

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

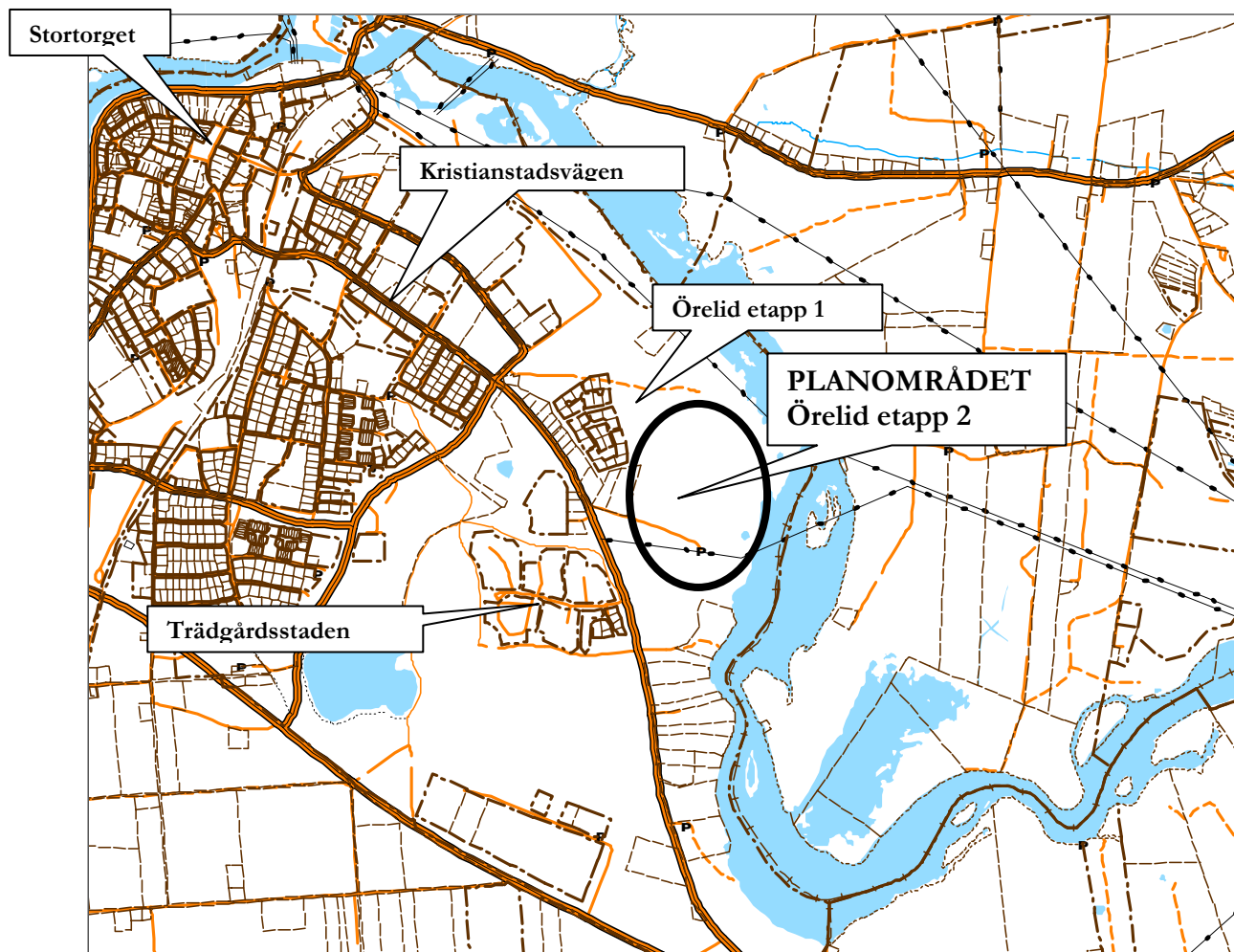
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	6
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Natur	
Mark och vegetation	9
Fornlämningar	9
Markbeskaffenhet	11
Bebyggelseområden	12
Friytor	13
Gator och trafik	15
Gatunät, gång och cykelvägar	15
Parkering	15
Teknisk försörjning	15
Vatten och avlopp	15
El och tele	16
Administrativa frågor	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16
REVIDERING	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
REVIDERING	18

ANTAGANDEHANDLING

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

Detaljplan har antagits av
Kommunfullmäktige 2007-01-11.
Beslutet har vunnit laga kraft
2007-02-09.



