

UTLÅTANDE - UTSTÄLLNING 2

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR KV HÄSTEN 2, 3, 4, OCH 7

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN



Samhällsbyggnadskontoret
Humlegången 6
312 50 Laholm
Växel: 0430 – 150 00



UTLÅTANDE

UTSTÄLLNINGSFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 17 juni 2015 att detaljplaneförslaget för kvarteret Hästen skulle sändas på utställning en andra gång. 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.

Utställningstiden har pågått mellan den 13 juli 2015 och den 4 september 2015. Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, organisationer och fastighetsägare. Synpunkter skulle vara inlämnade senast den 4 september.

Totalt har 17 skrivelser inkommit från regionala organ, kommunala nämnder/styrelser, sakägare och allmänhet, en sakägare enligt fastighetsförteckning har yttrat sig. Trafikverket har inte yttrat sig under den andra utställningen.

Kommunen har anlitat bebyggelseantikvarie Paul Hansson från Tyréns AB, i egenskap av sakkunnig inom kulturmiljöfrågor och certifierad sakkunnig inom kulturvården (KUL) enligt Boverket, för att besvara inkomna synpunkter gällande detaljplanens påverkan på kulturmiljön i stort och riksintresset för kulturmiljövården. Svaren från sakkunnig Paul Hansson redovisas i utlåtandet under rubriken: ***Bebyggelseantikvarie Paul Hansson Tyréns AB***

SYNPUNKTER FRÅN MYNDIGHETER, REGIONALA ORGAN OCH LIKANDE

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras enligt nedan.

Länsstyrelsen

Planområdet utgörs av kvarteret Hästen 2, 3, 4 och 7 och är beläget i centrala Laholm intill Stortorget. Syftet med detaljplanen är att genom förtätning skapa förutsättningar för utveckling av centrum med bostäder, handel och parkering.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande, daterat den 22 mars 2012, dnr 402-693-12, och i utställningsyttrande, daterat den 9 oktober 2013, dnr 402 5555-13, lämnat synpunkter på tidigare versioner av planförslaget.

Detaljplaneärendet har påbörjats före den 2 maj 2011 och ska därför enligt övergångsbestämmelserna i den *nya plan- och bygglagen*, 2010:900 (PBL) hanteras enligt den *äldre plan- och bygglagen*, 1987:10 (ÄPBL). All hänvisning till plan- och bygglagen i detta yttrande avser därför *äldre plan- och bygglagen*.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen (ÄPBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt nuvarande förslag kommer att prövas. Bedömningen grundas på Länsstyrelsens bedömning om påtaglig skada på riksintresset samt med hänsyn till risken för människors hälsa och säkerhet gällande trafikbuller och markföroreningar.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen konstaterar att det nya planförslaget rymmer viktiga förbättringar ur kulturmiljösynpunkt i jämförelse med tidigare förslag. Planförslaget har kompletterats

med ett kulturmiljöunderlag och justerats bl. a. genom att höjden på gårdshuset har sänkts med en våning. Även höjden på huset mot Trädgårdsgatan har sänkts med en våning. Fasaden mot torget har anpassats efter den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag.

Länsstyrelsens bedömning gällande påtaglig skada på riksintresset kvarstår emellertid, eftersom den föreslagna bebyggelsen fortfarande med sin skala och volym bryter mot de karaktärsskapande element i staden som värdetexten och motiveringen till riksintresset ger uttryck för. Skadan påverkar riksintresset på ett varaktigt vis.

Bedömningen ligger i linje med Länsstyrelsens tidigare synpunkter. Den bebyggelse som föreslås behöver i större utsträckning anpassas till befintlig kvarters- och stadsmiljö och dess värden. Länsstyrelsen framförde i det första utställningsyttrandet bland annat krav på sänkning av gårdshuset och byggnaden mot Trädgårdsgatan med minst två våningar.

Vidare befarar Länsstyrelsen att gårdsmiljön inom planområdet riskerar att bli mörk då gränden är smal och intilliggande hus är höga. Länsstyrelsen är tveksam till om flervåningshus som placeras ovanpå ett upphöjt garage förknippas med den småskalighet som innerstadens värden står för.

I det kulturmiljöunderlag, som följer det nya planförslaget, noteras att kvarteret Hästen är beläget öster om torget, där riksintresseområdet bortom Trädgårdsgatan rymmer mer av storskalig bebyggelse. Länsstyrelsen konstaterar dock att kvarteret Hästen, med husen mot torget och den bakomliggande gården, ingår i Laholms äldsta stadskärna och är centralt beläget inom riksintresseområdet. Tomten ner mot Trädgårdsgatan har en månghundraårig historia. Kvarteret präglas av de värden som sammantaget utgör grunden för riksintresset. Gårdsmiljön inom planområdet omges på alla sidor av småskalig bebyggelse (mot gränsen till Hästen 5, längs Östertullsgatan och längs Trädgårdsgatan). Den föreslagna bebyggelsen avviker markant från omgivningen med dess byggnadstradition och kommer att starkt påverka upplevelsen av den äldre, befintliga bebyggelsen, den historiska miljön och det kulturhistoriska sammanhang som riksintresset ger uttryck för.

Bedömningen av planförslaget bör, enligt Länsstyrelsen, utgå från den historiska och kulturella kontext som utgör grunden för att Laholms innerstad pekats ut som riksintresse för kulturmiljövården.

Laholm är den nordligaste utposten i sydvästra Sverige för den sydiskandinaviska byggnadskultur, som varit typisk för de gammaldanska landskapen och södra halvan av Halland. Laholms stadskärna är en ovanligt ålderdomlig och välbevarad helhetsmiljö.

Riksintresset Laholms innerstad och borgruinen Lagaholm pekades ut första gången genom Riksantikvarieämbetets beslut den 30 januari år 1989. I beslutet angavs bland annat, som förutsättningar för att riksintresset kulturvården ska behållas, att särskild hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värde när detaljplan upprättas/prövas. Vidare konstaterades att förändring av befintlig bebyggelse och andra anläggningar av betydelse för områdets samlade miljökaraktär samt rivningar av enstaka byggnader ska prövas restriktivt. I den av Riksantikvarieämbetet år 1996 beslutade värdetexten för riksintresset Laholms innerstad och Lagaholm (KN 41) anges bland annat som uttryck riksintresset: *”Det oregelbundet formade gatunätet och den småskaliga bebyggelsen i tegel och korsvirke, till stor del envåningshus, tillkommen under perioden 1700-1900-tal.”*

Till skillnad från flertalet svenska städer har Laholms stadsutveckling under efterkrigstiden präglats av en påtaglig förståelse för stadens historiska karaktär. Staden har utvecklats och förnyats med utgångspunkt från de värden som senare kommit att formuleras i värdetext och motivering till riksintresset. Den danske arkitekten Svend Bögh-Andersen, stadsarkitekt i Laholm åren 1951-1974, lyckades att förena förnyelse och utveckling av staden med bibehållande av stadens historiskt framvuxna karaktär och den sydsandinaviska bebyggelsetraditionen. Flertalet av de många byggnader som Bögh-Andersen själv ritade för Laholm uppvisar samtidigt respekt för stadens skala och volym och prov på nyskapande arkitektur. Den föreslagna bebyggelsen i kvarteret Hästen bryter genom sin skala och volym mot denna långa stadsbyggnadstradition i Laholm.

I kvarteret Hästen, i direkt anslutning till det aktuella planområdet ligger byggnadsminnet Hästen 5 Hausknechtska huset från sent 1700-tal. Utmed Trädgårdsgatan, mitt emot planområdet, ligger en väl anpassad och samtidigt modernistiskt utformad byggnad i tegel med två våningar ritad av stadsarkitekten Sven Bögh-Andersen.

Länsstyrelsen anser i likhet med vad som anges i gällande översiktsplan att Laholms kultur- och stadsmiljövärden samt rumsliga karaktär ska, som en av kommunens viktigaste tillgångar, vidmakthållas och utvecklas. Utveckling av kommunen och de centrala delarna är enligt Länsstyrelsens mening möjlig och välkommen utifrån en varsam förtätning inom riksintresset. Bevarande av kulturhistoriska värden är en viktig del av en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Det faktum att riksintresset endast omfattar en begränsad del av centrala Laholm ger möjlighet till förtätning och utveckling i andra, centrala delar av Laholm utan att riskera påtaglig skada på riksintresset och motiverar därmed en försiktighet vid exploatering inom den begränsade del som riksintresset utgör. Tillsammans med de utvecklingsområden som pekats ut i översiktsplanen utanför det aktuella riksintresseområdet finns goda möjligheter att utveckla kommunen i linje med vad som anges i översiktsplanen och de behov som finns i kommunen.

Vidare anger översiktsplanen gällande riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken, att det inom områdena inte får tillkomma anläggningar som kan ha en betydande påverkan på områdenas kulturmiljövärde. Översiktsplanen anger att skyddsbehovet för riksintresseområden kan behöva utredas, förslagsvis inom ramen för ett arbete med ett nytt kulturmiljöprogram. Länsstyrelsen har i tidigare yttranden påtalat detta behov och lyft fram möjligheter att studera riksintressefrågan och varsam förtätning inom riksintresset genom samverkansprojekt med kommunen.

Markföreningar

Enligt planhandlingarna har järnhandel och bensinförsäljning varit verksamma inom planområdet. Det beskrivs i planhandlingarna att miljöteknisk markundersökning ska göra innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen anser att en miljöteknisk markundersökning ska redovisas så snart som möjligt för att markens lämplighet för det avsedda ändamålet ska kunna bedömas. Den miljötekniska markundersökningen bör utreda förekomst av branschtypiska föreningar för de verksamheter som har varit aktiva inom planområdet, samt branschtypiska föreningar för verksamheter, som har funnits utanför och som bedöms kunna spridas till planområdet. Kommunen kan efter det att markens lämplighet säkerställts, reglera att sanering ska genomföras innan bygglov får ges enligt 5 kap 8 § ÄPBL.

