

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Laholm



DETALJPLAN FÖR ÖSTRA NYBY – NORR *del av Nyby 3:38 m.fl.*

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN



DETALJPLANEN

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta, upprättad 2020-01-28 (finns tillgänglig på plan- och exploateringsenheten)
- Fastighetsförteckning, upprättad 2020-01-22 (finns tillgänglig på plan- och exploateringsenheten)

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen regleras genom plan- och bygglag (2010:900). Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, BFS 2014:5 DPB 1, har använts. Detaljplanen har handlagts enligt standardförfarande.

PLANPROCESS

Samråd har skett från den 12 november till och med den 21 december 2019.
Granskning har skett från den 3 februari till och med den 6 mars 2020.
Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 31 augusti 2021.
Beslutet vann laga kraft den 9 december 2022.

KONTAKT

Samhällsbyggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

samhallsbyggnadsnamnden@laholm.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
PLANBESKRIVNING	5
<i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</i>	<i>5</i>
<i>PLANDATA</i>	<i>6</i>
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE</i>	<i>7</i>
<i>BEHOVSBEDÖMNING</i>	<i>12</i>
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</i>	<i>15</i>
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	46
<i>SYFTE</i>	<i>46</i>
<i>ORGANISATORISKA FRÅGOR</i>	<i>46</i>
<i>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR</i>	<i>47</i>
<i>EKONOMISKA FRÅGOR</i>	<i>48</i>
<i>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</i>	<i>49</i>
<i>UTREDNINGAR</i>	<i>50</i>
<i>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</i>	<i>51</i>

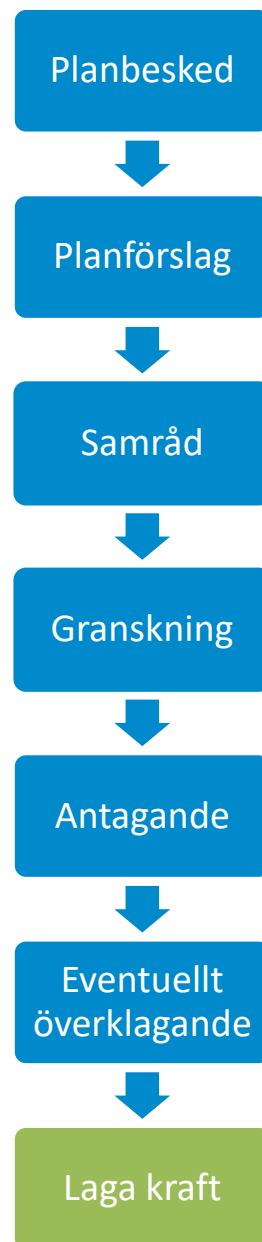
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, till exempel för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning, utförande med mera. En detaljplan består av en plankarta (denna är juridiskt bindande) och en planbeskrivning som beskriver plankartans innehåll.

Detaljplaneprocessen regleras i Plan- och bygglagen (2010:900) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande, utökat förfarande eller begränsat standardförfarande. Under samråd och granskning har sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, om det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt då det inte medför betydande miljöpåverkan.



Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 31 augusti 2021. Beslutet vann laga kraft den 9 december 2022.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Planområdet Östra Nyby har pekats ut som ett intresseområde för bostäder i Laholms kommuns översiktsplan *Framtidsplan 2030*. Områdets norra del har varit föremål för planläggning tidigare, dock gjorde arkeologiska fynd och påträffandet av en före detta deponi att planarbetet avbröts.

Vidare undersökningar av arkeologi och en deponi har gjorts sedan dess. Planområdets storlek och dess lokalisering i direkt anslutning till Laholms stad, gör det till ett strategiskt viktigt utbyggnadsområde för utvecklingen av tätorten.

Inför att området detaljpanelades så utarbetades ett planprogram. Syftet med planprogrammet för Östra Nyby var att undersöka förutsättningarna för att bygga i området, att ta fram ett gestaltungsförslag för kommande bebyggelse samt utreda lämplig etappindelning av kommande detaljplaner. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen den 11 april 2017.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med olika typer av boendeformer samt lokaler för en förskola.