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ❑ Planbeskrivning
- ❑ Genomförandebeskrivning
- ❑ Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

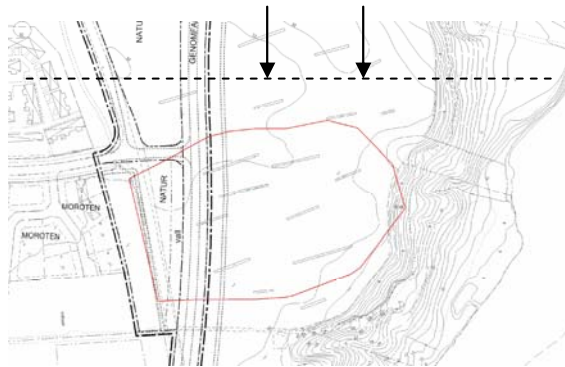
Syftet med planförslaget är att tillskapa nya tomter för enbostadshus i det obebyggda området mellan planerad sträckning av Sofieroleden i väst och Lagan i öst, Snickers hög i norr och bronsålders fornlämnings område i söder. Villatomterna blir en naturlig fortsättning av befintliga villatomter i väster Örelid etapp 1 och samtidigt ett bra komplement till bostadsrättslägenheter i Trädgårdsstaden. Detaljplanförslaget medger en utbyggnad av 29 fristående hus längs lokalgata



PLANDATA

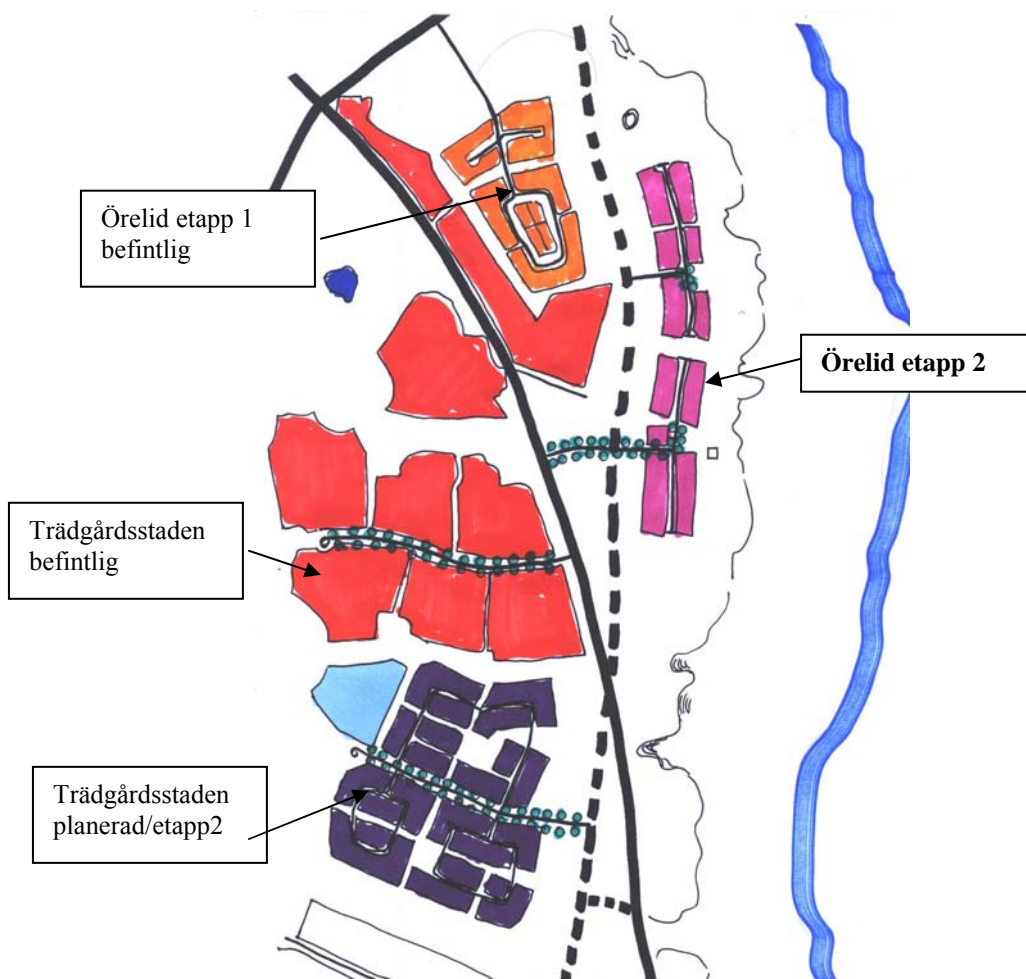
Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av Laholms tätort ca 3 km från Stortorget alldeles väster om Lagan som rinner i nord-sydlig riktning. Planområdet omfattas av åkermark i lutning mot öst/nordost, höjden över havet varierar mellan cirka 27 m i norr till cirka 33 m i södra delen av planområdet. Området avgränsas i väst av planerad sträckning av Sofieroleden. Planområdet avgränsas i öst med Lagan och i norr med Snickers hög. I söder finns enligt arkeologisk förundersökning, en välavgränsad bosättning från förromersk järnålder.