Buller

I planbeskrivningen anges att bullervärden med en ekvivalent nivå på 62-63 dBA uppstår vid fasad. Enligt Boverkets allmänna råd (2008:1) bör planen säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad kan erhållas. I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln t ex inom centrala delar av städer och tätorter. En förutsättning för att kunna göra avsteg från huvudregeln är att det går att åstadkomma en tyst eller ljuddämpad sida mot vilken minst hälften av bostadsrummen och uteplats ska vara vända. Planen ska genom reglering säkerställa en tyst eller ljuddämpad sida samt reglering av bostadsrummens placering, förslagsvis genom planbestämmelser på plankartan.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Planhandlingarna

Från och med den 2 januari 2015 gäller Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. I dessa anges att planens syfte bör ligga till grund för planbestämmelserna och användas för tolkning av planen. I planens syfte bör motiven till bestämmelserna finnas med. Endast det som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen bör regleras med planbestämmelser. Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna.

För planens användbarhet i kommande lovgivning bör planbestämmelserna utformas i enlighet med de allmänna råden. Vissa bestämmelser har i de allmänna råden tagit bort och andra har fått annan betydelse, däribland *ringmark*, *y* samt *prickad mark*.

BC1 och BC2 anger användningen för kvartersmarken. Under de två bestämmelserna anges även reglering av byggnadernas utformning. Detta bör, för planens tydlighet, regleras genom utformningsbestämmelser. Bestämmelserna BC1 och BC2 anger att bebyggelsen ska ge ett sammanhållet uttryck. Enligt Länsstyrelsens mening är denna formulering svårtolkad och bör ses över då utformning och reglering av nytillkommande byggnader är av stor vikt.

Övrigt

Länsstyrelsen är frågande till att bebyggelsen minskat i höjd men att detta inte föranlett någon minskning av antalet parkeringsplatser. Länsstyrelsen anser det olyckligt att parkeringslösningen tillåts dominera innergården i så stor utsträckning som förslaget anger.

Bedömning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft och vatten saknas i planhandlingarna.

Vid handläggningen av detta ärende har landshövding Lena Sommestad varit beslutande och planarkitekt Anna Modigh föredragande. Därutöver har länsråd Jörgen Peters, länsantikvarie Hans Bergfast och miljöskyddshandläggare Elin Svensson deltagit.

Kommentar:

Bebyggelseantikvarie Paul Hansson Tyréns AB

Länsstyrelsen konstaterar i sitt utställningsyttrande 2 daterat 2015-09-04 ”att det nya planförslaget rymmer viktiga förbättringar ur kulturmiljösynpunkt i jämförelse med tidigare förslag”. De justeringar länsstyrelsen tar upp gäller bland annat, höjden på gårdshuset har sänkts med en våning, höjden på huset mot Trädgårdsgatan har sänkts med en våning och att fasaden mot torget har anpassats efter den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag.

Samtidigt framför länsstyrelsen att deras ”bedömning gällande påtaglig skada kvarstår emellertid, eftersom den föreslagna bebyggelsen fortfarande med sin skala och volym bryter mot de karaktärsskapande element i staden som värdetexten och motiveringen till riksintresset ger uttryck för.”

Skalan och volymen är 4- och 5-våningshus och de bryter mot de karaktärsskapande element i staden som värdetexten och motiveringen till riksintresset ger uttryck för. Men i denna del av riksintresset finns både den karaktären som riksintresset handlar om och en annan karaktär som inte har koppling till denna riksintressanta karaktär. Huset mot torget har anpassats på flera sätt till den riksintressanta karaktären, gårdshuset är knappast synligt ut mot torget och huset mot Trädgårdsgatan är till skala, fasadmateriell och detaljering både anpassat till den mer storskaliga bebyggelse som finns här och till den befintliga bebyggelsen i kvarteret och grannkvarteren.

Länsstyrelsen motiverar sin bedömning med att hänvisa till en mening ur riksintressebeskrivningen - ”Det oregelbundet formade gatunätet och den småskaliga bebyggelsen i tegel och korsvirke, till stor del envåningshus, tillkommen under perioden 1700-1900-tal.” - och det kan vara belysande att se på denna i sin helhet, den lyder: ”motivering: småstadsmiljö och borgruin med omland vid en sedan förhistorisk tid strategiskt viktig plats, som speglar den medeltida danska centralmaktens närvaro i rikets periferi samt den förindustriella sydiskandinaviska stadens utseende och liv. (Borgmiljö, Fornlämningsmiljö).”

”Uttryck för riksintresset: 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 (som ingår i nr 40).

I motiveringen framgår det tydligt att det gäller den förindustriella stadens utseende och även om Trädgårdsgatans historia är månghundraårig så bebyggdes den först betydligt senare. Den östra sidan bebyggdes först under andra hälften av 1900-talet och då i en skala och karaktär som avviker från den som det talas om i uttrycket för riksintresset eg. det oregelbundna gatunätet, den småskaliga bebyggelsen i tegel och korsvirke, till stor del envåningshus. Här är gatunätet istället regelbundet, bebyggelsen i en större skala med 3, 4 och 5-våningshus i tegel, puts och betong.”

Vidare befarar länsstyrelsen att gårdsmiljön inom planområdet riskerar att bli mörk då gränden är smal och intilliggande hus är höga. Länsstyrelsen är tveksam till om flervåningshus som placeras ovanpå ett upphöjt garage förknippas med den småskalighet som innerstadens värden står för.

Huruvida gårdsmiljön blir mörk är inte direkt en kulturmiljöfråga, däremot är den sidoställda portalen som leder till gränden/passagen genom kvarteret en tydlig referens till byggnadstypologin i Laholm. Det ger också en möjlighet att uppleva den äldre gårdsbebyggelsen och skapar liv åt den riksintressanta torgmiljön då människor kan röra sig från Trädgårdsgatan till torget. Innerstadens värden är i denna del av riksintresset inte enbart knutet till småskalighet, i denna del av riksintresset finns en större skala. Flervåningshus ovanpå ett upphöjt garage är inte en byggnadstypologi som kan förknippas med äldre traditionell bebyggelse men det innebär inte att den

medför skada eller påtaglig skada på riksintresset. Överbyggda gårdar finns inom kvarteret på Hästen 5 (Länsförsäkringars kontor) och i grannkvarteret Duvan (ICA hallen). Infarten till garaget är indragen från gatubilden och garaget ger förutsättning för en djupare och mer funktionell affärslokal mot Stortorget.

Länsstyrelsen noterar att i det kulturmiljöunderlag som följt med det nya planförslaget har en karaktärisering av riksintresset gjorts som visar att den östra delen rymmer mer av storskalig bebyggelse. Länsstyrelsen konstaterar dock att kvarteret Hästen ingår i Laholms äldsta stadskärna och är centralt beläget inom riksintresseområdet. Vidare konstaterar länsstyrelsen att tomten ner mot Trädgårdsgatan har en månghundraårig historia.

Kvarteret Hästen ingår i Laholms äldsta stadskärna, vilket är intressant men för planförslaget är det viktiga inte åldern utan vilken karaktär stadskärnan har här, därför har också bebyggelsen anpassats till de karaktärsdrag som finns i och kring kvarteret Hästen. Att kvarteret Hästen skulle vara centralt beläget inom riksintresseområdet är mer tveksamt då riksintresset omfattar en ganska stor yta norr om Lagan, belägenheten saknar egentligen betydelse då det är riksintressets värden som ska tas hänsyn till och som inte får påtagligt skadas. Kvarteret Hästens tomt har en månghundraårig historia vilket också är intressant men även detta saknar direkt relevans för planförslaget. Tomten, liksom flera av angränsande tomter blev aldrig bebyggda mot Trädgårdsgatan utan användes som trädgårdar, därav namnet. I år färdigställdes ny bebyggelse i kvarteret Husaren med synnerligen gott resultat. I kvarteret Svanen är det ännu trädgård och i kvarteret Hästen är det mittpartiet som är obebyggt, det utgörs idag av en grusad yta med parkering. En alternativ tolkning av riksintresset skulle kunnat vara att bevara trädgårdarna mot Trädgårdsgatan, men detta har inte diskuterats. I detaljplanen för kvarteret Husaren prövades emellertid två olika tolkningar av hur ny bebyggelse ska förhålla sig till denna del av kvarterens historia. I ena fallet med öppet byggnadssätt mot Trädgårdsgatan vilket skulle ge öppna trädgårdar och alludera på medeltida byggnadstraditioner och den tidens behov av odling och djurhållning, i andra fallet förordades ett slutet byggnadssätt mot Trädgårdsgatan utan direkt hänvisning till historisk tradition men det ansluter dock till det sena 1800-talets stadsplanemönster med slutna kvarter. Både länsstyrelsen och läns museet förordade ett slutet byggnadssätt vilket också blev utfallet av detaljplanen.

Vidare anför länsstyrelsen att kvarteret präglas av de värden som sammantaget utgör grunden för riksintresset och att gårdsmiljön inom planområdet på alla sidor omges av småskalig bebyggelse. Länsstyrelsen anser att den föreslagna bebyggelsen markant avviker från omgivningen med dess byggnadstradition och att den starkt kommer att påverka upplevelsen av den äldre, befintliga bebyggelsen, den historiska miljön och det kulturhistoriska sammanhang som riksintresset ger uttryck för.