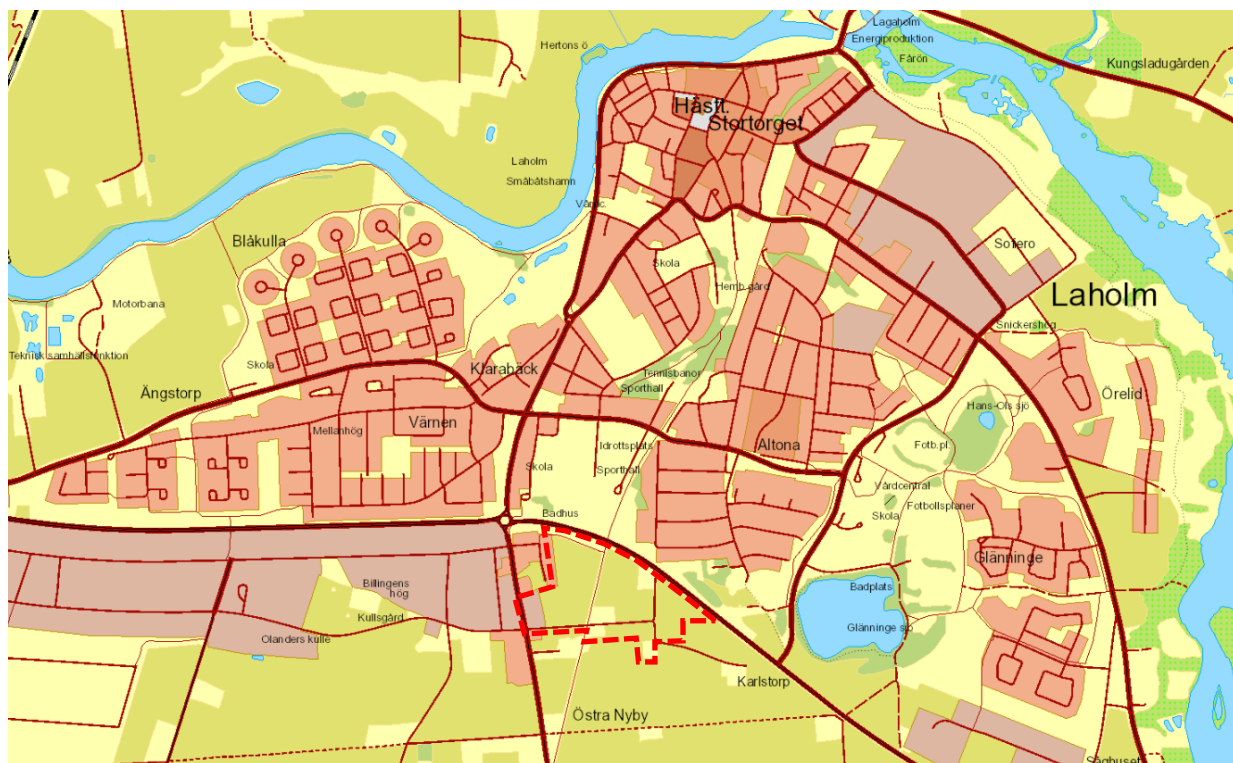
Huvuddrag

Detaljplanen innebär att ett nytt bostadsområde byggs ut i den sydöstra utkanten av Laholms tätort. I detaljplanen föreslås en blandning av olika bostadstyper; friliggande en- och tvåbostadshus, sammanbyggda enbostadshus (radhus, parhus och kedjehus) och flerbostadshus. Även ett område för en förskola samt för lager, kontor eller handel föreslås. En större park med lekplats för barn i olika åldrar föreslås centralt i området. I den östra delen föreslås ett naturområde för dagvattenhantering. Den befintliga gång- och cykelvägen på den före detta banvallen utgör ryggraden i området och ges en prioriterad framkomlighet. Entrégatorna in till Östra Nyby kantas av alléplantering och trottoarer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den södra utkanten av Laholms stad, direkt söder om riksväg 24 och öster om Ängelholmsvägen. Området ligger i gränslandet mellan staden och landsbygden. Det är cirka 2 kilometer in till Stortorget och 2,5 kilometer till järnvägsstationen. Rakt genom området, i nordsydlig riktning, löper den före detta banvallen mellan Laholm och Skottorp som idag är en gång- och cykelväg.



Översiktsskarta som visar ungefärligt planområdet med röd streckad linje i förhållande till Laholms stad.