fornlämningsområde

Utsikt från planområdet mot öster



Översiktskarta Örelid/Glänninge

Areal Planområdet är c:a 9,2 hektar.

Markägförhållanden Marken inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I tätortsredovisningen i kommunens översiktsplan (Framtidsplan 2003), antagen januari 2004, redovisas Örelidområdet som ett utbyggnadsområde för bostäder. Där framgår också att det berörs av riksintresse för naturvården Laholmsområdet (NN22). Lagans dalgång ingår i ett större område av riksintresse för naturvården, Laholmsbukten – Eldsbergåsen – Genevadsån - Lagan. (NN19) Stora delar av områdena kring Laholm är intressanta ur geologisk synvinkel på grund av stora värden för forskning rörande frostmarksmorfologi och de geologiska processer som format landskapet efter den senaste nedisningen. Lagan är av riksintresse också för kulturmiljövården Lagadalen (KN40) på grund av de välbevarade kraftverken utmed ån.

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

Detaljplaner och Förordnade

Planområdet är inte detaljplanelagt tidigare.

Hela västra sidan av planområdet gränsar med detaljplanen för Sofieroledden (antagen 2005-09-29).

Väster om Kristianstadsvägen gäller detaljplan 73 för Trädgårdsstaden (antagen 1989-02-22).

Väster om Snickers hög gäller planen 106, 109 Örelid etapp 2 (antagen 2005-01-27, 2005-04-26) Nordväst om planområdet gäller detaljplan 94 för Sofiero industriområde (antagen 2001-03-29).

Program för planområdet

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

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

Föreliggande detaljplaneförslag utgör en andra etappvis utbyggnad av bostäder inom detta område.

Miljöbedömning enligt Miljöbalken och PBL

- Miljö

Planområdet berörs av riksintresse för naturvården Laholmsområdet (NN22). Lagans dalgång ingår i ett större område av riksintresse för naturvården, Laholmsbukten – Eldsbergåsen – Genevadsån - Lagan. (NN19) Stora delar av områdena kring Laholm är intressanta ur geologisk synvinkel på grund av stora värden för forskning rörande frostmarksmorfologi och de geologiska processer som format landskapet efter den senaste nedisningen. Lagan är av riksintresse också för kulturmiljövården Lagadalen (KN40) på grund av de välbevarade kraftverken utmed ån.

Inga intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedöms som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Natura 2000-område Såghuslund är en nyckelbiotop, ca 1000 m sydost från planområdet. Nyckelbiotopen är sluttningsmarker, naturskogslignade partier med gott om död ved. I området finns även grova gammalekar som är biologiskt intressanta.

Planområdet berör öppen jordbruksmark med små nivåskillnader. Någon påverkan på omgivande natur och kulturmiljön kommer inte att ske.

Planen bedöms förenlig med bestämmelserna i MB 3-4 kap.

- Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen medför en ökning av trafiken på Kristianstadsvägen, genom lokalgata som blir en tillfällig lösning och endast in och utfartsväg i område till nya Sofieroleden kommer att byggas. Den planerade bostadsbebyggelsen kommer som närmast ca 50 m från Sofieroleden. Miljökontoret i Laholm har genomfört en bullerutredning i syfte att utreda i vilken mån Sofieroleden påverkar befintlig och planerad bostadsbebyggelse (se bifogad bilaga MKB- Sofieroleden etapp 2).

