



Detaljplan för
Nyby 3:38 m fl
Laholms centralort
Laholms kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
PLANDATA	2
Lägesbestämning	
Areal	
Markägförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktliga planer	
Detaljplaner	
Kommunala beslut i övrigt	
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur	4
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden	
Bebyggelseområden	4
Service	5
Friytor	5
Gator och trafik	5
Gatunät	
Parkering	
Gång- och cykeltrafik	
Teknisk försörjning	5
Vatten och avlopp	
El och tele	
Administrativa frågor	6
Konsekvenser av planens genomförande	6
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	6
<u>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</u>	
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
Tidplan	
Genomförandetid	
Ansvarsfördelning	
Huvudmannaskap	
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	7
EKONOMISKA FRÅGOR	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8

Detaljplan för

Del av Nyby 3:38 m.fl

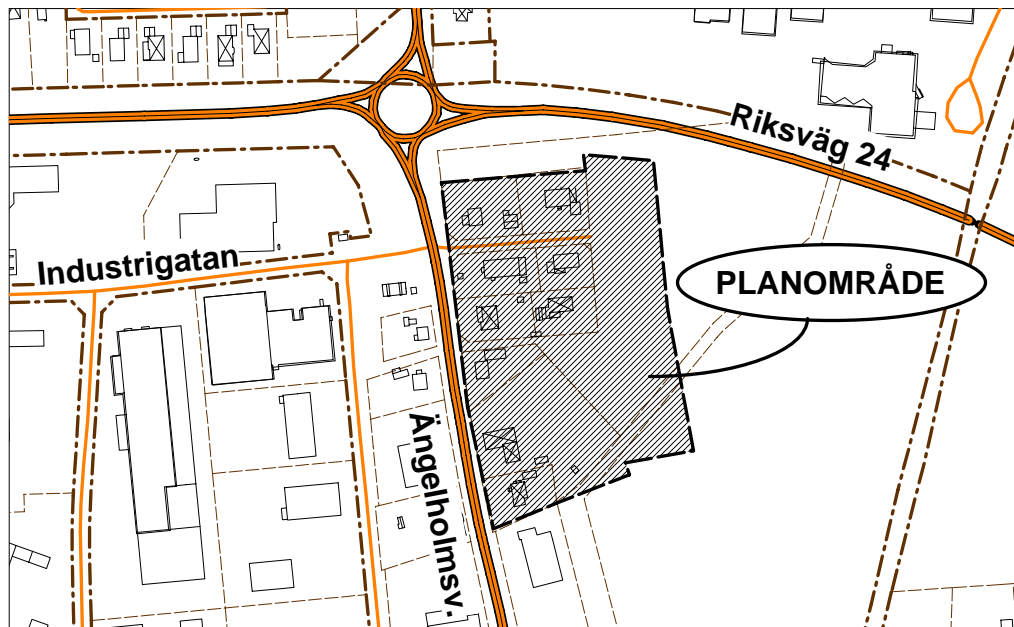
Laholms centralort

Laholms kommun

Detaljplanen har antagits av

kommunfullmäktige 2005-03-31.

Beslutet har vunnit laga kraft 2005-05-02.



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att tillskapa några nya tomter för enbostadshus i det obebyggda området sydost om rondellkorsningen mellan riksväg 24 och Ängelholmsvägen. I detta område finns dels fornlämningar, dels en tidigare avfallsdeponi, som begränsar utbredningen av området. Utmed Ängelholmsvägen finns bostads- och verksamhetsfastigheter, som i olika grad också blir berörda av planförslaget.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i tätortens södra delar, cirka 1,5 km från stadscentrum. Det avgränsas i norr av riksväg 24 och i väster av Ängelholmsvägen, i söder mot ej planlagd mark och i öster mot konstaterat fornlämningsområde.

Areal

Planområdet är c:a 2,5 hektar.

Markägoförhållanden

Nyby 3:38 ägs av kommunen. Befintliga tomter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2003, är området redovisat som tätortsområde. I tätortsredovisningen visas ett större område söder om rv 24 som intresseområde för framtida bostadsutbyggnad.

Hela Laholms stad med omnejd är belägen inom område av riksintresse för naturvård. Området har stort värde för forskning rörande frostmarksmorfologi och de geologiska processer som format landskapet efter den senaste nedisningen. Förslaget bedöms inte motverka detta intresse.