Visst innehåller kvarteret Hästen betydande delar av riksintressets värden men inte enbart, merparten av bebyggelsen är i två våningar och riksintressets skall företrädesvis vara i en våning. I motiveringen till riksintresset talas om den förindustriella staden och merparten av byggnaderna i kvarteren är från den industriella epoken. Längs Trädgårdsgatan finns också av byggnader från 1900-talets mitt och framåt. Längs Östertullsgatan finns Länsförsäkringars kontorsbyggnad uppförd under 2000-talet och med helt överbyggd gård. Den avvikelse som finns gentemot den närmast omgivande bebyggelsen är hushöjden mot Trädgårdsgatan, i övrigt är byggnaden anpassad till fasadmateriell och fasaderna är uppdelade efter tomterna. Denna byggnad anpassar sig också till den större skalan som finns längs Trädgårdsgatan och bebyggelsen öster om denna. Mot Stortorget är föreslagen

byggnad anpassad i fasadmateriäl, färg, takvinkel, byggnadshöjd, samt fönster- och dörrsättning. Gårdshuset är också det högre men detta kan knappast upplevas utifrån kvarteret. Den föreslagna bebyggelsen kommer därför inte att starkt påverka upplevelsen av den äldre befintliga bebyggelsen i negativ riktning, snarare positiv då en passage öppnas och att kvarteret sluts mot Trädgårdsgatan. För den historiska miljön, det kulturhistoriska sammanhanget som riksintresset ger uttryck för kommer skillnaden att vara marginell.

Kommunens tillägg gällande kulturmiljöaspekter

Kommunen har efter detaljplanens andra utställning även gjort ställningstagandet att den nya byggnaden ut mot torget ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasaden ska utgöras av puts i en ljus nyans, ej vit.

Fönstersättningen ska vara symmetrisk samt att den fjärde våningen ska utföras indragen från fasadlivet.

Vad gäller byggnaden ut mot Trädgårdsgatan gör kommunen ställningstagandet att denna ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasadmateriäl ska utgöras av tegel och vara nedbruten i flera enheter.

Vidare kommer ordalydelsen ”ett sammanhållet uttryck” tas bort och ersätts med fasadbestämmelserna ovan.

Markföroreningar

En miljuteknisk markundersökning har gjorts inom planområdet. Syftet har varit att inför detaljplanearbete få en uppfattning om eventuell förekomst av förorening på fastigheterna Hästen 3 och 4.

Jordprovtagning har utförts genom skruvborrning med borrhandsvagn i 8 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 KM 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.

Inom fastigheten har föroreningar i jord, av framför allt metaller men även PAH, påvisats över kriterier för planerad markanvändning.

Vad gäller påvisade halter av metaller i grundvattnet bör dessa, då inget dricksvattenuttag planeras inom området, inte utgöra någon risk för människors hälsa vid planerad markanvändning.

För att säkerställa markens lämplighet har plankartan har försetts med en administrativ planbestämmelse som reglerar att markens lämplighet säkerställs. Detta kommer att regleras i bygglovsskedet.

Buller

Samhällsbyggnadskontoret hävdar att det i planförslaget för Kv Hästen är rimligt att göra avsteg från riktvärdena för buller, då planområdet ligger mitt inne i Laholms stadskärna. För att säkerställa att olägenheter trots allt inte uppstår för de boende har en störningsbestämmelse lagts till på plankartan för bostadshuset mot Trädgårdsgatan; m1: minst en tyst eller ljuddämpad sida ska finnas, minst hälften av bostadsrummen och uteplatsen ska vara placerade mot denna.

*Planbeskrivningen uppdateras med ovanstående information i kapitlen;
Behovsbedömning – hälsa och säkerhet
Störningar – buller*

Planhandlingarna

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att då detaljplanen följer lagstiftningen för den äldre Plan- och bygglagen från år 1987, bör även Boverkets äldre allmänna råd tillämpas på planhandlingarna. På så vis får de detaljplaner som följer samma lagstiftning ett liknande utseende och en liknande innebörd. Bestämmelsen med ordalydelsen "ett sammanhållet uttryck" kommer dock att ses över och justeras.

Övrigt

Det är parkeringsnormen för Laholms centrala delar som legat till grund för beräkningen av det totala parkeringsbehovet för planområdet. När bygglov söks inom det aktuella planområdet kommer parkeringsnormen att tillämpas. I detta skede är det inte möjligt att fastställa antalet parkeringsplatser.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

Lantmäteriet har inga synpunkter på förslaget.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende på remiss och kan komma med följande synpunkter.

Ny bebyggelse planeras i kvarteret och en förtätning är både möjlig och välkommet som tillskott i en levande stadskärna. Dock är anpassningen till den befintliga miljön och dess kulturhistoriska värden fortfarande inte godtagbar.

Det som framförallt ger Laholm dess särart, av vissa kallat varumärke, och som ligger till grund för att stadskärnan är ett riksintresse för kulturmiljövärden är småskaligheten och den äldre bebyggelsen med dess oregelbundna gatustruktur. Med det föreliggande förslaget öppnas dörrarna för en helt ny skala i stadskärnan, som idag består av 1-2 våningshus, i enstaka fall 3-våningshus. Detta skulle påverka de kulturhistoriska värdena negativt och urholka Laholms unika karaktär.

Det anges i planhandlingarna att de nya gårdshusen endast behöver anpassas beträffande höjd och tak. Drottning Kristinapassagen i Halmstad anges som en inspirationskälla. Det är dock märkligt att fem våningar anses uppfylla detta mål. Det bidrar till stora skuggor, mörka utrymmen mellan husen och knappast en ljus och levande stadsmiljö som människor vill vistas i. Det blir troligen betydande insyn mellan grannfastigheter. Det är därför svårt att se likheter med Drottning Kristinapassagen där lägre huskroppar i en våning försiktigt placerats in mellan befintliga högre byggnader.

- De föreslagna byggnadshöjderna är generellt sett för höga. Ny byggnad mot torget på Hästen 2 bör som högst i nock ansluta till byggnaden på Hästen 6. Nya byggnader på gården och mot Trädgårdsgatan bör ansluta till omkringliggande bebyggelse.
- Mot Trädgårdsgatan bör huskroppen delas upp med ett antal individuellt utformade fasader och gärna med portar mot gatan.
- Hur tillkommande bebyggelse gestaltas och samverkar med befintlig bebyggelse är mycket viktigt. Framförallt gestaltning av ny byggnad mot torget bör styras och specificeras direkt i plankartan. Till exempel bör material i fasad, fönster, dörrar och tak uttryckas.
- I föreliggande plankarta specificeras gestaltning av ny bebyggelse i samband med bestämmelse för användning av kvartersmark (B och C). Gestaltning av ny bebyggelse kan med fördel specificeras genom f-bestämmelser på plankarta (Boverkets rekommendationer BFS 2014:5 7.5).

Skyddet av de kulturhistoriska värdena i den befintliga bebyggelsen

Den befintliga bebyggelsen mot Stortorget och Östertullsgatan har höga kulturhistoriska värden, vilket uppmärksammas i planen. Det finns dock en del ändringar som behöver göras i dessa bestämmelser för att säkerställa ett långsiktigt bevarande:

- Kvarvarande gårdshus på Hästen 3 har kulturhistoriska värden och bör bevaras. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser bör införas.
- Även gårdsbyggnader på Hästen 4 som ligger mot Trädgårdsgatan bör förses med r: rivningsförbud (Boverkets rekommendationer BFS 2014:5 7.11).
- Det är vår bedömning att det finns en viss sammanblandning mellan varsamhets- och skyddsbestämmelserna. Ett antal av de faktorer som i planhandlingarna hanteras under k, varsamhetsbestämmelser, benämns som karaktärsdrag bör bevaras. Flera av dessa bör också bevaras och placeras under q, skyddsbestämmelser. Bland annat bör befintliga tegelfasader och flera av entrédörrarna bevaras. Dessa bör skrivas ut direkt på plankartan för att uppfylla tydlighetskravet i lagen. Boverkets rekommendationer BFS 2014:5 1.2).
- Det bör införas bestämmelser som reglerar takkupor på befintlig bebyggelse mot gatan.
- Det ser också ut som att skydds- och varsamhetsbestämmelserna enbart är utformade med utgångspunkt för gatufasaden. Om det inte tydliggörs så gäller bestämmelserna för hela byggnaden, d.v.s. även mot gården. Det framgår inte av handlingarna hur gårdsfasaden ser ut och om samma krav bör ställas här. Det kan finnas värdefulla drag att ta hänsyn till även mot gatan, men det kan då vara lämpligt att bestämmelserna har en annan utformning.

Kommentar:

Bebyggelseantikvarie Paul Hansson Tyréns AB,

Kulturmiljö Halland menar att en förtätning både är möjlig och välkommen som tillskott till en levande stadskärna, de anser dock att anpassningen till den befintliga miljön och dess kulturhistoriska värden fortfarande inte är godtagbar.

Kulturmiljö Halland anför att det som framförallt ger Laholm dess särart och som ligger till grund för att stadskärnan är ett riksintresse för kulturmiljövården är småskaligheten och den äldre bebyggelsen med dess oregelbundna gatustruktur. De anser vidare att det föreliggande förslaget öppnar dörrarna för en helt ny skala i stadskärnan, som idag består av 1-2 våningshus, i enstaka fall 3-våningshus samt att detta skulle påverka de kulturhistoriska värdena negativt och urholka Laholms unika karaktär.