Som helhet bedöms planläggningen inte medföra några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser. Nu aktuell plan innebär ingen ökad risk för störningar.

En geoteknisk utredning inklusive detaljerad stabilitetsutredning för Örelidsområdet (etapp2) har tagits fram och en översiktligt miljöteknisk markundersökning skett. Se vidare under ”Markbeskaffenhet” i avsnittet ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”.

Landskapsbild

Planområdet omfattas av öppen jordbruksmark. Inom området finns ett antal kända fornlämningar, de flesta är belägna under mark. Den ur många aspekter viktigaste fornlämningen är Snickers hög, som inte är enbart ett betydelsefullt arkeologiskt monument utan ett viktigt karaktärsdanande inslag i landskapet. Högen ligger idag fritt och orörd norrifrån sett och blir oförändrat visuell syn efter att planen genomförts. Väster om högen ligger nybyggda bostäder på ca 100 m avstånd. Den nya bostadshusen i sydost planeras som närmast 60-70 m från högen. Det är viktigt att gaturummen i området närmast högen får en sammanhållen karaktär. Hushöjden bör inte överstiga högens höjd och husens fasader, material, och färger ska tillsammans bidra till att inte dominera landskapsrummet. Snickers hög kommer att ligga väl synlig och öppet även i fortsättningen och kommer inte att skymmas av den nya bebyggelsen.



Foto från norr

Landskapet handlar om relationen mellan människa och plats. Landskapsrum skapas genom framför allt topografi, skogsområden och bebyggelse avgränsar olika rum i landskapet. Örelidområdet har ett otydligt landskapsrum. Genom att inte låta bostäder sträcka sig över flera landskapsrum utan hålla dem inom ett avgränsat område, ger man Snickers hög en tydlig lokalisering.

När vi förflyttar oss kan vi lättare orientera oss om det finns en variation mellan olika landskapsrum. Dessa kan vara små och tydliga, t.ex. i kuperade områden, eller stora och otydliga som i en del slättområden.



Foto från sydöst

- Ställningstagande

Nu föreslagna förändringar innebär sannolikt inga nämnvärda förändringar av miljöpåverkan i området. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte erforderlig. En detaljerad konsekvensbeskrivning för Sofieroledden har upprättats (se bifogad handling)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet utgörs av öppet slätt jordbrukslandskap med små nivåskillnader.

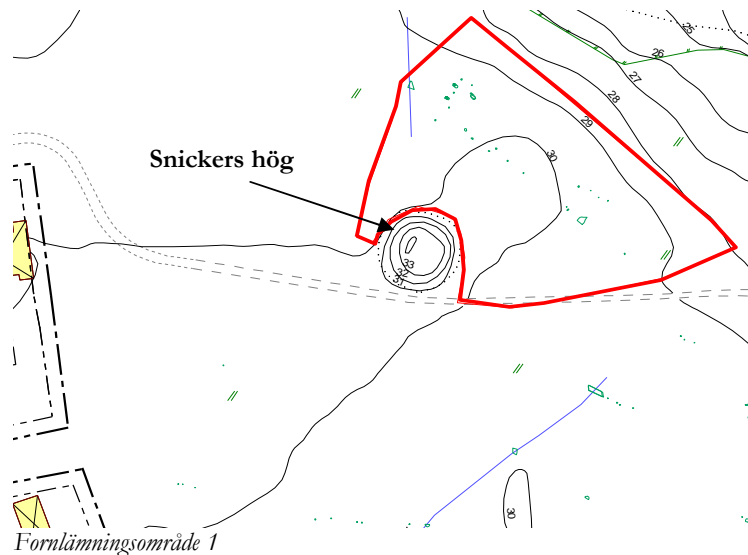
Öster om planområdet rinner Lagan i en naturskön dalgång med vassar, fuktängar, alsumpskogar och frodiga lövblandskogar. Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken råder utmed Lagan 100 m från strandlinjen. Det planerade bostadsområdet kommer som närmast ca 200 m från Lagan.

- Fornlämningar

Arkeologisk utredning och förundersökning som gjorts 2003-2004 visar att inom planområdet finns flera fornlämningar.

