

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE



## UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för  
Kv Hästen 2, 3, 4, 6 och 7  
Laholm  
Laholms kommun

### SAMRÅDSFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämndens beredningsutskott beslutade 2011-12-07 att förslaget skulle sändas ut på samråd. Samrådshandlingar har skickats till berörda myndigheter och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnade senast 2012-02-24. Allmänt samrådsmöte hölls 2012-02-08. Samrådsmöte med Länsstyrelsen har skett 2012-02-16.

20 skrivelser har inkommit från regionala organ och kommunala nämnder/styrelser och sakägare.

### SYNPUNKTER FRÅN REGIONALA ORGAN OCH LIKANDE

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget **inte** är förenligt med de kulturmiljövärden som utgör grunden för riksintresseområdet Laholms innerstad och Lagaholm. Med hänsyn till ingripande grunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden bedömer därför Länsstyrelsen att ett antagande enligt förslaget **kan komma att prövas**.

Länsstyrelsen gör bedömningen att förslaget i större utsträckning behöver samverka eller underordna sig befintlig stadsmiljö och dess värden. Planen har inte heller beaktat reglerna i 3 kap 1 § PBL som anger att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Ett förslag till nybyggnation i området måste utformas med hänsyn till riksintresset. Exempelvis genom att:

- tillkommande bebyggelse utmed gatorna anpassas till befintlig kvartersstruktur, genom uppdelade fasadytor med individuell utformning samt en höjd som ansluter till befintlig bebyggelse.
- bebyggelsen mot Trädgårdsgatan begränsas i höjd.
- parkeringslösningen inte är ett dominant inslag på innergård eller mot omgivande gator.
- gårdsbebyggelsen inte är synlig från torget samt får en utformning och placering som har som främsta utgångspunkt att skapa en attraktiv gårdsmiljö.

Vidare bör förslagets intentioner säkerställas med tydliga planbestämmelser vad gäller utformning av tillkommande bebyggelse samt skydd av befintlig bebyggelse. Bestämmelsen q bör preciseras, eftersom dess betydelse och rättsverkan är oklar.

Planbeskrivningen saknar en bedömning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft och vatten. Genomförandetiden kan med fördel begränsas om förutsättningarna för exploateringen förändras. Med hänsyn till områdets centrala läge samt miljömålet för begränsad klimatpåverkan är Länsstyrelsen tveksam till den stora mängden parkeringsplatser. Möjligheten till samutnyttjande bör studeras. Särskild arkeologisk undersökning krävs inom området innan eventuell byggnation inleds.

Kommentar:

Utformningen av bebyggelsen justeras och omarbetas. Planbestämmelserna ses över och preciseras. Dels gällande utformning av tillkommande bebyggelse men även skyddsbestämmelserna så att det framgår vilka drag som skall bevaras.

Planbeskrivningen kompletteras med bedömning kring miljö kvalitetsnormer för luft och vatten. I en biltät kommun som Laholm är antalet parkeringsplatser av mycket stor vikt. Laholms kommun anser det positivt att det i sammanhangen kan tillskapas fler allmänna parkeringar, något som förmodans gynna den lokala handeln. Genomförandetiden ändras till fem år.

## Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att det i beskrivningen står att det finns fastighetsplan för Hästen 3 och 4. Administrativ bestämmelse på plankartan säger att fastighetsplan för Hästen 6 och 7 skall upphävas.

Enligt äldre PBL 6:11 upphör en fastighetsplan att gälla i de delar den kommit att strida mot den nya detaljplanen. Huruvida gällande fastighetsplan strider mot föreslagen detaljplan bör redovisas.

Kommentar:

Fastighetsplan finns för Hästen 6 och 7. Detta justeras i handlingarna. Hur fastighetsplanen strider mot föreslagen plan redovisas.

## Kulturmiljö Halland

Laholms stadskärna inklusive Hästen ingår i Riksintresset för Kulturmiljövården (KN 41, Laholms innerstad och Lagaholm). En stor del av bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull.