Visst är det stadskärnan, småskaligheten, den äldre bebyggelsen med sina oregelbundna gatustruktur som framförallt ger Laholm dess särart och utgör grunden för riksintresset. Men stadskärnan och riksintresset innehåller inte enbart dessa komponenter, här finns också yngre bebyggelse, regelbunden gatustruktur samt en större skala med 3-4-våningshus, i enstaka fall även 5-våningar. Flera av de äldre byggnaderna har också ett relativt omfattande inslag av takkupor. Det är därför svårt att se att förslaget i någon större omfattning skulle påverka hela stadskärnan, riksintressets värden negativt och urholka hela Laholms karaktär. Förslagets största skala ligger i allt väsentligt dolt inne i kvarteret och skalan mot Trädgårdsgatan möter den större skala som finns där. Att förslaget skulle öppna dörrarna för en helt ny skala i stadskärnan, i den meningen att förslaget skulle få många efterföljare och därmed ge en kumulativt negativ effekt faller på sin orimlighet då det inte finns så många obebyggda tomter i stadskärnan. Med hänvisning till riksintressets värden är det inte heller möjligt att bygga denna lite större skala i de delar där stadskärnan och riksintresset utgörs av småskalig bebyggelse och lummiga gårdar dvs. de västra delarna.

Kulturmiljö Halland anser att de föreslagna byggnadshöjderna generellt är för höga och att den nya byggnaden mot torget på Hästen 2 ”bör som högst i nock ansluta till byggnaden på Hästen 6”. Nya byggnader på gården och mot Trädgårdsgatan bör ansluta till omkringliggande bebyggelse. Vidare anser Kulturmiljö Halland att ”mot Trädgårdsgatan bör huskroppen delas upp med ett antal individuellt utformade fasader och gärna med portar mot gatan”.

Byggnadshöjderna mot torget varierar i förhållande till varandra. Gemensamma takfots- eller nocklinjer är inte det som präglar byggnaderna mot torget, att ansluta till grannbyggnad är därför inte lämpligt. Byggnaden mot torget på Hästen 2 bör antingen vara lägre än sina grannar eller högre. Höjden kan också ställas i relation till fasadens längd. Föreslagen byggnad har en fasadlängd på ca 20 meter och en höjd som motsvarar byggnaden på fastigheten Duvan 3 vars fasadlängd är ca 17 meter. Den föreslagna byggnaden har därmed ett förhållande mellan höjd och längd som inte är främmande för platsen. Byggnaden på gården avviker i höjd från gårdsbebyggelsen i stadskärnan och om den varit i en eller två våningar hade detta inte påverkat riksintresset men då föreslagen femvåningsbyggnad knappast kan upplevas utifrån kvarteret Hästen kan den inte heller påverka riksintresset på så sätt att detta skadas. Föreslagen byggnad mot Trädgårdsgatan är anpassad till den högre bebyggelsen i östra delen av stadskärnan. Huskroppen är uppdelad i tre individuellt utformade fasader med entréer mot gatan.

Kulturmiljö Halland anser vidare att ”hur tillkommande bebyggelse gestaltas och samverkar med befintlig bebyggelse är mycket viktigt. Framförallt gestaltning av ny

byggnad mot torget bör styras och specificeras direkt i plankartan. Till exempel bör material i fasad, fönster, dörrar och tak uttryckas.”

Detta är en fråga som behandlas i samband med bygglovsprövningen. I detaljplaneskedet görs normalt bara skissförslag och först i samband med bygglovet arbetas gestaltningen igenom på djupet. I detaljplanen är tak och fasadmateriell angivna.

Kulturmiljö Halland anser vidare att följande ändringar av behöver göras i bestämmelserna för att säkerställa ett långsiktigt bevarande: ”kvarvarande gårdshus på Hästen 3 har kulturhistoriska värden och bör bevaras. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser bör införas”.

De kvarvarande gårdshusen på Hästen 3 är inte möjliga att bevara med föreslagen exploatering.

”Även gårdsbyggnader på Hästen 4 som ligger mot Trädgårdsgatan bör förses med r: rivningsförbud”.

Den av gårdsbyggnaderna på Hästen 4 som ligger mot Trädgårdsgatan har högt kulturhistoriskt värde och har rivningsförbud i planförslaget. De gårdsbyggnader på Hästen 4 som ligger mot Hästen 5 är möjliga att bevara i planförslaget men de kan behöva ändras vad gäller dörr- och fönstersättning m.m. varför en varsamhetsbestämmelse ansetts mer lämplig än en skyddsbestämmelse (rivningsförbud).

”Det är vår bedömning att det finns en viss sammanblandning mellan varsamhets- och skyddsbestämmelserna. Ett antal av de faktorer som i planhandlingen hanteras under k, varsamhetsbestämmelser benämns som karaktärsdrag bör bevaras. Flera av dessa bör dock bevaras och placeras under q, skyddsbestämmelser. Bland annat bör befintliga tegelfasader och flera av entrédörrarna bevaras. Dessa bör skrivas ut direkt i plankartan för att uppfylla tydlighetskravet i lagen”.

Nej, det finns ingen sammanblandning mellan skydds- och varsamhetsbestämmelserna. Däremot så står det i planbeskrivningen under varje fastighet både karaktärsdrag som bör bevaras och karaktärsdrag som ska bevaras, detta är otydligt och ändras så att det överallt står karaktärsdrag som ska bevaras. Genom att ange karaktärsdrag som ska bevaras så menas att det är ett karaktärsdrag och inte en specificerad befintlig byggnadsdel som ska bevaras. Exempelvis kan det vara rimligt att en entrédörr behöver bytas ut, detta ska då göras med varsamhet och utgå från befintligt utseende så att karaktärsdraget bevaras. De byggnadsdelar som ansetts ha högst kulturhistoriskt värde och som är känsligast för förändringar har getts skyddsbestämmelser. Bestämmelser ska inte göras mer långtgående än vad som behövs för att uppnå syftet med planen.

Kulturmiljö Halland menar fortsättningsvis att ”det bör införas bestämmelser som reglerar takkupor på befintlig bebyggelse mot gatan”.

”Det ser också ut som att skydds- och varsamhetsbestämmelserna enbart är utformade med utgångspunkt för gatufasaden. Om det inte tydliggörs så gäller bestämmelserna för hela byggnaden, dvs. även mot gården. Det framgår inte av handlingarna hur gårdsfasaderna ser ut och om samma krav bör ställas här. Det kan finnas värdefulla drag att ta hänsyn till även mot gårdarna men det kan då vara lämpligt att bestämmelserna har en annan utformning.”

Bestämmelserna är utformade med utgångspunkt från gatufasaderna men avses gälla hela byggnaderna. För gårdsbebyggelsen på Hästen 4 är specificerat karaktärsdrag för gårdsbebyggelsen.

Kommunens tillägg gällande kulturmiljöaspekter

Kommunen har efter detaljplanens andra utställning även gjort ställningstagandet att den nya byggnaden ut mot torget ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasaden ska utgöras av puts i en ljus nyans, ej vit.

Fönstersättningen ska vara symmetrisk samt att den fjärde våningen ska utföras indragen från fasadlivet.

Vad gäller byggnaden ut mot Trädgårdsgatan gör kommunen ställningstagandet att denna ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasadmaterial ska utgöras av tegel och vara nedbruten i flera enheter.

Vidare kommer ordalydelsen ”ett sammanhållet uttryck” tas bort och ersätts med fasadbestämmelserna ovan.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att då detaljplanen följer lagstiftningen för den äldre Plan- och bygglagen från år 1987, bör även Boverkets äldre allmänna råd tillämpas på planhandlingarna. På så vis får de detaljplaner som följer samma lagstiftning ett liknande utseende och en liknande innebörd.

Planbeskrivningen kommer att förtydligas genom att bör ändras till ska när det gäller karaktärsdrag som ska bevaras på befintliga byggnader.

Södra Hallands Kraft ek förening (EL)

Södra Hallands Kraft ek förening/EL har inget att erinra gällande rubricerat planförslag (var vänliga notera att när det gäller gas inom området så svarar vår gasavdelning).

Elanslutningen kommer vi förmodligen att hämta i nätstation Humlan som är placerad bredvid Laholms kommuns parkeringsgarage. Kablarna kommer i så fall att förläggas i den GC-väg som går mellan Humlegången och Trädgårdsgatan enligt tidigare förslag.

TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB(Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan och låter framföra följande: Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Hallandstrafiken AB

Hallandstrafiken ser positivt på en förtätning av staden med både bostäder och verksamheter. Ökad inflyttning och fler verksamheter skapar ett större underlag för kollektivtrafiken. Hallandstrafikens bussar angör Laholms busstation ca 300 m från planområdet. Härifrån finns det goda kollektivtrafikförbindelser mot Halmstad och övriga tätorter i kommunen samt järnvägsstationen.

E.ON Gas Sverige AB

E.ON Gas Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och kan konstatera att tidigare anförda synpunkter har beaktats och har därför inget ytterligare att erinra.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER/STYRELSER/PARTIER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras i sin helhet enligt nedan.

Kommunstyrelsens ledningsutskott

Kommunstyrelsen framhåller att området för tillfart till fastigheten Hästen 6 ska anpassas till gällande servitutsavtal. I övrigt har kommunstyrelsen ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

En överenskommelse avseende tillfarter etc har träffats mellan parterna. Denna har lämnats in efter att utställningen har genomförts.

Socialnämnden

Socialnämnden vidhåller yttrande, den 13 januari 2011, som avgetts i samrådsskedet: ”socialnämnden har ingen erinran mot förslaget men vill att det särskilt beaktas tillgängligheten för äldre samt funktionshindrade personer och andra trygghets- och skapande aspekter i miljön”.

