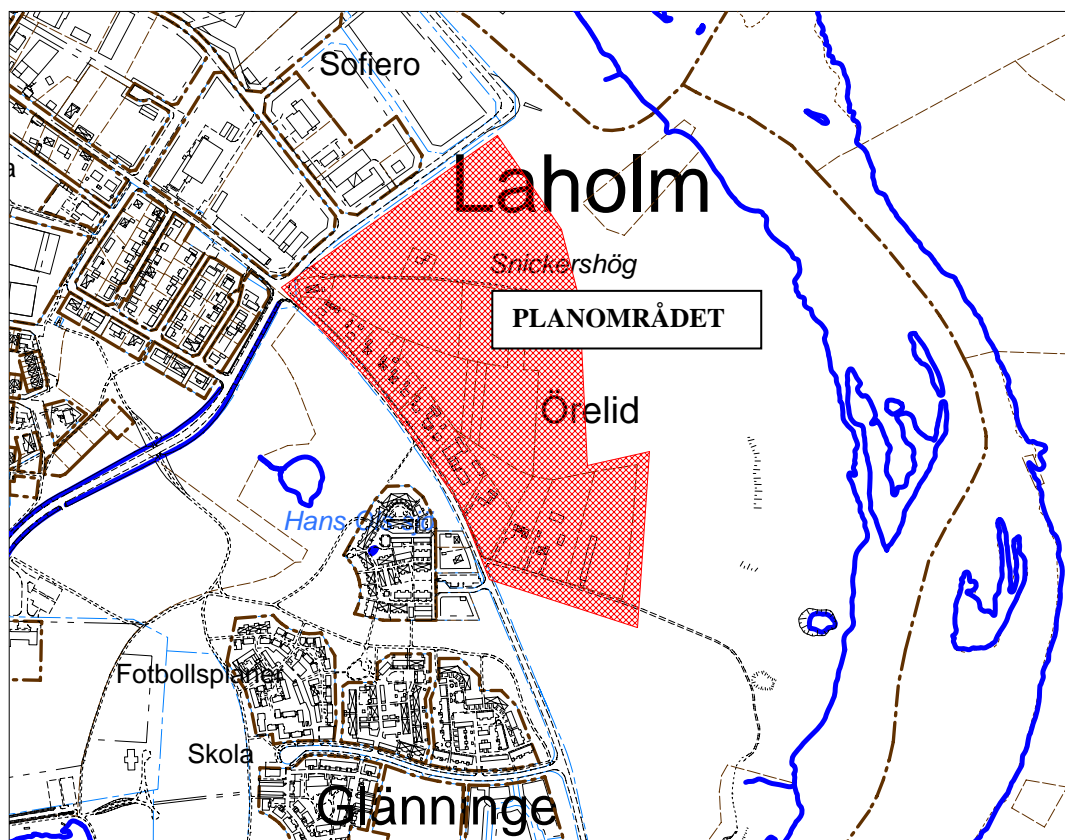
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner	4
Kommunala beslut i övrigt	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	
Mark och vegetation	5
Bebyggelseområden	6
Friytor	7
Gator och trafik	7
Gatunät, gång och cykelvägar	7
Parkering	7
Teknisk försörjning	7
Vatten och avlopp	7
El och tele	7
Administrativa frågor	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8
Genomförandebeskrivning	9

Detaljplan för
Delar av Altona 2:1 m.fl.(Örelid etapp I)
Laholms centralort
Laholms kommun

Detaljplanen har antagits av
Kommunfullmäktige 2005-01-27.
Beslutet har vunnit laga kraft
2005-03-01.



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning för Sofieroledden
- Samrådsredogörelse program
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att tillskapa nya tomter för enbostadshus i det obebyggda området mellan Kristianstadsvägen i väst och planerad sträckning av Sofieroledden i öst. Villatomter blir en naturlig fortsättning av befintliga villatomter i väster och samtidigt ett bra komplement till övriga bostadsrättslägenheter i Trädgårdsstaden.

Mellan de nya bostadstomterna och befintliga Sofiero industriområde i norr föreslås en större tomt för lättare verksamheter, som ej stör bostäderna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av Laholms tätort ca 1,5 km från Stortorget. Planområdet avgränsas i nordväst av Glänningeleden, i nordost och öster av Sofieroledens planerade fortsatta sträckning.



Närliggande befintliga bostäder



Utsikt från planområde mot öster



Foto på Snickershög från väst

Areal Planområdet är c:a 12,7 hektar.

Markägoförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av kommunen. Befintliga tomter utmed Kristianstadsvägen är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I tätortsredovisningen i kommunens översiktsplan (Framtidsplan 2003), antagen januari 2004, redovisas Örelid område som ett utbyggnadsområde för bostäder. Där framgår också att det berörs av riksintresse för naturvården (NN 22). Stora delar av områdena kring Laholm är intressanta ur geologisk synvinkel på grund av stora värden för forskning rörande frostmarksmorfologi och de geologiska processer som format landskapet efter den senaste nedisningen. Lagan är av riksintresse också för kulturmiljövården (KN 41) på grund av de välbevarade kraftverken utmed ån.

Området ingår också i det av kommunfullmäktige antagna programmet för kulturminnesvård (sept. 1998). Snickers högen är förhistorisk gravhög som ligger utanför planområdet. En mäktig bronsåldershög, typisk för södra Hallands jordbruksbygder.

Detaljplaner och Förordnade

Planområdet är inte detaljplanlagt tidigare. Väster om Kristianstadsvägen gäller detaljplan 73 för Trädgårdsstaden (antagen 1989-02-22) Nordväst om planområdet gäller detaljplan 94 för Sofiero industriområdet (antagen 2001-03-29)

Program för planområdet

Planprogram har 2004-02-04 har varit ute på samråd och är godkänd av Kommunstyrelsen. Programområdet avgränsas i nordväst av Glänningeleden, i nordost och öster av Lagan samt i väster av Kristianstadsvägen.

Ett syfte med planprogrammet var att slå fast vilket av två alternativa stäckningar för Sofieroledden som bör väljas. I anslutning till Sofieroledden skulle lämplig mark avsättas för bostadsbyggnad.

Nu föreliggande detaljplaneförslag utgör en första etappvis utbyggnad av bostäder inom detta område.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planeringen bedöms inte medföra så betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver redovisas. Däremot redovisas en översiktlig konsekvensbeskrivning i planprogrammet. En detaljerad konsekvensbeskrivning för Sofieroledden har också upprättats (se bifogad handling)

Nu aktuell plan innebär ingen ökad risk för störningar.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planen är förenlig med bestämmelserna i MB 3-4 kap. och motverkar inte riksintressena.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet utgörs av öppen jordbruksmark med små nivåskillnader. Arkeologisk utredning som gjorts 2003 visar att inom planområdet inte finns några fornlämningar, dem flesta är belägna öster om planerade område. Den ur många aspekter viktigaste fornlämningen är Snickers hög, som inte enbart är ett betydelsefullt arkeologisk monument utan, ett viktig karaktärsdanande inslag i landskapet. I det kommunala programmet för kulturmiljövård från 1987 redovisas Snickers hög med omgivning som ett kulturhistorisk värdefull område. Snickers hög ligger strax öster om planområdet på ett avstånd av ca. 100 m från planområdets gränser. Öster om planområdet rinner Lagan i en naturskön dalgång med vassar, fuktängar, alsumpskogar och frodiga lövblandskogar. Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken råder utmed Lagan 100m från strandlinjen. Det planerade bostadsområdet kommer som närmast ca 300 m från Lagan.

Geotekniska förhållande

Enligt översiktliga geotekniska undersökningar föreligger goda grundläggningsförhållande för såväl bostadshus/industri som va-ledningar. Området är uppbyggt på en sandplåt innehållande sand och sten med mäktigheten 6-10 m. Grundvatten ligger 3-6 m under markytan.



Illustration skiss -

Bebyggelseområden

Planområdet är en första etapp av bostadsbyggande i Örelid området. Befintlig bebyggelse utmed Kristianstadsvägen består i den västra delen av ett tiotal avstyckade fastigheter med äldre enbostadshus. Fastigheten Altona 1:43 inrymmer kontor och mindre verksamheter inklusive en bostad. Öster därom finns ytterligare tre bostadsfastigheter men med betydligt större tomtareal än övriga. Längs i öster finns ett f.d byggmateriallager med en del kvarvarande material. De tre östligaste tomterna har tillfart från en markväg, som leder från Kristianstadsvägen. Befintlig bebyggelse kan samtidigt detaljplanläggas men föreslås skiljas från tillkommande bebyggelse med parkmark. Alla befintliga bostäder längst Kristianstadsvägen för beteckning B2, bostäder och hantverk ej störande för omgivningen. De tre större tomterna i öster föreslås kunna delas upp i flera med tillfart via skaft eller servitut, enligt illustrationen reglerat på plankarta och får beteckning B3.