Kulturmiljö Halland anser inte att förslaget uppfyller målsättningen beträffande att knyta an till befintliga strukturer och volymer. Det karakteristiska bebyggelsemönstret utgör en grund för riksintresset och består av stadsgårdar med huvudbyggnad utmed gatan och förråd/uthus i vinkel mot baksidan. Att gårdsstrukturen har lång kontinuitet, visar den utförda arkeologiska förundersökningen från 2010. För att kulturvärdena i kvarteret som helhet skall tillgodoses bör man anknyta till denna struktur.

För att inte bryta mot den äldre karaktären bör tillkommande bebyggelse passas in till kvarterets befintliga höjder på 1-2½ plan. Detta ger en småskalighet som är karaktäristiskt för den äldre stadskärnan.

Det är positivt att man inför skyddsbestämmelser, men de föreslagna bestämmelserna bör preciseras så att det framgår vilka drag som skall bevaras. Förslaget innebär att en gårdsbyggnad med höga kulturvärden undantas helt från skyddsbestämmelser. Aktuell gårdsbyggnad på fastighet nr 3 är en viktig del i den äldre gårdsstrukturen och har höga kulturvärden och bör därför omfattas av skyddsbestämmelser.

Med hänsyn till de höga kulturvärdena bör takkupor mot torget undvikas. Eventuellt kan takkupor tillåtas mot gården och takfönster anordnas mot torget.

Kommentar:

1-2½ plan är inte rimligt om det ska vara möjligt att få ekonomisk bärighet i projektet och Samhällsbyggnadskontoret menar att den nya bebyggelsen medvetet kommer att stå i kontrast med den gamla för att på så sätt tydliggöra de olika byggnadernas ålder.

Skyddsbestämmelserna utvecklas och preciseras så att det framgår vilka drag som skall bevaras. Aktuell gårdsbyggnad på Hästen 3 brann 2011 och är borttagen. Illustrationer i beskrivningen uppdateras.

#### Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

#### Södra Hallands Kraft ek förening/EL

Södra Hallands Kraft ek förening/EL har inget att erinra gällande rubricerat planförslag.

#### TS Skanova Access

TS Scanova Access har inget att erinra mot planförslaget.

#### E.ON Gas Sverige AB

E.on Gas Sverige AB meddelar att längs med gatorna runt om planområdet har de distributionsledningar för natur- och biogas samt servisledningar in till fastigheter. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förse med rotskydd. Om arbete ska ske i närheten av gasledningar så påtalar man vikten av detaljerat samråd med deras områdes handläggare Claes Torstensson i ett tidigt projekteringsskede.

Kommentar:

Fråga ställs alltid till Claes Torstensson Södra Hallands Kraft ek förening/GAS i skedet när grundkarta ska tas fram för detaljplan samt att även planförslaget skickas till honom i samråds- och utställningsskedet av detaljplaner.

#### Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ställer sig positiv till förtätning av centrumnära lägen då ökad inflyttning även gynnar kollektivtrafiken. Med fler bostäder och affärslokaler gör man även centrala Laholm attraktivare. Den närmaste hållplatsen är idag Laholms Trädgårdsgatan och Laholms Busstation. Hållplatsen Trädgårdsgatan kommer på sikt att försvinna då den har mycket dålig tillgänglighet. Istället kommer Laholms Busstation att utvecklas och tillgänglighetsanpassas.

#### SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER/STYRELSER ELLER PARTIER

Kommunstyrelsens beredningsutskott

För att kunna säkerställa räddningstjänstens tillgänglighet för ytan som i plankartan är markerad med x bör denna markeras som brandväg då avståndet från gata till angreppspunkt överstiger 50 meter.

Kommentar:

Planhandlingarna tydliggörs så att det framgår att man klarar synpunkter från brand.