Område 1-**skyddat gravområde**

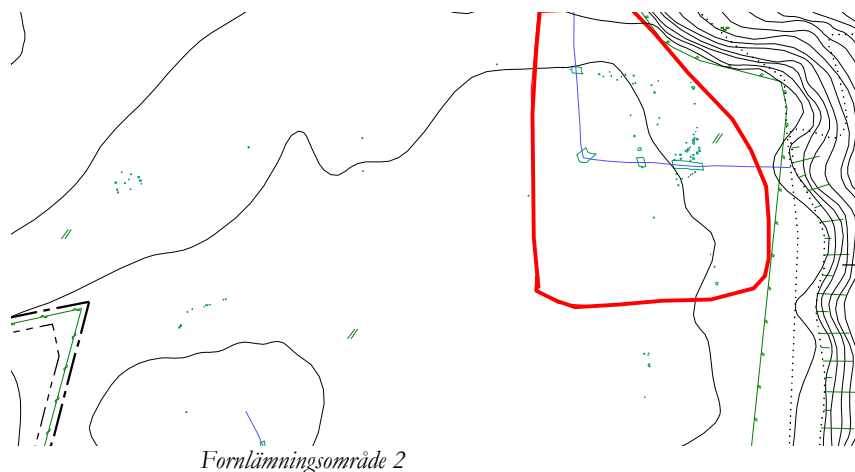
Den ur många aspekter viktigaste fornlämningen är Snickers hög, som inte enbart är ett betydelsefullt arkeologiskt monument utan, ett viktigt karaktärsdanande inslag i landskapet. I det kommunala programmet för kulturmiljövård från 1987 redovisas Snickers hög med omgivning som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Snickers hög ligger strax norr om planområdet på ett avstånd av ca 60 m från planområdets gränser.



Arkeologiska undersökningar visar att strax norr om Snickers hög finns en liten gravgrupp bestående av minst tre flatmarksgravar. De tre gravarna dateras till yngre förromersk järnålder. Det finns olika tolkningar om hur gravarna har varit markerade.

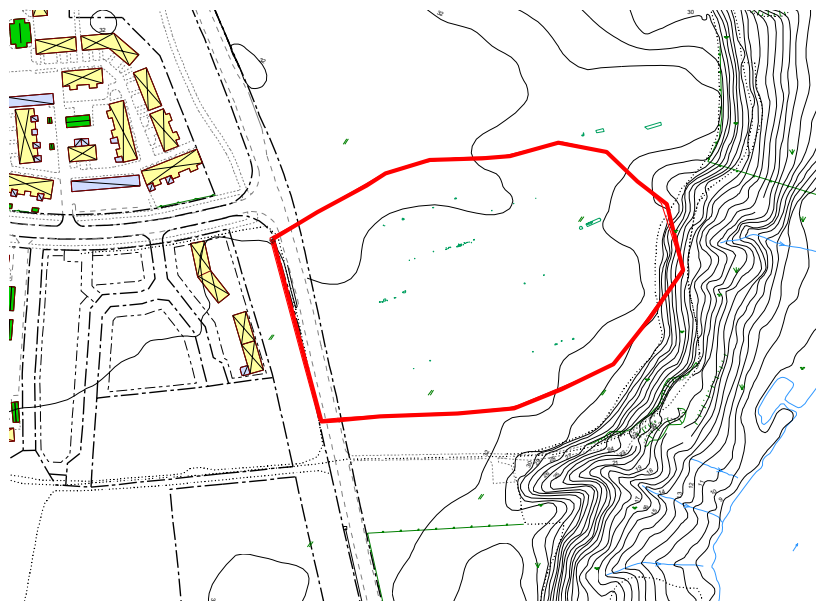
Område 2-*boplats med långhus*

Inom undersökningsområdet framkom en huslämning sydost av Snickers hög där landskapet höjer sig till en liten platå. Redan vid utredningen dokumenterades ett 10-tal stenskodda stolphäll. Huset var mycket svårtolkat.



Område 3-*boplats*

Resultaten från utredningar och undersökningar inför Sofieroleden samt utredning och förundersökning inom kvarteret Moroten pekar överensstämmande på att lämningarna utgör en enda boplats, tydligt avgränsad i tid och rum. Det är mycket ovanligt att boplatser helt kan avgränsas.



Fornlämningsområde 3

Referenser: "I vägen för vägen" - arkeologisk förundersökning 2003

"Sofiroleden, södra delen" – arkeologisk

förundersökning 2003

Markbeskaffenhet

- Geotekniska förhållande

Enligt tidigare översiktliga geotekniska undersökningar (K-konsults utredning 1976) föreligger goda grundläggningsförhållande för såväl bostadshus/industri som va- ledningar. Området är uppbyggt på en sandplata innehållande sand och sten med mäktigheten 6-10 m. Grundvatten ligger 3-6 m under markytan.

