

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Del av **Lilla Tjärby 1:14**

Lilla Tjärby, Laholms kommun, Hallands län,

21 maj 2008.



Handlingar:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustrationskarta

Samrådsredogörelse

Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige 2008-10-30. Beslutet har vunnit laga kraft 2008-11-28.

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Del av **Lilla Tjärby 1:14**

Lilla Tjärby, Laholms kommun, Hallands län,

21 maj 2008.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND SYFTE OCH HUVUDDRAG

Myresjö Mark AB är sedan många år ägare till fastigheten Lilla Tjärby 1:14. Fastigheten har varit utarrenderad till en jordbrukare. Arrendet är nu uppsagt och avslutat.

Fastigheten ligger centralt i samhället Lilla Tjärby norr om Laholm och cirka 2 km från Laholms centrum.

Angränsande områden i norr, öster och väster är bebyggda med enfamiljshus. Söder om fastigheten finns naturmark som gränsar mot ett område med flerbostadshus.

Enligt översiktplanen behövs planläggning för tillkommande bebyggelse. Det finns inte några hinder eller trösklar för en utveckling av samhället.

Marknaden har tidigare varit för svag för att för att starta upp en utbyggnad av området. Nu bedömer fastighetsägaren att det framåt i tiden finns möjligheter att exploatera området och bygga småhus för försäljning - enskilt ägande.

För del av fastigheten (västra delen) gäller en äldre detaljplan från 1957. Planen medger villabebyggelse och omfattar cirka 14 tomter.

Planförslaget innebär dels ändring för en mindre del av gällande plan och dels förslag till detaljplan för den del av fastigheten som tidigare ej varit planlagd. Denna nya del omfattar cirka 13 tomter.

Sammanlagt inom fastigheten blir det möjligt att bygga cirka 26 hus inom nu gällande och förslag till ny plan. Tomterna blir ganska stora – från cirka 1000 till 1400 kvm.

Enligt förslaget får det byggas enbostadshus i 1 och 1 ½ plan. Bostadshus skall ligga 4,5 meter från tomtgräns. Garage och förråd får placeras 3,0 meter från gräns.

Mot angränsande bebyggelse har i den nya planen föreslagits naturmark. I södra delen gränsar naturmarken mot ett befintligt ”högre beläget område” med ett mindre trädbestånd. Här kan det vara lämpligt att anordna en samlingsplats – lekplats för befintlig och tillkommande bebyggelse. Förslag till placering av lekplats finns på illustrationskartan

I planens nordvästra del föreslås ny vändplats (återvändsgata) så att inte trafik till de nya husen går genom de befintliga bostadsgatorna norr om området.

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Större delen av området har inte varit planlagt tidigare. Planen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Allmänna hänsynsregler 2 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms ligga i linje med Miljöbalkens mål om en hållbar utveckling.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planförslaget berör inte områden av riksintresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Skydd av områden 7 kap Miljöbalken

Planförslaget berör inte område med strandskydd eller Natura 2000-område.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Planområdet har tidigare varit använd för jordbrukändamål. Verksamheten har helt upphört.

Området, som helt saknar vegetation, gränsar i södra delen gräns mot en ”högre beläget” trädbevuxen del. Tillsammans med föreslagen naturmark kan här bli ett större friområde för befintlig och tillkommande

bebyggelse.

Trafiken till och från området är ordnad på ett sådant sätt att den inte blir störande för befintlig bebyggelse på ett sätt som inte kan accepteras. Störningarna är mycket begränsade.

Mot föreslagen bebyggelse föreslås i huvudsak naturmark för att inte inkräkta för mycket på husens nuvarande närmiljö.

Den föreslagna användningen av området bedöms inte innebära några betydande negativa konsekvenser på miljö, hälsa eller säkerhet. Någon bedömning med MKB avses därför inte göras.

INTRESSEN ENLIGT PBL 12 KAP

Mellankommunala Intressen

Planförslaget berör inte mellankommunala intressen.

Hälsa och säkerhet

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon ökad risk vad gäller hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet.

Trafiken till och från området kommer inte att medföra oacceptabla störningar på befintlig angränsande bebyggelse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om Tjärbyvägen 2 km norr om Laholms centrum. Det begränsas i nordost av Sjövägen. Områden som gränsar intill planområdet är bebyggda med bostadshus – huvudsakligen enbostadshus.

Areal

Planområdets storlek är cirka 35 000 kvm.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Myresjö Mark AB.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplanen är området avsett för bostäder.

Utdrag översiktsplanen

Förslaget avviker ej från översiktsplanen - gällande detaljplan.



Gällande planer

För del av planområdet gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 1957-12-18.

Kommunala beslut

Myresjö Mark AB har tecknat avtal med Laholms kommun om planläggning av området.

Förslag till exploateringsavtal har upprättas mellan markägaren (exploatören) och Laholms kommun.

Markägarkontakt

Under samrådstiden har förslaget diskuteras med berörda markägare vid samrådsmöte 2007-01-11. Synpunkter se samrådsredogörelse.