### Serviceämnden

Serviceämnden menar att planförslaget helt saknar information kring hur avfallshanteringen ska ske. 50-60 bostäder alstrar ca 6 m<sup>3</sup>/vecka som ska fördelas på hämtning av ett antal fraktioner avfall. Därutöver ska det finnas grovsoprum för omhändertagande av grovavfall, farligt avfall och el-avfall. Området bör planeras flexibelt för framtida förändringar

I planförslaget finns ingen plats avsatt till avfallshantering och det framgår inte hur sopbilar ska anlöpa hämtningsplatsen. Då det inte finns någon uppställningsplats för sopkärl/container/underjordsbehållare vid fastighetsgränsen där avfall normalt hämtas, så förutsätts att vändplats anordnas inne på fastigheten för att hämtning ska kunna ske.

Utfart på Trädgårdsgatan från garaget bör utgå med hänsyn till begränsad sikt. Infart från Trädgårdsgatan kan eventuellt vara möjligt. Med hänsyn till relativt begränsat parkeringsgarage (två garage med sammanlagt ca 70 platser) bör gemensam in- och utfart för boende respektive allmän parkering i stället ske på Järnvägsgatan. Avtal upprättas mellan kommunen och exploatören angående allmän parkering på kvartersmark. Parkeringsytorna ska då regleras via lokal trafikföreskrift för möjlighet till parkeringsövervakning.

Kommentar:

Planförslaget utvecklas så att det tydligt framgår hur avfallshanteringen skall ske. De två garagen ligger i två olika plan varför gemensam in- och utfart inte är möjligt. Beträffande utfart mot Trädgårdsgatan så är bedömningen att denna inte är något problem och kvarstår därmed.

### Kultur- och utvecklingsnämnden

Kultur- och utvecklingsnämnden påtalar att nybyggnationen vid torget skall anpassas till befintlig bebyggelse, har i övrigt inget att erinra mot detaljplanen.

### Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden framför att effekten av att Laholms innerstad förtätas innebär att skolorganisationen i centrum behöver ses över. Vidare vill barn- och ungdomskontoret lyfta fram betydelsen av naturliga samlingsplatser eller mötesplatser vid nybyggnation.

### Socialnämnden

Socialnämnden har ingen erinra mot förslaget men vill att det särskilt beaktas tillgängligheten för äldre samt funktionshindrade personer och andra trygghetsskapande aspekter i miljön.

### Laholmsbuktens VA

Laholmsbuktens VA har uppmärksammat frågan kring omhändertagande av dagvatten. I och med att det är en betydande förtätning som föreslås, är möjligheten att fördröja

dagvattnet begränsad. Oavsett det kommer en utredning under det fortsatta planarbetet att ske om det finns förutsättningar att fördröja dagvattnet.

För dräneringsvattnet från planområdet krävs att detta pumpas, vilket är fastighetsägarens ansvar, i och med att fastigheten förses med källare. Anslutning av spillvatten från planområdet sker mot Östertullsgatan vars ledningsnät har kapacitet att ta emot spillvattnet. Beträffande vattenförsörjning både till mängd och tryck bedöms denna som tillfredsställande.

### Föreningen gamla Laholm

Föreningen gamla Laholm finner bostadsbebyggelsen för hög och vill istället föreslå att en våning – den sjätte – tas bort och att det görs en indragen femte våning. I övrigt anser man planförslaget tilltalande.

Kommentar:

Bebyggelsen omarbetas och kommer ges ett annat uttryck.

### Laholms Köpmannaförening

Laholms köpmannaförening har inget att erinra mot planförslaget. Man ser positivt på att Laholms centrum förtätas med ytterligare bostäder och kommersiella lokaler.

## SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Paul Emil Pålsson (Hästen 6):

Framför synpunkter på en som han menar redan förträfflig detaljplan. För att man ska få en total enhet i hela området ställer han sig positiv till att riva det uthus som finns på innergården på fastigheten Hästen 6. Han menar att man då kan korta ner huset som följer Trädgårdsgatan och kompensera det eventuella lägenhetsbortfallet med en vinkelbyggnad upp till huvudbyggnaden på Hästen 6 eller förlänga mitthuset (6-våningshuset) till nuvarande innergård på Hästen 6. Han menar att man då skulle få en fantastiskt öppen plats i korsningen Trädgårdsgatan/ Järnvägsgatan.

Kommentar:

Hela arbetet med planen och kvarterets tillkommande bebyggelse har inte innefattat Hästen 6. Detta bl.a. eftersom där inte har gjorts någon arkeologisk förundersökning.

## SYNPUNKTER FRÅN ALLMÄNHET

Karl-Ove Bengtsson:

Hänvisar till Arkitekturprogrammet för Stadskärnan som utarbetades av Samhällsbyggnadskontoret 2007. Han önskar en elevationsritning från Hausknechtska huset ner till Järnvägsgatan och att denna bifogas planhandlingarna inför utställningen. Han menar att man då bättre kan se de inbördes höjdförhållandena mellan fastigheterna och allmänheten får i god tid bilda sig en uppfattning om den blivande gatubilden. Glöm inte att det finns en konststart som heter stadsbyggnad och som är tillämpbar även i mindre sammanhang. Slutligen välkomnas att denna tomt äntligen exploateras.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de skisser som finns i planförslaget är tillräckligt.

Magnus Kjellberg:

Har länge haft liknande tankar angående området kallat Hästen. Han undrar om man räknat på ett parkeringsgarage under hela tomten?

Vidare anser han att Roffes kiosk (husets fasad) skulle kunna bevaras som en ingång mot en galleria med butiker, restauranger mm, (samt en ny yta att ersätta Roffes med). Då skulle garaget finnas en trappa ner och gallerian i gatuplan. Ovanför detta skulle det bli lägenheter i sex våningar.

Kommentar:

Parkeringsgaraget är anpassat till de resultat som den arkeologiska förundersökningen gav. Planen syftar till att ändra och öka byggrätterna inom kvarteret. Bebyggelsen mot torget ges bevarandebestämmelser utifrån den bebyggelseinventeringen som gjorts 2008. Byggnaden mot torget, Hästen 2, är den byggnad som bedömts vara i sämst skick. Och därmed den byggnad som är bäst att ersätta om man inte väljer att rusta denna.

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

Miljökontoret, gm Anna-Carin Karlsson menar att trafikfrågan bör utredas ytterligare. Vilket tillskott med trafik får framförallt Östertullsgatan, Trädgårdsgatan, Ryssgatan och Järnvägsgatan? Vilka bullernivåer blir det vid bostäder inom planområdet och vid in- och utfarter till området? Finns bostäder där bullernivån redan idag riskerar att överskridas?

Miljökontoret menar att solstudien är otydlig, eftersom den inte visar antalet skuggtimmar som drabbar olika våningsplan.

Kommentar:

Trafiken utreds och beskrivs mer inför utställningen. Vad gäller solstudien visar denna de tider och årstider som är brukligt när det gäller denna typer av studier.

## SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

1. Utformningen av bebyggelsen justeras och omarbetas. Planbestämmelserna ses över.
2. Skyddsbestämmelserna utvecklas och preciseras så att det framgår vilka drag som skall bevaras.
3. Planhandlingarna kompletteras med hur befintlig fastighetsplan strider mot planen.
4. Planhandlingarna kompletteras och tydliggörs kring hur avfallshanteringen ska fungera.
5. Planhandlingarna kompletteras angående buller.

## NAMNLISTA

Följande sakägare har ej fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

SAKÄGARE (enl. fastighetsförteckning)

- Paul Emil Pålsson (Hästen 6)

Laholm 2012-06-20

Charlotta Hansson  
Samhällsbyggnadschef

Anna Nilsson  
Planarkitekt