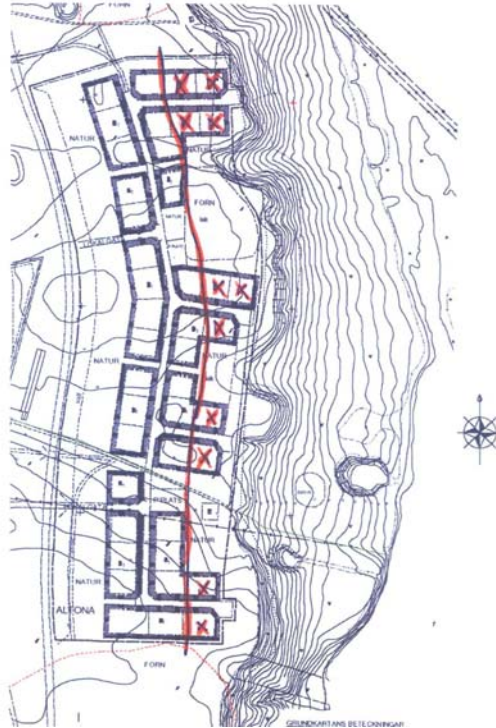
För att utreda stabilitetsförhållandena mot Lagan samt grundläggningsförhållandena inom aktuella markområdet en särskild detaljerad geoteknisk utredning är gjort.

Översiktliga synpunkter:

(Geoteknisk utredning för detaljplan inklusive detaljerad stabilitetsutredning för Örelidområdet(etapp2)2006-06-20

Jordlagren inom det aktuella området består av upp till 10m mäktiga lager av friktionsjord därunder följer ett ca 20 mäktigt lager med relativt fast lera. Friktionsjorden består överst av grusig sand med varierande mäktighet. Därunder består friktionsjorden av sand med djupt ökande andel silt. I slänten ned mot Lagan Saknas det översta lagret av grusig sand. Mindre uppfyllnader (ca0,5 m) och 1 ½ eller 2 plans villor bör dock göras ytterligare undersökningar för grundläggningen av husen i samband med detaljprojektering.

Erosionsproblem är för detta område viktiga att beakta i figur 6-1 syns tydliga ravinformationer i slänterna ned mot Lagan. I figuren finns också en heldragen röd linje, på den östra sidan av denna linje är den planerade tomterna markerade med ett kris. SIG rekommenderar att dessa områden förblir oexploaterade och att byggnation sker enbart på den västra sidan av denna linje.



Figur 6-1 Planritning över aktuellt område under samrådstitiden

- Förorenad mark

Inom planområdets sydligaste del finns en gammal deponi, sk bränntipp som är en översiktligt miljöteknisk markundersökning skett. Avfall tippades i en grop varefter det eldades upp. Kvar blev främst aska och icke brännbara rester. Tippen är sedan länge avslutad och övertäckt. Området består idag av jordbruksmark. Syftet med utredningen är att översiktligt bestämma deponins omfattning och föroreningsinnehåll samt ge förslag på fortsatta åtgärder.

Utvärdering och riskbedömning:

Slutligen rapport (Miljöteknisk markundersökning Altona 2:1,2006-10-10)

Utvärdering och riskbedömning

Konstaterade markföroreningar är koncentrerade till mellersta och södra delen av deponiområdet på varierade djup. Tydliga paralleller kan dras mellan de okulära bedömningarna och analysvaren.

Sammanfattningsvis innehåller mellersta och södra deponiområdet föroreningar i form av metaller, PAH och dioxin i halter som klassas som *måttligt allvarligt* till *allvarligt*. Den konstaterade spridningen till grundvattnet är liten och vattnet kan inte sägas vara förorenat i någon nämnvärd omfattning. Delvis torde detta förklaras av att grundvattennivån ligger under deponin och spridning sker därmed främst genom att nederbörd passerar genom deponin. Dessutom tyder de låga föroreningarna i grundvattnet på att deponiområdet inte innehåller stora jordvolymmer med hög föroreningshalt eller tydliga "hotspots". Samtidigt som föroreningshalterna är förhållandevis måttliga bedöms en bidragande orsak även vara att föroreningarna är relativt bundna till jorden och avfallet.