Areal

Planområdet omfattar cirka 12 hektar mark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar befintlig bebyggelse på fastigheterna Nyby 3:26, Nyby 3:39, Nyby 3:40, Nyby 3:42, Nyby 3:43, Nyby 3:44 och Nyby 3:48, som alla är i privat ägo.

Övriga fastigheter inom planområdet, Nyby 3:37, del av Nyby 3:38, Nyby 3:47, Nyby 4:1, del av Nyby 5:1, del av Lagaholm 5:1 och del av Altona 4:14 är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

I Laholm vill vi bli fler, bättre och starkare. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling.

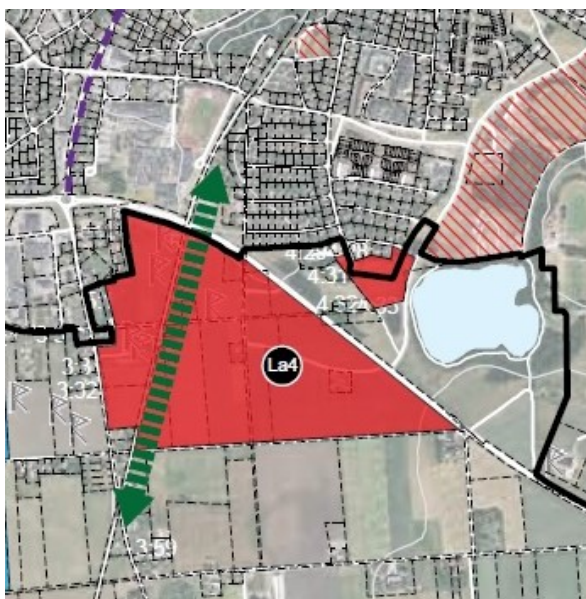
Detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens mål och vision då fler bostäder och verksamheter ger möjlighet för kommunen att växa i befolkning och arbetskraft. Planområdet är utformat för att gynna en hållbar utveckling genom aspekter så som blandad bebyggelse, närhet till service, handel, skola, vård och natur.

Översiktsplan

Kommunen har genom *Framtidsplan 2030* satt upp utvecklingsmål för Laholm som tätort. De utvecklingsmål som berör planläggningen av Östra Nyby är:

- För att stötta ett intressant och mångfacetterat liv bör staden utvecklas och utformas genom funktionell och estetisk blandning.
- Tätorten består av tydliga karaktärsområden. Det är den unika karaktären i varje område som bör vara utgångspunkt för utvecklingen.
- Placering och utformning av framtida bostads- och verksamhetsområden ska ske på ett sådant sätt att staden växer med varsamhet och med motsvarande estetiska kvaliteter och trevnadsvärden som präglar befintliga delar av staden.
- Utbyggnader bör göras så att ianspråktagande av den mest värdefulla åkermarken minimeras.
- Boendet i Laholm ska fortsätta att vara högklassigt för alla ålderskategorier. Nya boendeformer bör utvecklas med till exempel korttidsboende och "bokaler". Särskilt viktigt är bostäder för unga, men även särskilda boenden och äldreboende.
- Utveckla in- och utpendling och användandet av kollektivtrafik samt ordna med bra gång- och cykelvägar mellan stadskärnan och järnvägsstationen.

Planområdet finns utpekad i översiktsplanens tredje del där tätortsutvecklingen för Laholm anges. Här är området markerat som ett utbyggnadsområde, *La4*, för bostäder, service och kontor.



Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen och har anpassats utifrån de angivna utvecklingsmålen. Det består av en variation av olika bostadstyper i olika skalor, detta ger ett mer effektivt markutnyttjande och hushållning av naturresurser (jordbruksmarken), området ligger i närhet till befintliga vägar och ett gent gång- och cykelvägnät, detaljplaneområdet ligger i direkt närhet till vård, skola, omsorg, handel, arbetsplatser med mera.