Detaljplaner och förordnande

Huvuddelen av nu föreslaget planområde omfattas ej av tidigare detaljplanelagd mark. De sex nordligaste fastigheterna utmed Ängelholmsvägen och Bumerangen ingår i detaljplan nr 86 antagen 1996-02-29. Genomförandetiden löper till 2006-04-01. Fastigheterna är utlagda för småindustri, bostäder, handel och hantverk. Detaljplan nr 86 gäller också väster om Ängelholmsvägen.

Norr om planområdet gäller detaljplan nr 99, antagen 2003-02-27.

Program för planområdet

Den planerade bebyggelsen i planområdet och andra förändringar bedöms ha en sådan begränsad omfattning att något särskilt planprogram inte upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivning

Exploateringen med tomter för enbostadshus torde i sig inte innebära några nämnvärda konsekvenser för miljön i området. Däremot finns ett antal omständigheter i och omkring området, som motiverar en närmare redovisning. Se nedan under "Konsekvenser av planens genomförande"

Kommunala beslut i övrigt

Ett planförslag har hösten 2002 varit utsänt på samråd. Det planförslaget omfattade ett något större område. Efter samrådet konstaterades att osäkerhet rådde kring eventuell påverkan från industriverksamhet inom Nyby industriområde. Efter hand har detta klarnat och länsstyrelsen bedömde en exploatering möjlig i sitt yttrande 2004-02-05.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Den obebyggda marken utgörs av relativt plan jordbruksmark.

- Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har gjorts för området 2000-10-10. Enligt denna är marken lämplig för det avsedda ändamålet. Några särskilda grundläggningsåtgärder krävs ej.

- Fornlämningar

Inom ett avgränsat område i planområdets östra del och ytterligare öster därom har länsmuseum företagit arkeologiska förundersökningar, som visar att området innehåller en mängd fynd och anläggningar från forntida och medeltida bosättningar m.m. Enligt länsstyrelsens beslut 2001-09-14 skall ett ianspråktagande av området för bebyggelse föregås av en fullständig utgrävning. Med anledning av detta har planförslaget utformats så att det berörda området i huvudsak inte tas i anspråk utan har lagts ut som fornlämningsområde, som kan utgöra friområde i det blivande bostadsområdet. Landsantikvarien har också uttalat att gränsen för fornlämningsområdet kan dras så att föreslagna tomter ej berör detsamma.

Bebyggelseområden

Planförslaget är utformat så att 5 nya tomter för enbostadshus kan tillskapas öster om en lokalgata i nord-sydlig riktning från Bumerangen i norr. Tomterna blir cirka 800 m² stora. Planförslaget medger att envåningshus med högst 250 m² byggnadsarea får uppföras.

Väster om den nya gatan ger planförslaget möjlighet att, efter vissa fastighetsjusteringar, tillskapa ytterligare tre nya tomter.

Befintliga fastigheter i planområdets västra del ges för raden utmed Ängelholmsvägen ett användningssätt som motsvarar det som gäller för de fastigheter där, som ingår i redan planlagt område. Det innebär att bostads-, handels- och hantverksändamål medges, dock inte livsmedelshandel. Det ger bra möjligheter att kombinera ett boende med icke störande verksamhet i anslutning till bostaden. För de två befintliga fastigheter som inte ligger i direkt anslutning till Ängelholmsvägen föreslås dock enbart bostadsändamål med motiveringen att trafikförhållandena annars kan bli olämpliga (se närmare om detta nedan under Gator och trafik).

Service

Inom planområdet planeras ingen offentlig eller kommersiell service. Området har dock en relativt god närhet till offentlig service i form av skola, förskola, idrottsanläggningar m.m. genom gång- och cykelkontakt över riksväg 24 till sådan service norr om riksvägen. Även kommersiell service finns där liksom inom Nyby industriområde västerut.

Friytor

Friytor för lek och utevistelse kommer att finnas i öster inom det byggnadsfria området till skydd för befintliga fornlämningar. I söder där marken på grund av f.d. deponianläggningen inte är lämplig att bebygga, bör inte heller lekplats anordnas.

Gator och trafik

- Gatunät

Nyby industriområde, väster om Ängelholmsvägen matas med trafik via två gator, Industrigatan i norr och Kullsgårdsvägen i söder. Speciellt korsningen vid Industrigatan är hårt belastad. Antalet nya tomter med anslutning via den nya lokalgatan med utfart via Bumerangen blir endast 5-8 stycken. Detta tillskott bedöms så litet att det inte påtagligt påverkar korsningen Industrigatan-Ängelholmsvägen-Bumerangen negativt. En viss ombyggnad av befintlig gc-väg utmed väg 585 kan också bidra till att förbättra trafiksäkerheten.