Undersökningarna visar också att spridningen av föroreningarna med grundvattnet är liten och att föroreningsnivån i grundvattnet som rör sig österut inte innebär något problem för människors hälsa eller miljön.

Rekommendationer

Förutsatt att området skall uppfylla kraven för *Känslig markanvändning* föreslås följande åtgärder. Jord, huvudsakligen inom det skrafferade området på bilaga 9, schaktas bort till ett djup av 1,5 meter. Schaktningen styrs, inte minst i plan, även av okulära iakttagelser. Jordmassor som innehåller en tydlig del avfall och ligger närmare marken än 1,5 meter tas bort. Lägre krav kan ställas mot djupet. Kompletterande sökschakt görs kring det skrafferade området, särskilt mot planerad bebyggelse, för att minska risken att deponirester inte upptäcks och blir kvar. Totalt bedöms ca 5000-7000 m³ jordmassor behöva grävas bort.

Bebyggelseområden

Planområdet är en andra etapp av bostadsbyggande på Örelidområdet. Planområdet är inte tidigare bebyggt. Rester av boplatser finns här och var daterade till 700 talet f Kr.

De nya villatomterna nås från Kristianstadsvägen via en tillfart i söder. När Sofieroledden byggs blir denna infart något kortare. Norra infarten byggs i samband med genomförande av Sofieroledden, därefter kan planområdet matas via två infarter.

Planområdet formas i två delar längs en matargata med planerade fysiska hinder i form av gupp och/eller stensättningar som dämpar hastigheten. Ett grönstråk genom det nya bostadsområdet syftar till att skapa en grön förbindelse mellan friområden vid Glänninge sjö/ Hans Ols sjö och områden kring Snickers hög / Lagaslänten. Kontakten föreslås ske via två breda gång- och cykelportar som byggs i samband med Sofieroledden. Fram till byggnation av Sofieroledden knyts planområdet till närliggande friområden via gc-vägar som ansluter till grusväg vid Snickers hög samt lokalgata inom utbyggd del av Örelidsområdet.

Planområdet innehåller kvartersmark för friliggande 1 plans enbostadshus med möjlighet att inreda vindsplanet. Detaljplanens utformning styr i stor utsträckning tomtindelningen. 29 tomter om cirka 800-1200 m² planeras längs matargata.

Detaljplan medger största sammanlagda byggnadsarea per tomt 250 km, varav högst 50 kvm för fristående uthus eller annan gårdsbyggnad. Byggnaden skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns, garage eller förrädsdel av byggnaden får ej placeras närmare än 3,0 m.

Byggnader skall ges en enhetlig utformning avseende form färg och fasadmaterial. Takbeläggning skall vara tegelröda eller gula takpannor med matt yta, detta regleras genom planbestämmelse.

Friytor

- Naturmiljö

Planområdet gränsar till Lagaslänten i öster, som har stora naturvärden. Utmed släntkanten finns Hälsans stig, ett promenadstråk. Lagaslänten kan nås av utomboende från två mindre parkeringsanläggningar.

- Lek och rekreation

Två lekplatser är planerad i området. I norra delen finns en stor öppen friyta som dessutom är ett fornlämningsområde. Lekplatsen har en strategisk position i villaområdet, lätt tillgänglig genom närliggande infartsväg, kan utnyttjas av små och stora samt skolbarn för lek och undervisning.

Lekplatsen ska vara inspirerande där barnen kan bygga upp sina egna idéer och sätta gränser för sitt fysiska rum.



Lekplats placering foto från norr,

T.ex. skulle en labyrint en sk. Trojeborg kunna byggas, en annorlunda lekplats där barnen kan utvecklas och sprida kunskap om den utemiljö som barnen vistas i. (Att labyrinten heter Trojeborg är att historien knyter sig till labyrinten i det gamla grekiska Troja .Användning av labyrinten har varit olika, kanske trodde man att man får god fångst, bra väder eller skydd mot onda väsen och sjukdomar. Enligt historien har den också använts för lekar.)

Värdet av området skulle ytterligare kunna förhöjas med några diskreta men välplacerade skyltar som upplyste om synlig och osynlig kultur - och naturhistorien.