Planprogram

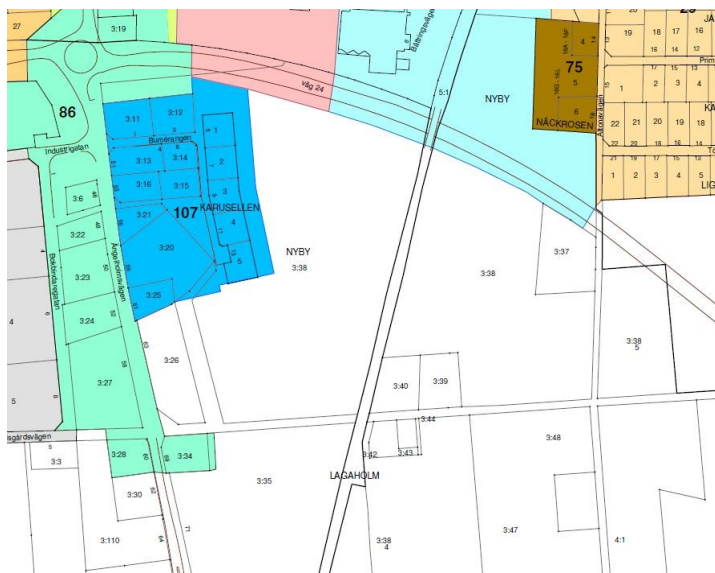
Kommunstyrelsen beslutade den 11 februari 2014 (KS § 31) att upprätta ett planprogram för Östra Nyby, Nyby 3:38 med flera. Syftet med planprogrammet var att undersöka förutsättningarna för att bygga i området, att ta fram ett gestaltungsförslag för kommande bebyggelse samt utreda lämplig etappindelning av kommande detaljplaner. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen den 11 april 2017 (§ 78).

De grundläggande intentionerna i planprogrammet, att skapa ett variationsrikt nytt bostadsområde, har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Detaljplaner

Planområdet är i huvudsak inte detaljplanlagt sedan tidigare. Det är endast en mindre del naturmark, direkt öster och norr om de befintliga bostäderna vid Bumerangen, som är planlagt sedan tidigare i detaljplan 01–107. Planförslaget innebär att denna mark övergår till kvartersmark för bostadsändamål samt naturmark.

I väst angränsar planområdet till detaljplan 01–86 som även omfattar fastigheten Nyby 3:34. I norr angränsar planområdet till detaljplanerna 01–23 och 01–99 som omfattar område för riksväg 24.



Riksintresse

Planområdet berör riksintressen för naturvården, *Laholmsområdet (NN 22)*, samt riksintresse för kommunikationer, *riksväg 24*.

Riksintresse för Naturvård (NN 22)

Riksintresset för Laholmsområdet omfattar ett större område som sträcker sig över Laholms stad med omnejd. Områdets naturförutsättningar i form av kustslätter, ravinbildningar och vattendrag (så som Lagan), bedöms ha stort värde för forskning om frostsprickor från mellanistiden samt de processer som format landskapet sedan den senaste nedisningen. Att marken i detta område har nyttjats för jordbruket har gjort att naturområdet till största del har bevarat sin ursprungliga form sedan nedisningen. För att bevara värdena i landskapet bör marken fortsättningsvis brukas, dock utgör riksintresset inget hinder för en planmässig utbyggnad av befintliga tätorter.

Planförslaget innebär en utbyggnad av tätorten Laholm, området ligger i direkt anslutning till bebyggda delar av staden, därmed bedöms det som förenligt med beskrivningen av riksintresset för naturvården.

Riksintresse för kommunikationer

Riksväg 24 är också utpekad som riksintresse för kommunikationer och utgör en förbindelse mellan regionala centra, Mellbystrand-Hässleholm, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse. Sträckan binder samman nordöstra Skåne med Halmstad.

Planområdet har anpassats i förhållande till riksväg 24, bebyggelsen har placerats med hänsynsavstånd till vägen (mer än 30 meter) och påverkar trafikens framkomlighet. Inga nya anslutningar görs till riksväg 24. Befintlig angränsande fastighet (Nyby 3:37) har försetts med bebyggelsefritt område mot riksväg 24.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller naturen. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Luft

Status

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, kolmonoxid, bensen samt PM 10 (partiklar i utomhusluft). Laholms kommun har 2018 låtit genomföra en inledande kartläggning av luftkvaliteten i kommunen.

I den inledande kartläggning av luftkvaliteten i Laholms kommun, genomförd av SMHI, konstateras att den nedre utvärderingströsklen för partiklar (PM 10) överskrids på Ängelholmsvägen, men inte vid exempelvis E6:an och riksväg 24 då områdena är välventilerat.