Fastigheten 1:43 får beteckningen K H B (kontor, handel, bostäder). Livsmedel får ej förekommer.

De nya villatomterna nås från Glänningeleden och formas i två delar, skilda åt av ett grönstråk. För att möjliggöra att grönstråket mellan befintliga och föreslagna bostäder blir sammanhängande föreslås en mindre fastighetsreglering på fastigheten 1:49 och 1:50. Ett annat grönstråk genom det nya bostadsområde syftar till att skapa en grön förbindelse mellan friytorna vid Glänninge sjö/ Hans Ols sjö och friområden som blir kring Snickers hög och hela Lagaslänten. Kontakten föreslås ske via en bred gång- och cykelport under Sofieroleden.

Avståndet till de nya bostäderna från befintlig plastindustri inom Sofiero industriområde har satts till 200 meter, vilket bedömts tillräckligt för att undvika störningar.

Drygt 28 tomter av cirka 800-1000 m² grupperas kring korta återvändsgator i den norra delen och en rundkörning i södra delen av området.

Mellan de nya bostadstomterna och Sofiero industriområde föreslås en stor tomt för lättare verksamheter och handel dock ej livsmedel, som ej stör bostäderna.

Friytor

De stora friytorna för planområdet utgörs främst av Lagaslänten som blir ett naturområde utan särskilda anordningar. Närheten och tillgängligheten utmed Lagans dalgång kommer att öka i attraktivitet för området.

Gång och cykelförbindelserna västerut mellan det nya bostadsområdet mot Glänningeområdet respektive området kring Snickers hög föreslås passera i relativt generösa friområden.

Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykelvägar-, Komplettering av befintligt nät av gång- och cykelvägar avses ske.
- Parkering Parkering avses ske på respektive tomtplats. I sydligaste delen av det nya bostadstområdet anordnas en mindre parkerings plats på gatumark.
- Störningar Tänkbara störnings moment finns redovisat i MKB.(se bifogad handling)

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp Vatten- och avloppsledningar finns inom området inom och anslutning av nya tomter kan ske till dessa. I den nordvästligaste delen av föreslagna tomter föreslås VA ledningar flyttas för att möjliggöra ny bostadstomt.
- El och tele El- och tele kan anslutas till befintligt ledningssystem inom närliggande bebyggelse. Ledningar för biogas/naturgas finns fram till planområdet. Enligt såväl av kommunfullmäktige antagen energistrategi, som de riktlinjer som föreslås i översiktplanen skall detta, i huvudsak kretsloppsanpassade energislag användas för uppvärmning i första hand.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom området.
Genomförandetiden har satts till tio år med hänsyn till att tomterna sannolikt kommer att försäljas och bebyggas under ett antal år framöver.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor

Kjell Pihl, Sabina Uzelac Hans Johansson och Ingelöv Fast

Laholm 2004-10-20


Kjell Pihl
Stadsarkitekt


Sabina Uzelac
Planarkitekt

Detaljplan för
Delar av Altona 2:1 m.fl.(Örelid etapp I)
Laholms centralort
Laholms kommun

Detaljplanen har antagits av
Kommunfullmäktige 2005-01-27.
Beslutet har vunnit laga kraft
2005-03-01.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan Planen hanteras med normalt planförförande och ska efter samråd och utställningen antas av Kommunfullmäktige.

Samrådsskede	September 2004
Utställning	November 2004
Antagande	Januari 2005

Genomförandetid Utbyggnad inom området kommer sannolikt på grund av rådande efterfrågan på tomter för enbostadshus att ske relativt omgående. Genomförandetiden har därför satts till tio år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen svarar för utbyggnad av gata, vatten och avlopp. Frågan om eventuell gasuppvärmning för tomterna kan komma att regleras i exploateringsavtal/tomtupplåtelseavtal.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmänna platser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Alla fastighetsbildningsfrågor, avstyckning av tomter och förändringar av fastigheter bör lämpligen ske i ett sammanhang.

EKONOMISKA FRÅGOR

En översiktlig kalkyl av kostnader:	
Gata, gc - väg, p-platser , grönytor mm;	2 500 000 kr
Rivning av byggnad tillhörande Altona 1:56	150.000 kr.
Va -utbyggnad;	1 700 000 kr
Ombyggnad av befintliga va -ledningar;	75.000 kr

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor

Kjell Pihl, Sabina Uzelac, Hans Johansson och Ingelöv Fast

Laholm, 2004-10-20


Kjell Pihl
Stadsarkitekt


Sabina Uzelac
Planarkitekt