Befintliga tomter utmed Ängelholmsvägen, som idag har utfart mot vägen, föreslås även fortsättningsvis ha det.

- Parkering

Parkering avses ske på respektive tomtplats.

- Gång- och cykeltrafik

Ca 150 meter öster om planområdets passerar gång- och cykelvägen på den gamla järnvägsbanken. Det gör att goda gc-förbindelser kan upprätthållas såväl mot Laholms centrum och de aktiviteter med skolar, idrottsområden m.m. som finns längs vägen som med orterna i södra delen av kommunen. Inom planområdet föreslås inga separata gc-vägar annat än i form av enklare vägar inom friytorna. Kopplingen till gc-vägen på f.d. banvallen kan anordnas på kommunal mark söder om planområdet.

- Störningar

Tillkommande bebyggelse blir belägen på sådana avstånd från bullrande trafikleder att störningar ej skall uppstå. Minsta avstånd mellan bebyggelse och väg bana blir 40 meter.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns inom området och kommer att vara belägna i den nya lokalgatan.

- El och tele

El- och tele kan anslutas till befintligt ledningssystem inom närliggande bebyggelse.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom området.

Genomförandetiden har satts till fem år med hänsyn till att tomterna sannolikt kommer att försäljas och bebyggas tämligen omgående.

Konsekvenser av planens genomförande

Det finns ett antal faktorer som har betydelse för områdets utnyttjande och utformning.

För det första finns väster om Ängelholmsvägen ett industriområde med verksamheter, som hanterar ämnen, som kan påverka omgivningarna. Detta finns närmare redovisat i en särskild miljökonsekvensbeskrivning för Nyby industriområde, upprättad 2002-06-26 (se bilaga). Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2004-02-05 funnit att en exploatering inom det aktuella planområdet kan godtas.

För det andra innebär närheten till riksväg 24 dels att bullerfrågorna måste uppmärksammas. Beräkningar visar att bebyggelse närmare vägen än ca 40 meter inte bör anordnas. Minsta avståndet till närmsta nya tomt enligt planförslaget är 35 meter och till möjlig bebyggelse 40 meter. Det innebär att riktlinjerna för buller på uteplats mot söder och väster kan klaras.

För det tredje finns en nedlagd deponi söder om planområdet. Enligt utförd grundundersökning 2000-10-10 (SigmaSävab) bör byggande inom detta område ej ske. Avståndet från närmsta planerade ny tomtplats till konstaterad kant av deponin är cirka 10 meter. En översiktlig markundersökning skall därför göras för att konstatera huruvida deponin har haft någon olämplig inverkan på tillkommande exploateringsområde.

För det fjärde har i arkeologiska utredningar och undersökningar konstaterats att marken öster om planområdet innehåller forntida boplatzlämningar m.m. som inte får exploateras för bebyggelse utan att utgrävning sker. De delar av området, som hamnar inom planområdet, har lagts ut som fornlämningsområde i planförslaget. Det innebär att några som helst grävningsåtgärder, som kan skada lämningarna inte får ske. Området kan nyttjas för fritidsaktiviteter och lek.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontoret

Kjell Pihl, Hans Johansson och Anna-Lena Lundby

Laholm 2004-11-17


Kjell Pihl
Stadsarkitekt

Detaljplan för

Del av Nyby 3:38 m.fl

Laholms centralort

Laholms kommun

Detaljplanen har antagits av

kommunfullmäktige 2005-03-31.

Beslutet har vunnit laga kraft 2005-05-02.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samrådsskede	oktober 2004
Utställning	december 2004
Antagande	februari 2004

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning för nya tomter öster om lokalgatan sker som avstyckning. Väster om gatan finns möjligheter till etablerande av nya tomter. Fastighetsbildning här innebär att vissa markbyten mellan befintliga fastigheter krävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar utbyggnad av gata och anpassningar av teknisk service samt iordningställande av övrig allmänplatsmark. Tomter kommer att försälas för enskild exploatering. Eventuell fastighetsbildning och exploatering av privat mark bekostas av fastighetsägaren och i samverkan med kommunen där kommunal mark berörs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontoret
Kjell Pihl, Hans Johansson och Anna-Lena Lundby

Laholm 2004-11-17


Kjell Pihl
Stadsarkitekt