*Trojeborgs grundform det är alltid en väg in
och samma väg ut*



Labyrint på Gotland utanför Visby

Andra lekplatsen är en mer traditionell lekplats som vänder och riktar sig mer mot små barn, lekplats med traditionella redskap. Lekplatsen har en central plats i villaområdet, fri yta som har bra solförhållanden för småbarnslekplats.

- Gatunät, gc-vägar Utbyggnad av gatunätet sker från Kristianstadsvägen via en tillfällig förlängning av den södra infarten. Norra infarten byggs i samband med genomförande av Sofieroleden, därefter kan planområdet matas via två infarter. Fram till byggnation av Sofieroleden knyts planområdet till centrum och närliggande friområden via gc-vägar som ansluter till grusväg vid Snickers hög samt lokalgata inom utbyggd del av Örelid etapp 1. Söderut kan gc-väg anläggas från södra infarten med en framtida anslutning till bebyggelsen utmed Kristianstadsvägen.
- Parkering Parkering avses ske på respektive tomtplats. Två parkeringar anordnas, en i norra delen av det nya bostadsområdet och en i södra delen. Parkeringarna ligger i direkt anslutning till infartsvägar. Syftet med dem är att området ska vara tillgängligt som naturområde för friluftsliv och rekreation även för utombesökare.
- Störningar Tänkbara störningar finns redovisade i MKB tillhörande planprogram.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp Vatten- och avlopp kan anslutas till närliggande va-nät på Trädgårdsstaden. För anslutning av avlopp krävs tryckstegring (pumpstation) inom planområdet.
Dagvattenhantering:
Den detaljerad geoteknisk utredning redovisar att området närmaste Lagan visar erosionsproblem och är viktiga att beakta. Att bygga fördröjningsmagasin i slänten är inte rekommenderat. Strax öster av planområdet finns befintlig vatten spegel som kan utnyttjas för en utjämningsdamm som alternativ till infiltration. Dagvattens

hanteringen inom hela området utförs som konventionellt självfallssystem med avledning till Lagan via utjämningsdammen.

- El och tele El- och tele kan anslutas till befintligt ledningssystem inom närliggande bebyggelse.
Högspänningsledning tillhörande Södra Hallands kraft korsar Sofieroleden och södra delen av planområdet.
Omläggning utföres i samråd med lednings ägaren.
Ledningar för biogas/naturgas finns fram till planområdet. Enligt såväl av kommunfullmäktige antagen energistrategi, som de riktlinjer som föreslås i översiktplanen bör detta, i huvudsak kretsloppsanpassade energislag användas för uppvärmning i första hand.

Administrativa frågor

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor

Kjell Pihl, Sabina Uzelac Hans Johansson och Ingelöv Fast

REVIDERING

Planförslaget har reviderats med avseende att område för en transformatorstation är inritat på centralt plats i planområdet.

Laholm 2006-09-20, Reviderat 2006-12-20

Kjell Pihl
Stadsarkitekt

Sabina Uzelac
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Samrådsskede	April	2006
Utställning	Oktober	2006
Antagande	December/ Januari	2006

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

Ansvarsfördelning Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen svarar för utbyggnad av gata, vatten och avlopp.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmänna platser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Förhandskalkyl exklusive VA-utbyggnad, ränte och administrationskostnader:

K O S T N A D E R

GATOR

Lokalgata, dagvatten, parkering, dagvattendammar mm.

ca.2 100 000

Gc-väg

ca. 250.000

LEKOMRÅDE

ca. 500 000

NATUROMRÅDE

ca 100 000

ARKEOLOGI

ca 480 000

GEOTEKNIK ca. 150 000

MILJÖTEKNIK

Undersökning av gammal soptipp ca. 380 000
Kompletterade miljöundersökning ca.100 000

MARKKOSTNAD ca. 640 000

FASTIGHETSBLDNING ca 250 000

OFÖRUTSEDDA KOSTNADER ca. 100 000

SUMMA KOSTNADER **ca. 5 050 000kr.**

Eventuella betydande kostnader kan komma för sanering av förorenad mark inom gamla soptippen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor

Kjell Pihl, Sabina Uzelac, Hans Johansson och Ingelöv Fast

REVIDERING

Revideringen innebär ingen ändring av genomförandebeskrivningen.

Laholm 2006-09-20, reviderat 2006-12-20

Kjell Pihl
Stadsarkitekt

Sabina Uzelac
Planarkitekt