Kommentar:

Tillgängligheten inom byggnaderna och i anslutning till byggnaderna (ramper, hiss, trappor osv.) säkerställs i samband med ett bygglovsskede. Planförslaget bedöms i övrigt kunna säkerställa tillgängligheten och trygghetsaspekter inom planområdets utemiljöer.

Kultur- och utvecklingsnämnden

Kultur- och utvecklingsnämnden:

1. är positiva till det förtätningsprojekt som detaljplanen för kvarteret Hästen innebär. Nämnden anser dock att illustrationerna som finns med i handlingarna visar på en framtida bebyggelse som är allt för allmängiltig.
2. föreslår att byggnationen använder sig av modernare arkitektur som gör att byggnationen framhävs och att det tydliggörs att den tillkommande byggnationen tillskrivs 2000-talet alternativt tydligare anpassas till befintlig bebyggelse.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det är viktigt att den nya byggnationen anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag och kulturmiljö, samtidigt som den ska bilda ett nytt arkitektoniskt avtryck av nutiden. Den föreslagna bebyggelsen i Kv Hästen bedöms kunna uppfylla båda aspekterna.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Laholmsbuktens VA-nämnd

Laholmsbuktens VA har tagit del av utställningshandling daterad 2015-06-17. Bedömningen Laholmsbuktens VA gjort tidigare om att befintligt ledningssystem klarar den ökade belastning som förtätningen genererar har ändrats på grund av ändrade dimensioneringskrav, ökad nederbörd och klimatanpassning.

För att Laholmsbuktens VA ska kunna ha ett ledningssystem som fungerar även för framtiden så krävs att alla fastigheter gör viss del av fördröjning inom fastighet. Framförallt när man förtätar eftersom man då ökar och snabbar på dagvattenavledningen.

Ökad dagvattenavrinning på grund av förtätning ska fördröjas inom fastighet. Dagvattenfördröjning via upphöjda växtbäddar som fungerar som magasin är lämplig åtgärd inom fastighet, där begränsade möjligheter för dagvattenhantering finns.

Laholmsbuktens VA vill att man i plankartan anger fördröjningskrav och anger begränsning av hårdgjord yta. Lägsta bygghöjder ska anges för att säkerställa mot översvämning vid extremregn.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med hur dagvatten ska hanteras. Det kommer även att regleras i exploateringsavtalet.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Synpunkterna från ovan nämnda berörda sammanfattas enligt nedan, originalhandlingarna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret.

Sakägare

Paul Pålsson, Hästen 6

Med anledning av planutställningen får jag som ägare av Hästen 6 lämna följande synpunkter:

Planens syfte

Det är tydligt att syftet med planen är att åstadkomma en välbehövlig upprustning av bebyggelsen i kvarteret Hästen inom fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7. Avsikten med all planering är ju att försöka förutse alla konsekvenser av de åtgärder man önskar genomföra samt föreslå ytterligare åtgärder för att hindra eller minska de negativa konsekvenser som de önskade åtgärderna eventuellt medför. I detta fallet verkar allt fokus vara inriktat på hur fastigheterna Hästen 2, 3, 4 och 7 ska kunna utvecklas och inte mycket tanke har ägnats åt konsekvenserna för min fastighet Hästen 6 och hur denna fastighet ska kunna fungera om planförslaget genomförs.

Grundkartan

Grundkartan redovisar endast ett av tre servitut som har en avgörande betydelse för planförslagets utformning. Det som redovisas är:

1. Avtalsservitut 1962-01-08 till förmån för Hästen 6 avseende rätt att använda ett 3 meter brett område av Hästen 7 utmed gränsen mot Hästen 6.

Servitutet är ofullständigt redovisat. Det sträcker sig fram till gränsen mot Hästen 2 på så sätt som parterna varit överens om och dokumenterats av Lars Harrysson i inlägga till Miljö- och myndighetsnämnden i samband med bygglov 1992-12-23.

De som grundkartan inte redovisar är:

2. Avtalsservitut 1965-03-19 till förmån för Hästen 6 avseende rätt att bibehålla garagebyggnad på Hästen 7.

3. Avtalsservitut 1992-12-22 till förmån för Hästen 6 avseende rätt att använda visst område av hästen 7 omedelbart öster om området för servitut 1.

Detaljplaneförslaget

På grund av oklarheter och otydligheter är det svårt att överblicka konsekvenserna av planförslaget. Som jag uppfattar det innebär förslaget bl.a. följande påverkan på Hästen 6.

- Det befintliga parkeringsutrymmet öster om byggnaden utmed Järnvägsgatan kommer att gå förlorat.

- Enligt illustrationsbilden på sidan 26 i planbeskrivningen kommer min garagebyggnad på Hästen 7 att kunna var kvar eftersom infarten till parkeringsdäcket kommer att kunna ske omedelbart öster om byggnaden. Att planförslaget tillåter garageplan under garagebyggnaden äventyrar däremot allvarligt byggnadens fortbestånd.
- Det är inte visat om den tänkta in- och utfarten till Hästen 6 kommer att fungera efter det att angöringen till parkeringsdäcken byggts med hänsyn till stödmurar och nivåskillnader.
- Den till planförslaget tillhörande solstudien är svårläst. Min tolkning är att den föreslagna nybyggnationen kommer att ha en förödande inverkan på ljusförhållande på min fastighet. Gårdsutrymmet kommer att befinna sig i så gott som ständig skugga. Förutom mörkläggningen av gården kommer en stor del av de invändiga utrymmena på Hästen 6 att förmörkas på grund av minskningen av infallande ljus.
- Några positiva effekter för Hästen 6 av planförslaget har jag inte kunnat upptäcka.
- Enlig plan- och bygglagen skall det av redovisningen av hur planen är avsedd att genomföras, framgå de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen innehåller inte ett ord om planförslagets konsekvenser för Hästen 6 med tillhörande servitut.

Synpunkter

- Det är bra att bebyggelsen i kvarteret ses över och kompletteras så att det blir ett attraktivt bostadskvarter.
- I samband med bygglov 1992-12-23 för ny lägenhet på Hästen 6 krävde miljö- och myndighetsnämnden tillgång till parkering vilket redovisades inom 1962 års servitutsområde på Hästen 7 och godkändes av nämnden. Därför såg Lars Harrysson till att servitutsavtalet 1992-12-22 träffades för att kompensera för förlorad köryta.
- Planförslaget medför att Hästen 6 berövas denna parkeringsmöjlighet som nämnden ansett nödvändig för fastighetens funktion. Det kan jag inte acceptera utan föreslår istället att planförslaget förses med sådan bestämmelse att den föreskrivna parkeringen kan bibehållas.
- Om planförslaget innebär att min garagebyggnad kan bibehållas, vill jag att detta sanktioneras genom att byggnaden förses med byggrätt i planförslaget samt att ringmarkeringen framför och under garagebyggnaden avlägsnas i planförslaget så att byggnadens fortbestånd inte äventyras. Om planförslaget innebär att min garagebyggnad inte kan bibehållas kan jag inte acceptera planförslaget i den delen.
- Jag tror inte att föreslagna infarter till parkeringsdäcken kommer att kunna kombineras med en fullgod ut- och infart till gårdsutrymmet på Hästen 6. Miljö- och byggnads-nämnden har 2014-07-04 meddelat bygglov för inredning av två nya lägenheter på vindsplan på Hästen 6. Lovet förutsatte att lägenheterna ska kunna nås via hiss med angöring från innergården på ett handikappanpassat sätt. Även Café Cecilia som är hyresgäst i Hästen 6 har sin handikappingång från gården. Detta i sin tur förutsätter att inre delen av gårdsutrymmet ska kunna nås med handikappfordon. Fordon för varuleveranser och soptömning samt Räddningstjänsten måste på ett någorlunda enkelt sätt kunna komma in på gården. Dessa problem måste hanteras och lösas i plan-förslaget. Mitt förslag är att infarten till parkeringsdäcken förskjuts några meter in på fastigheten så att nuvarande ytor framför garagebyggnaden och för infart till gården på Hästen 6 förblir intakta. Någon från Planeringskontoret kan säkert hitta någon lösning som fungerar för alla

berörda fastigheter och föreslå de servitut som behövs. Planförslaget bör kompletteras med sådana erforderliga servitutsområden.

- Jag kan inte tolerera den fördunkling av Hästen 6 som planförslaget innebär. Mistat inkommande ljus innebär en allvarlig försämring av boendemiljön på fastigheten. Därför måste byggrätten för 5-våningshus på Hästen 2 i gränsen mot Hästen 6 tas bort. Den utökade byggrätten på Hästen 7 kan av samma skäl inte heller accepteras.
- Planförslaget innebär enbart nackdelar för Hästen 6. Förslaget innehåller inte tillstymmelse till något positivt för fastigheten som på något vis skulle kunna väga upp nackdelarna.

Krav

Jag kräver att mina ovan redovisade synpunkter blir tillgodosedda. I vart fall förutsätter jag att innan planarbetet fortsätter ska:

- Gränserna för de befintliga servitutsområdena läggs in på grundkartan och plankartan samt stakas ut på marken.
- Planförslaget förtydligas så att det går att utläsa om t ex befintlig garagebyggnad avses bibehållas och hur det är tänkt att in- och utfart till gårdsutrymmen på Hästen 6 ska fungera.
- Området som behövs för infart till föreslagna parkeringsdäck stakas ut på marken med angivande av förändringar i höjddled.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med redovisning av vilka konsekvenser som planförslaget medför för Hästen 6 och hur dessa ska avhjälpas och kompenseras
- Överenskommelse träffas om ersättning för eventuella förluster av parkering och annan värdeminskning av Hästen 6 som förorsakas av planförslaget.

Kommentar:

En överenskommelse avseende tillfarter etc har träffats mellan parterna. Denna har lämnats in efter att utställningen har genomförts.