Planprogram

Planförslaget innebär en mindre utökning av bostadsbebyggelsen i Lilla Tjärby och helt i överensstämmelse med översiktsplanen.

Planprogram behöver inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet har använts som jordbruksmark. Denna verksamhet har upphört.

På den "högre belägna" delen, söder om planområdet, finns ett mindre trädbestånd. Detta kommer att bevaras

och gränsa intill naturmarken inom planområdet.

Markbeskaffenhet

Området bedöms lämplig för byggande av enbostadshus utan extraordinär grundläggning. Markundersökning kommer att utföras i samband projektering av ny bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Landskapet är relativt öppet och domineras av den befintliga småhusbebyggelsen. Nya hus inom området kommer i skala att anpassas till husen i den befintliga omgivningen.

Fornlämningar Kulturmiljö

Några kända fornminnen finns ej inom området.

Enligt Kulturmiljö Halland är området kring Lilla Tjärby och vidare upp norrut till Tjärby och Veinge Hallands gravtätaste område. Det har förr funnits fler gravhögar i närheten än nu synliga. Det kan finnas lämningar av vikingatida och medeltida lämningar under mark.

Under samrådet har länsstyrelsen påtalat att en arkeologisk utredning skall utföras.

Hallands museum har på uppdrag av Myresjöhus AB utfört en arkeologisk utredning. Det finns enligt denna inget hinder ur arkeologiskt synpunkt för ett genomförande av planförslaget.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse och exploatering

Enligt förslaget får det byggas enbostadshus i 1 och 1 ½ plan. Största taklutning är 45 grader. Bostadshus skall ligga 4,5 meter från tomtgräns. Garage och förråd får placeras 3,0 meter från gräns.

Största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 300 kvm varav högst 60 kvm för förråd/garage.

Minsta tomtstorlek är 1000 kvm.

Utformning

Det finns i planbestämmelserna inga regler om byggnadernas utformning.

Exploatören har möjlighet att påverka områdets karaktär. Strävan bör vara att husen ges en enhetlig utformning avseende form, färg och fasad- takmaterial.

Bebyggelsen skall planeras så att avståndet mellan carport-garage och tillfartsgata blir minst 6 m. Förgårdsmarken mot gata är 6 meter.

Offentlig service	<p>I Lilla Tjärby finns fem förskoleavdelningar fördelade på fyra enheter.</p> <p>För lågstadiebarn används skolan i Ahla. För övriga barn finns skolorna i Veinge dit det går skolskjutsar.</p>
Kommersiell service	Lilla Tjärby saknar ett "naturligt centrum". Servicen är begränsad till livsmedelsbutik – närbutik. Samhället har med sin närhet till Laholm bra utbud på övrig service.
Tillgänglighet	<p>Området är nästan helt plant och det är därför enkelt att uppnå god tillgänglighet i den utvändiga planeringen.</p> <p>Tillgängligheten i byggnader garanteras i gällande bestämmelser enligt PBL.</p>
Gator och trafik	<p>Området trafikmatas från Bombalyvägen i söder (befintlig plan) och från Sjövägen i öster.</p> <p>Nya bostadsgator är enligt förslaget 7 meter breda. Förslagsvis byggs den asfalterade körbanan ut i en bredd av 4,5 meter. Härtill kommer en "skyddad del" 1,5 meter för gående ("vinge på gatan"). Dessa "båda delar" möts vid gatans lågpunkt – dit dagvatten avleds till brunnar. Den skyddade delen för gående kan ges en "alternativ beläggning" – betongsten eller motsvarande. Kvar på båda sidor blir 0,5 meter "skyddsremsa" för upplag av snö etc.</p>
Gångtrafik	Inom området blandas gångtrafik och biltrafik. Detta skall beaktas vid detaljprojektering av gator.
Vändplatser	Gata och vändplatser skall också utformas med tanke på servicefordon - vändmöjligheter. I vändplatsernas mittdel bör finnas något "underhållsfritt grönt arrangemang" - detta tar bort intrycket av stora asfaltytor.
Tillfarter och parkering	<p>Tomternas tillfarter sker från bostadsgatorna. Mot Sjövägen föreslås utfartsförbud.</p> <p>Vid bostäderna skall finnas plats för uppställning av bilar – fritt eller som carport/garage. Parkeringsplatser skall finnas för såväl boende som besökande. Redovisning skall ske på markplaneringsritning i samband med bygglovansökan.</p>
Vatten och avlopp	Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda för del av området. Planförslaget har anpassats till detta. Befintliga ledningar hamnar på gatumark.

Dagvatten

Dagvattenledningar kommer att byggas ut inom området. Ledningarna är i första hand avsedda för dagvatten från gator och från dräneringsledningar runt byggnaderna. Strävan skall vara att belasta dessa ledningar så lite som möjligt

Allt dagvatten från tak och tomtmark bör, där det är möjligt, omhändertas och avledas till gröna/planterade ytor inom tomtmark. Om detta inte är möjligt bör dagvattnet, genom utsläpp över gröna ytor "fördröjas" innan det når gatumarken.