SYNPUNKTER FRÅN ALLMÄNHET

Karl Ove Bengtsson, Agne Nilsson

Redan år 2007 utarbetade Samhällsbyggnadskontoret ett program, kallat "Arkitekturprogram STADSKÄRNAN", som sedan fastställdes av Kommunfullmäktige 2007-09-27. Detta program är vägledande för framtida byggande i stadskärnan. Att vara vägledande innebär att det är ett rättesnöre och således ändras i mycket liten omfattning. Det nu liggande planförslaget för kvarteret Hästen kan inte anses ha tagit det minsta hänsyn till detta rättesnöre.

Under 2008 utarbetades en detaljplan för vissa kvarter i centrum i akt och mening att skydda och vara varsamma vid förändringar i dessa kvarter. Visserligen ingår inte kvarteret Hästen i denna detaljplan men som varande granntomt och tillhörande stadens centrum berörs ju kvarteret ändå av andemeningen i denna detaljplan.

Av dessa båda handlingar tillsammans kan ändå utläsas att politikerna i kommunen anser att även nybyggnation bör utföras med respekt för den charm som präglar Laholms centrala delar. På den tiden då Ark Svend Bögh-Andersen verkade i Laholm gjorde han detta med stil, känsla och mycken kunskap. Må efterkommande projektörer verka i samma anda. En nåd att stilla bedja om?

Att denna fastighet äntligen exploateras är synnerligen lovvärt efter att ha legat i träda i över 20 år. Det måste dock ske med måtta. Huskroppen mot torget får inte bli högre än tre våningar, affärsvåning och två bostadsvåningar. Dessutom måste fasaden utformas på ett sätt som harmonierar med befintlig bebyggelse och inte ges en ”modern touch”, för att vara ”i tiden”. Förslaget från planutställningen 2011-12-07 var bra för just denna huskropp. Huskroppen längs Trädgårdsgatan kan uppföras i högst fyra våningar om den fjärde våningen utformas som terrassvåning eller ännu hellre som mansardvåning liknande fastigheten i hörnet Trädgårdsgatan-Östertullsgatan, (en vacker fastighet). Då framträder denna våning som mindre synlig i fasadlinjen och fasaden som helhet inte så påträngande med bara tre synliga våningar mot gatan. Förhoppningsvis kommer fasaden att utföras varierande och inte så stel och enformig som planförslaget visar. Gårdsbyggnaden bör på ett bättre sätt anpassas till helheten, således högst tre våningar.

Varför har detta kvarter orsakat så mycket bekymmer och onödigt utredningsarbete under 4 år?

Kommentar:

Bebyggelseantikvarie Paul Hansson Tyréns AB

Karl Ove Bengtsson och Agne Nilsson anför följande:

- att huskroppen mot torget inte får bli i mer än tre våningar och att den ges en utformning som harmonierar med befintlig bebyggelse
- att huskroppen mot Trädgårdsgatan kan uppföras i fyra våningar om den fjärde våningen utförs som en terrassvåning eller ännu hellre som en mansardvåning liknande fastigheten i hörnet Trädgårdsgatan.
- att gårdsbyggnaden högst bör ha tre våningar

Huset mot torget har fyra våningar där den översta är indragen i takfallet för att ta ner höjden och harmoniera med torgets övriga bebyggelse. Höjden är inte främmande för torget då den närliggande byggnaden på fastigheten Duvan 3 har ungefär samma höjd. Det i takfallet indragna våningsplanet är ett återkommande drag bland byggnaderna i Laholm. Även i övrigt som materialval, fönstersättning och placering av passage har huskroppen mot torget anpassats till bebyggelsen i stadskärnan.

Byggnaden längs Trädgårdsgatan har jämfört med tidigare förslag sänkts en våning och ansluter till den större skalan som finns längs Trädgårdsgatan och öster därom. Fasaden har delats in i tre olika uttryck för att dela upp volymen. Visualiseringar visar att byggnadshöjden inte väsentligt påverkar de kulturhistoriska värdena.

Gårdsbyggnadens våningsantal och byggnadshöjd bryter visserligen mot bebyggelsemönstret men kommer knappast att upplevas utanför kvarteret.

Kommunens tillägg gällande kulturmiljöaspekter

Kommunen har efter detaljplanens andra utställning även gjort ställningstagandet att den nya byggnaden ut mot torget ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasaden ska utgöras av puts i en ljus nyans, ej vit. Fönstersättningen ska vara symmetrisk samt att den fjärde våningen ska utföras indragen från fasadlivet.

Vad gäller byggnaden ut mot Trädgårdsgatan gör kommunen ställningstagandet att denna ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasadmateriäl ska utgöras av tegel och vara nedbruten i flera enheter.

Vidare kommer ordalydelsen "ett sammanhållet uttryck" tas bort och ersätts med fasadbestämmelserna ovan.

Ulrika Hermelius

Att Laholms innerstad förändras och förbättras är mycket positivt. Mer handel och fler boende möjliggör en levande stadsmiljö.

Men.....vi har ett unikt torg – Stortorget. Omkring det finns åtskilliga vackra byggnader. Nästan alla idag befintliga kan falla under just den benämningen. Den miljön måste vi värna om!

Jag inriktar mig därför enbart på den föreslagna nybyggnationen som vetter mot torget. En modern byggnad behöver inte vara fel, men den illustration som visar hur det är tänkt i framtiden visar med all önskvärd tydlighet att ny arkitektur effektivt kan "ta ihjäl" grannhusen. De få huka sig på varsin sida – nedtryckta och näst intill osynliggjorda!

Jag har därför två invändningar:

- Höjden på huset får inte överstiga grannfastigheternas takhöjder.
- Den vita färgen måste byta ut mot något som mer harmonierar med rött tegel resp gult putsad fasad. Vitt förstorar allt. Det skall finnas *ett vitt hus* som dominerar torget, nämligen *Rådhuset*.

Fasaderna mot Trädgårdsgatan berör inte innerstadens arkitektur på samma sätt och en höjd som motsvarar Gunnohus nya stör inte som ett högt hus mot torget gör.

Låt oss alla arbeta för ett levande Laholm med framtid!

Bevara och förändra kan gå hand i hand bara man ser till det totala resultatet innan några beslut fattas!

Kommentar:

Bebyggelseantikvarie Paul Hansson Tyréns AB

Ulrika Hermelius menar att den föreslagna höjden på huset mot torget kommer att medföra att de båda grannfastigheterna blir nedtryckta och får huka sig under denna nya byggnad. Vidare menar Ulrika att den vita färgen måste bytas ut mot något som mer harmonierar med rött tegel respektive gult putsad fasad. Det skall bara finnas ett vitt hus som dominerar torget, nämligen Rådhuset.

Höjden på huset mot torget överstiger de båda grannfastigheterna men är inte främmande för torget då den närliggande byggnaden på fastigheten Duvan 3 har ungefär samma höjd. Byggnaderna mot torget varierar i höjd i förhållande till varandra. Byggnadens fasad ska enligt detaljplaneförslaget utföras i tegel eller puts. Planförslaget illustreras med ett förslag där byggnaden har en ljus kulör i varm ton, men den är inte tänkt att vara vit.

Kommunens tillägg gällande kulturmiljöaspekter

Kommunen har efter detaljplanens andra utställning gjort ställningstagandet att den nya byggnaden ut mot torget ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasaden ska utgöras av puts i en ljus nyans, ej vit. Fönstersättningen ska vara symmetrisk samt att den fjärde våningen ska utföras indragen från fasadlivet.

Vidare kommer ordalydelsen "ett sammanhållet uttryck" tas bort och ersätts med fasadbestämmelserna ovan.

Föreningen Halländska Hus o Gårdar, gm Anders Tilly, ordförande Halländska Hus o Gårdar

Vi stöder ambitionen att förtäta Laholms stadskärna med lokaler för bostäder och kommersiell verksamhet. Vi är däremot negativa till förslaget att i strid med gällande detaljplan och riksintresse för kulturminnesvård låta byggnaderna bli så pass mycket högre än omgivande bebyggelse. Vi är också negativa till en parkeringsanläggning i kvarteret, utöver minimi-behovet för de planerade lägenheterna.

Tre huvudinvändningar

Det är viktigt att de som vill bosätta sig i ett område vet vad som gäller långsiktigt, bl.a. när det gäller omgivande bebyggelses storlek och karaktär. Därför är det viktigt att detaljplaner respekteras, särskilt i områden som bedömts vara av riksintresse för kulturminnesvård. Det är också viktigt att de som vill bygga nytt eller bygga om inom planområdet kan lita på att det inte tillåts annan nybebyggelse intill som kraftigt avviker från detaljplanen. De ska inte behöva oro sig för att deras hus hamnar i skuggan av ny bebyggelse, varken bokstavligt eller upplevelsemässigt. Förslag till ny detaljplan för kvarteret Hästen 2, 3, 4 och 7 innebär en kraftig avvikelse från gällande detaljplan, bl a genom en fördubbling av tillåten byggnadshöjd (nockhöjd). Om gällande detaljplan i ett område av riksintresse för kulturminnesvård inte respekteras, hur ska man då kunna lita på detaljplaner i andra delar av kommunen?

Om de föreslagna byggnaderna byggs så kommer de att totalt förändra karaktären på en del av den riksintressanta stadskärnan i Laholm. Det handlar inte enbart om hur mycket som syns och inte syns från Stortorget. Det handlar också om hur byggnaderna upplevs av boende och verksamma i övriga delar av stadskärnan och av alla oss som ofta eller ibland går eller åker längs Trädgårdsgatan och Järnvägsgatan. Det är stor risk att den föreslagna byggnaden längs Trädgårdsgatan kommer att upplevas som en lång och hög låda. Ett riksintresse är inte bara en fråga för ”sakägare, fastighetsägare och andra som har ett väsentligt intresse av frågan”. Mest påverkan på upplevelsen av den planerade nybebyggelsen får troligen byggnaden längs Trädgårdsgatan. Byggnaden inne i kvarteret kommer troligen att kännas mindre störande, trots högre byggnadshöjd.

I detaljplaneförslaget ingår ett parkeringsgarage i två plan. Det innebär att bostadsplanen höjs med en våning jämfört med ett parkeringsgarage i ett plan. Vi tror att ett plan räcker. En poäng med att bosätta sig mitt i stan, är bl a att bli mindre beroende av bil. Ett hushåll kan då klara sig med en bil eller helt utan bil. Vi accepterar så mycket parkeringsplatser inom kvarteret som lagar och förordningar kräver, men inte mer för att skapa ytterligare parkeringsplatser i stadskärnan. Det finns redan gott om parkeringsplatser inom gångavstånd från stadskärnan.

Mot denna bakgrund kräver vi att huset längs Trädgårdsgatan och huset inne i kvarteret sänks med minst en våning.

Kommentar:

Bebyggelseantikvarie Paul Hansson Tyréns AB

Föreningen Halländska hus och gårdar kräver att huset längs Trädgårdsgatan och huset inne i kvarteret sänks med minst en våning. Som skäl anför man att planförslaget innebär en kraftigt ökad exploatering jämfört med gällande detaljplan och att detta kommer att totalt förändra karaktären på denna del av den riksintressanta stadskärnan i Laholm. De ser en stor risk i att den nya byggnaden längs Trädgårdsgatan kommer att upplevas som en lång och hög låda.

Gällande detaljplaner ska självklart respekteras, det som nu görs är att pröva en ny detaljplan. Byggnaden längs Trädgårdsgatan har jämfört med tidigare förslag sänkts en våning och ansluter till den större skalan som finns längs Trädgårdsgatan och öster därom. Fasaden har delats in i tre olika uttryck för att dela upp volymen. Visualiseringar visar att byggnadshöjden inte väsentligt påverkar de kulturhistoriska värdena.

Kommunens tillägg gällande kulturmiljöaspekter

Vad gäller byggnaden ut mot Trädgårdsgatan gör kommunen ställningstagandet att denna ska förses med fasadbestämmelser som reglerar att fasadmaterial ska utgöras av tegel och vara nedbruten i flera enheter.

Vidare kommer ordalydelsen ”ett sammanhållet uttryck” tas bort och ersätts med fasadbestämmelserna ovan.

Parkeringar

Det är parkeringsnormen för Laholms centrala delar som legat till grund för beräkningen av det totala parkeringsbehovet för planområdet. När bygglov söks inom det aktuella planområdet kommer parkeringsnormen att tillämpas. I detta skede är det inte möjligt att fastställa antalet parkeringsplatser.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med text angående parkering under kapitlet; Gator och trafik – parkering

För aktionsgruppen ”Rädda Laholm” gm Lars M Andersson, (fastighet i kvarteret Kanoten, Karpgränd 4, 312 33 Laholm)

Det nya, eller rättare nygamla förslaget till detaljplan är en provokation. Det har visserligen tillkommit ett rikligt illustrerat, glassigt kulturmiljöunderlag från Tyréns, illustrationer av Krook och Tjäder samt en del ritningar från Fredblads men inget av detta tillför något – det handlar i allt väsentligt om kosmetika. Förslaget är i grunden detsamma. Exploatören har visserligen hyvlat av en våning på det tilltänkta gårdshuset och en på byggnaden mot Trädgårdsgatan. Det föreslagna nybygget mot Stortorget tänks bli lika högt som tidigare, fyra våningar med indragen övervåning. De tilltänkta byggnaderna är fortfarande för höga, volymerna snarare ännu mera kompakta (i synnerhet mot Trädgårdsgatan) och det planerade gårdshuset liksom byggnaden mot Trädgårdsgatan placerade på fel ledd. Det är alltså lika fel som senast och precis som då har exploatören och kommunen i det närmaste fullständigt ignorerat sakkunskapen på området, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen.

Underlaget är även denna gång – trots att det nu är fylligare – bristfälligt, motsägelsefullt och vilseledande. Karaktären av prospekt eller reklammaterial har rentav förstärkts. Motsägelsefullheten är tydlig redan på första sidan i Tyréns kulturmiljöunderlag. Där heter det dels ”(u)ppdraget har varit att ge synpunkter på förändringar ur antikvarisk synvinkel som ”kan tillföra kvalitet i överensstämmelse med de kulturhistoriska värdena” (min kursiv...) dels att ”exploateringsförslaget för kv. Hästen anpassats med målsättningen att planförslaget ska kunna antas och genomföras ”utan att den riksintressanta kulturmiljön påtagligt skadas” (min kursiv).

Ambitionen att tillföra kvaliteter ersätts alltså efter bara några rader med en målsättning att inte åstadkomma påtaglig skada. Vad det egentligen handlar om blir snart uppenbart. Några kvaliteter tillförs inte. Däremot skulle förslaget, om det förverkligas, definitivt medföra en högst påtaglig och irreparabel skada för hela den riksintressanta kulturmiljön. Förslaget lever således inte ens upp till den mycket modesta ambitionen att inte skada en kulturmiljö av riksintresse alltför mycket.

Planbeskrivningen med genomförandebeskrivningen är något mindre skral än senast. Samtidigt har det tillkommit rent bisarra inslag som inte har i en planbeskrivning att göra. Det som främst sticker i ögonen är ett (säkert helt oavsiktligt) incitament till mordbrand. På sida 9 heter det om de äldre byggnaderna som föreslås regleras med skyddsbestämmelser och rivningsförbud: ”Om en oförutsägbar olycka inträffar (t.ex. brand) i de befintliga byggnaderna på Hästen 3 och 4, reglerar planförslaget att ny bebyggelse *ska* (min kursiv) ”uppföras i två plan med högsta nockhöjd av ca 13 meter”. Varför då? Och varför ö h t reglera en situation som inte föreligger och dessutom slå fast att nybyggena *ska* vara högre än befintlig bebyggelse? Skrivningen blir direkt obehaglig när man betänker att ett q-märkt gårdshus redan brunnit (sommaren 2011) på fastigheten Hästen 3, en brand som banade väg för det stora gårdshus som nu planeras. Skrivningen måste strykas.

Inventeringen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen är denna gång betydligt bättre även om det, så vitt jag kan bedöma, råder viss förvirring kring de beteckningar som används. Problemet är dock enkelt att åtgärda. Betydligt allvarigare är att det för fastigheterna i anslutning till Stortorget och längs Östertullsgatan enbart är fasaderna mot torget respektive gatan som behandlas. Gårdssidan nämns inte. Det hela är så mycket märkligare som gårdshuset på Hästen 4 diskuteras ingående. Samma skydd måst givetvis gälla såväl bak- som framsida på samtliga byggnader.

Bildmaterialet visar även denna gång enbart de för förslaget allra mest smickrande vinklarna. Det har visserligen tillkommit ett ganska stort antal illustrationer, framtagna av Krook och Tjäder, som tycks vara tänkta att visa hur de föreslagna nybyggena kommer att te sig från olika utsiktspunkter i ögonhöjd; de utsiktspunkter som valts visar emellertid inte vilket dominerande inslag i stadsbilden de tilltänkta byggnaderna kommer att få. Jag har inte heller hittat någon redogörelse för hur illustrationerna tagits fram. Somliga perspektiv ser egendomliga ut. I gatuvyn över Trädgårdsgatan från norr ser det t ex ut att skilja ungefär en våning mellan gamla posthuset och det tilltänkta nybygget. I själva verket är skillnaden i höjd ca 6 meter. På motsvarande sätt förefaller Gunnohus tvåvåningsnybygge i kvarteret Husaren vara lika högt och oändligt mycket längre än det tilltänkta nybygget på andra sidan Järnvägsgatan. Nybygget mot Stortorget ser i samtliga vyer obetydligt högre ut än omkringliggande bebyggelse trots att det skiljer fyra meter i höjd till Ceciliafastigheten och sju till åtta meter till fastigheten på andra sidan. Illustrationerna visa inte heller hur mycket gaveln på huset bakom Stortorget kommer att sticka upp över gamla Jönssons järnhandel om man står vid Frummerins eller Signes konditori. Det rör sig om en byggnad som tornar upp sig åtminstone 10 meter över de befintliga och som täcker huvuddelen av den befintliga huskroppens sträckning. Kommunen har redan använt drönare för att skapa underlag för volymgestaltningar i 3D. Dessa måste utnyttjas. De befintliga illustrationerna behöver kompletteras med vyer från Östertullsgatan, Kyrkan hus i Ryssgatans förlängning, från gamla posthuset och Försäkringskassans byggnad i Trädgårdsgatan, från Tingshuset/Humlan och från Lagagården. Först då kommer det att gå att få en rättvisande bild.

Gestaltningen är förvisso tråkig och ointressant men det grundläggande problemet är inte det utan höjderna, volymerna och byggnadernas placering. Sänkningen av det tilltänkta gårdshuset och byggnaden mot Trädgårdsgatan med en våning förslår inte. Det handlar fortfarande inte om någon anpassning till befintlig bebyggelse utan om höjder och volymer som är fullständigt främmande för stadskärnan och som kommer att dominera och slå ihjäl den fullständigt. Stadsbilden kommer för alltid att förändras och det till det sämre.