Vid projektering av ledningssystem för dagvatten har man kommit fram till att det inte erfordras några dagvattenmagasin..

Området är plant och det finns inte någon naturlig lågpunkt. Vidare är exploateringen låg (stora grönytor) och tomterna är förhållandevis stora.

Konsultfirman som utfört projekteringen bedömer att områdets "mjuka ytor" klarar av att ta hand om dagvattnet inom området på ett "balanserat sätt".

Elförsörjning

El-distributör inom området är Södra Hallands Kraftförening (telefon 0430 48000).

Det finns en transformatorstation i områdets närhet som klarar elförsörjningen av de planerade husen.

Tele och IT

I områdets norra del, utmed ny föreslagen gata, ligger en telekabel. Där den går på kvartersmark förslås u-område.

Det kan övervägas att lägga ner tomrör för framtida fiberkabel.

Det är viktigt att markplaneringen ordnas så att det blir fall från hus och hårdgjorda ytor mot gräsmattor och planteringar. Plan för dagvattenhanteringen skall redovisas i bygglovansökan.

Soppantering

Till husen inom området skall finnas utrymmen i markplanet som medger fullständig sortering av sopor. Sopskåps placering på tomten skall vara sådan att hämtning underlättas och att de kan döljas/byggas in i plantering eller häck/staket.

Uppvärmning

Uppvärmning sker genom enskilda anläggningar i respektive hus.

Det ankommer på byggherrarna inom området att utnyttja alternativa energikällor som t.ex. solfångare. Det är också möjligt att bygga hus med extra värmeisolerad stomme och fönsterplacering som tillvaratar solenergin.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

**MEDVERKANDE
KONSULT**

Bengt Gunnarsson 070-53 31363

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

**Samhällsbyggnads-
kontor**

Kjell Pihl

**Teknik- och
sevicekontor**

Andreas Ahlman

Laholm den 21 maj 2008


Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR/MSA

Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige 2008-10-30. Beslutet har vunnit laga kraft 2008-11-28.

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
Del av **Lilla Tjärby**

Lilla Tjärby, Laholms kommun, Hallands län,

21 maj 2008.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan Planen hanteras med normalt planförfarande och skall efter samråd och utställning antas av Kommunfullmäktige

Samrådsskede	November 2007
Utställning	Juni - Juli 2008
Antagande	Augusti 2008
Laga kraft (om planen ej överklagas)	September 2008

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från den dag planförslaget vinner laga kraft.

Tomterna kommer att bebyggas i den takt som det finns efterfrågan på marknaden.

Ansvarsfördelning och Exploatering

Markägaren Myresjöhus AB (exploatören) svarar för projektering och utbyggnad av ledningar för renvatten, spillvatten, dagvatten, servisledningar, vägar, gatubelysning och anordnande av grönytor.

Utförande skall vara enligt av kommunen godkända bygghandlingar. Kommunen äger rätt att utöva kontroll över de anläggningsarbeten som exploatören skall svara för.

Utbyggnaden kommer att ske i tre etapper.

Exploatören skall utan ersättning till Laholms kommun överlåta det utbyggda ledningssystemet, gatubelysning samt vägar och grönområden när allt är besiktigt och godkänt.

Intill dess slutbesiktning skett skall exploatören svara för skötseln och driftkostnaderna av de utförda anläggningarna.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Den del av Lilla Tjärby 1:14 som i detaljplanen utgör allmän platsmark skall genom fastighetsreglering överföras till den av Laholms kommun ägda fastigheten Lilla Tjärby 1:93.

Enligt upprättat exploateringsavtal skall Myresjöhus AB överlåta marken utan ersättning

Avstyckning

Kvartersmarken kommer att avstyckas till tomter för försäljning.

Avtalsservitut Ledningsrätt

Kommunen skall ha rätt att utan ersättning bibehålla, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar. Detta skall säkerställas genom avtalsservitut.

Övriga ledningar inom området skall säkerställas genom ledningsrätt om så anses erforderligt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Exploatören skall till kommunen utge en anläggningsavgift för ren-, dag- och spillvatten för varje förbindelsepunkt. Avgiften överenskommes i exploateringsavtalet.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar all fastighetsbildning inom området.

Planläggning

Överenskommelse om kostnaderna för planläggningen finns mellan Myresjöhus AB och Laholms kommun (planavtal).

AVTAL

Exploateringsavtal har upprättas mellan Myresjöhus AB och Laholms kommun

**MEDVERKANDE
KONSULT**

Bengt Gunnarsson 070-53 31363

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

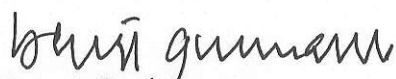
**Samhällsbyggnads-
kontor**

Kjell Pihl

**Teknik- och
servicekontor**

Andreas Ahlman

Laholm den 21 maj 2008



Bengt Gunnarsson
Arkitekt SAR/MSA