Höjderna måste anpassas till befintlig bebyggelse. Inget av nybyggena bör överskrida tre våningar, i synnerhet inte den tilltänkta byggnaden mot Stortorget. Vidare måste volymerna minskas ordentligt och variationer i höjd, bredd, fasadmaterial etc. ökas

väsentligt. Till yttermera visso krävs att byggnaderna orienteras i tomtriktningen, alltså från Stortorget och mot Trädgårdsgatan, och inte som nu tvärs över samtliga tomter. Med litet smalare byggnader (av varierande höjd) skulle man få plats med tre huskroppar: en i fång med Järnvägsgatan från Hästen 6 och ner till korsningen med Trädgårdsgatan; en i gränsen mot Hästen 6 och en där stråket från Stortorget i det föreliggande förslaget går. Därutöver skulle man också kunna tänka sig en byggnad längs hela Trädgårdsgatan men då smalare än den i föreliggande detaljplan och med betydligt mer skiftande höjder och mera varierad fasadutformning/ fasadmaterial. I enlighet med utformningen av andra köpmansgårdar skulle man kunna tänka sig portvalv både från Järnvägsgatan (ett) och Trädgårdsgatan (två-tre). Därigenom skulle också en attraktiv och tillgänglig gårdsmiljö kunna skapas. Det arkitektoniska uttrycket måste också bli betydligt vassare. Ingenting i gestaltningen av de byggnader som nu föreslås talar om att de är ritade för en mycket speciell plats. De är anonyma och ointressanta och tillför inte någonting till miljön.

Mot bakgrund av ovanstående anser jag att detaljplanen ska avslås och en ny utarbetas i enlighet med de synpunkter som redan framförts av Länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland.

Kommentar:

Bebyggelseantikvarie Paul Hansson Tyréns AB

Lars M Andersson anser att byggnaderna är för höga och att byggnaderna inne på gården och är placerade på fel ledd. Han anser vidare att underlaget är en motsägelsefullt och vilseledande då det dels står "uppdraget har varit att ge synpunkter på förändringar ur antikvarisk synvinkel som kan tillföra kvaliteter i överensstämmelse med de kulturhistoriska värdena" dels "exploateringsförslaget för kv. Hästen anpassats med målsättningen att planförslaget ska kunna antas och genomföras utan att den riksintressanta kulturmiljön påtagligt skadas. Han anser inte att några kvaliteter tillförts utan menar att hela den riksintressanta kulturmiljön skadas högst påtagligt. Han anser vidare att planförslaget inte borde reglera nybyggnad som är högre än befintlig för byggnaderna mot Östertullsgatan och Stortorget på fastigheterna Hästen 3 och 4 samt att skydds- och varsamhetsbestämmelserna inte verkar gälla gårdsfasaderna.

Byggnaden mot torget ansluter i byggnadshöjd till byggnaden på fastigheten Duvan 3 och är i övrigt inte dramatiskt högre i förhållande till den övriga bebyggelsemiljön mot torget. Gårdsbebyggelsen följer inte befintligt bebyggelsemönster då den inte ligger i tomtgränsens öst-västliga riktning men detta är en konsekvens av önskemålet att sluta kvarteret mot Trädgårdsgatan och bättre kunna utnyttja gården. Vilken ledd den nya gårdsbyggnaden ligger på har ringa betydelse för kulturmiljön. Den befintliga kulturhistoriskt värdefulla gårdsbebyggelsen på Hästen 4 bevaras och ges skydds- och varsamhetsbestämmelser. Byggnadshöjderna i övrigt är inte heller de dramatiska, gårdsbyggnaden upplevs knappast utanför kvarteret och byggnaden mot Trädgårdsgatan har en byggnadshöjd som ansluter till den högre skalan längs Trädgårdsgatan och öster därom. Underlaget syftar inte till att vara motsägelsefullt och det finns ingen motsättning mellan att tillföra kvaliteter och att inte åstadkomma påtaglig skada, det är tvärtom en förutsättning. I förslaget har bland annat passagen flyttats, fönstersättningen omgestaltats och byggnadernas våningsantal och höjder sänkts.

Ett av syftena med planen är att reglera befintlig bebyggelse och därför har byggnaderna mot Östertullsgatan och Stortorget på fastigheterna Hästen 3 och 4 getts rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. De kan med fördel också låsas till befintliga byggnadshöjder och våningsantal. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna gäller hela byggnaderna dvs. både gatu- och gårdssida.

Kommunens tillägg gällande kulturmiljöaspekter

De illustrationer som har tagits fram med hjälp av konsulterna Arkitekterna Krook och Tjäder har gjorts i en 3D-modell med utgångspunkt i de befintliga marknivåerna runt kvarteret Hästen. Byggnadernas utformning och höjder har inhämtats direkt ifrån konsulterna Fredblads arkitekter som har arbetat med husritningarna i projektet. Samhällsbyggnadskontoret anser att illustrationerna bygger på ett väl genomarbetat material som på ett rättvist sätt ger en bild av tillkommande byggnader i kvarteret.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det är relevant att reglera högsta höjd även på de befintliga byggnaderna med bevarandebestämmelser, just för att det ska finnas regleringar inom planområdet som kan hantera om det händer oförutsägbara olyckor. Brand är endast ett exempel. Detaljplanen innebär därmed att det finns en reservplan för hur hög en eventuell nybyggnad kan bli inom kvarteret. Den utpekade höjden på plankartan motsvarar ungefär den befintliga byggnadens höjd, men har istället räknats ut så att det ska vara möjlighet att bygga med dagens byggnadsstandarder på t.ex. minsta tillåten höjd inomhus i bostäder.

Om det saknas en reglering av höjden innebär det att om det händer något med byggnaden som står på platsen, så kan en ny byggnad uppföras helt oreglerat avseende höjd och då kan vi inte längre juridiskt styra hur hög en tillkommande byggnad kan bli.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

1. Plankartan kompletteras:
 - *Utformningsbestämmelse för fasad på byggnaden ut mot torget:*
f₁: fasadmateriäl ska utgöras av puts som avfärgas i en ljus nyans, ej vit
f₂: fönstersättning ska vara symmetrisk
f₃: den fjärde våningen ska utföras indragen från fasadlivet
 - *Utformningsbestämmelse för fasad på byggnad mot Trädgårdsgatan:*
F₄: fasadmateriäl mot Trädgårdsgatan ska utgöras av tegel och vara nedbruten i flera enheter
 - *BC₁:*
ordalydelsen "ett sammanhållet uttryck" tas bort och ersätts med fasadbestämmelserna ovan.
 - *Störningsbestämmelse:*
m₁: minst en tyst eller ljuddämpad sida ska finnas, minst hälften av bostadsrummen och uteplatsen ska vara placerade mot denna.
 - *y-mark utökas i överensstämmelse med överenskommelse*
 - *administrativ bestämmelse angående att markföreningar ska avhjälpas innan bygglov får ges*
2. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med:
 - *information om störningsbestämmelse m₁ i kapitlet Behovsbedömning – hälsa och säkerhet och Störningar – buller*
 - *text kompletteras gällande parkeringsbehovet under kapitlet Gator och trafik – parkering*
 - *beskrivning gällande dagvatten och att detta regleras i exploateringsavtalet*
 - *information från den miljötekniska markundersökningen läggs till i kapitlet Behovsbedömning – mark, vatten och miljö, Natur – företrad mark*

- *text om att överenskommelse gällande infart har träffats mellan Hästen 6 och Hästen 7 kompletteras i genomförandebeskrivningens kapitel Fastighetsrättsliga frågor – servitut*
- *text gällande geoteknik*
- *listan över tekniska utredningar i kapitlet Tekniska frågor – tekniska utredningar revideras*
- *under rubriken bevarande av befintliga byggnader - ändras bör till ska gällande karaktärsdrag som ska bevaras*

NAMNLISTA

Kvarstående anmärkningar från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

- Paul Pålsson, Hästen 6

Hyresgäster

Kristina Andersson - Conditori Cecilia, Hyresgäst Hästen 6,
 Robert Andersson - Conditori Cecilia, Hyresgäst Hästen 6,
 Marie Olofsson - Conditori Cecilia, Hyresgäst Hästen 6,
 Rebecka Kvist - Conditori Cecilia, Hyresgäst Hästen 6,
 Anita Diebitsch, Hyresgäst Hästen 6,
 Sara Linasson, Hyresgäst Hästen 6,
 Pär Larsson, Hyresgäst Hästen 6,

Allmänhet

Karl Ove Bengtsson
 Agne Nilsson
 Föreningen Halländska Hus o Gårdar gm Anders Tilly
 För aktionsgruppen ”Rädda Laholm”, Lars Andersson
 Ulrika Hermelius
 Birgitta Sandström, Svanen 4 och 5,
 KarlEric Karlsson, Kräftan 25
 Jonas Karlsson, Hummern 19
 Bengt Edenfalk, Susanne Gerstenberg, kv Duvan – Smedjegatan 3
 Bengt Forssberg Hummern 2-5
 Ingrid och Gunnar Gullander
 Anneli Gustafsson
 Stephan Barthel, forskningsledare, Stockholm Resilience Centre
 Mats Berglund, forskare, Stads- och kommunhistoriska institutet
 Håkan Forsell, universitetslektor i historia, Stockholms universitet
 Lars Nilsson, professor i stads- och kommunhistoria, Stockholms universitet
 Lena Angviken, för Miljöpartiet de Gröna i Laholm
 Björn Hellberg och Johannes Brost, Hedersmedborgare i Laholm
 Kornel Sass Engelbrektskatan 2

LAHOLM 2016-12-14

Charlotta Hansson
 Samhällsbyggnadschef

Cecilia Lindgard
 Planarkitekt