Kartläggningen konstaterar även att den övre utvärderingströsklen för bens(a)pyren överskrids, och att det inte kan uteslutas att även MKN överskrids. Småskalig vedeldning bedöms vara den dominerande källan till bens(a)pyren.

Påverkan

Planförslaget bedöms endast ge upphov till mycket små mängder luftföroreningar från biltrafik och då området kring riksväg 24 är välventilerat så bedöms MKN för luft inte överskridas. Planförslaget bedöms inte uppmuntra till vedeldning, vilket är den huvudsakliga källan för bens(a)pyren och har uppmärksammats i både luft och vatten.

Vatten

Status

MKN för grundvatten – *Laholm* har både en god kvantitativ status och en god kemisk status. De mest betydande påverkandekällorna är förorenade områden, deponier, större vägar och jordbruket.

MKN för ytvatten – *Lagan (Smedjeån-Lillån)* har som mål att uppnå en måttlig ekologisk potential tills 2027. Den kemiska statusen är god med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den ekologiska statusen försämras främst på grund av hydromorfologiska faktorer, medan den kemiska statusen främst påverkas av gödning och bekämpningsmedel inom jordbruket, bens(a)pyren och partiklar från urban markanvändning, samt atmosfärisk deposition.

MKN för ytvatten – *Lagan (Mynningen-Smedjeån)* har som mål att uppnå en god ekologisk status tills 2021. Den kemiska statusen är god med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den ekologiska statusen försämras främst på grund av hydromorfologiska faktorer, medan den kemiska statusen främst påverkas av gödning och bekämpningsmedel inom jordbruket, bens(a)pyren, metaller och partiklar från transport och infrastruktur, samt atmosfärisk deposition.

MKN för ytvatten – *Laholmsbukten* har som mål att uppnå en måttlig ekologisk potential tills 2027. Den kemiska statusen är god med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. De mest betydande påverkandekällorna är från reningsverk, industrier, dagvatten, enskilda avlopp, jordbruk och skogsbruk.

Påverkan

Planförslaget innebär att den deponi som finns inom området kommer att grävas bort och saneras helt. Detta bedöms som mycket positivt för föroreningssituationen i mark och grundvatten.

Marken inom området kommer övergå från jordbruksmark till urban markanvändning, vilket innebär att utsläpp av bekämpningsmedel och gödning minskar. Då recipienterna idag är påverkade av övergödning, så kommer minskade utsläpp av kväve och fosfor innebära en positiv förändring.

En urban markanvändning ökar risken för utsläpp av metaller och partiklar, men genom rening av dagvattnet kan dessa tas omhand. Utgångspunkterna för dagvattenhanteringen är att exploateringsområdet inte ska belasta recipienten mer än i dagsläget. För att kunna ta hand om det dagvattenflöde som uppstår utformas området med tröga system där dagvatten magasineras, infiltreras eller på annat vis fördröjs innan det når ledningsnätet för att efterlikna avrinningen från naturmark. Ett trögt system för dagvattenhanteringen med flera olika infiltrationssystem med renande effekter bedöms som positiv för recipienternas status. Läs mer under rubriken *Föroreningar*.

Planförslaget bedöms inte uppmuntra till vedeldning, vilket är den huvudsakliga källan för bens(a)pyren, vilket har uppmärksammats i både luft och vatten.

Buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Laholms kommun omfattas inte av denna miljökvalitetsnorm.

Miljömål

Sveriges riksdag har antagit 16 nationella miljömål för att leda samhällsplaneringen mot en hållbar framtid. Nedan följer de miljömål som påverkas av planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan & Frisk luft

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde möjliggörs. Detta kommer öka biltrafiken i området, vilket medför utsläpp av avgaser och partiklar. Biltrafiken bedöms dock inte vara av sådan omfattning att det bidrar till utsläpp av växthusgaser i betydande omfattning. Planområdet är strategiskt beläget i direkt utkant av Laholms tätort med anslutning till gång- och cykelvägar till centrum, järnvägsstation och busstation, vilket minskar behovet av biltransporter. Genom sitt strategiska läge medverkar planförslaget till att miljömålet kan uppfyllas.

Bara naturlig försurning

Försurande ämnen släpps idag huvudsakligen ut vid förbränning av fossila bränslen. Planförslaget ökar biltrafiken i området, men bedöms inte vara i sådan omfattning att miljömålet riskerar att motverkas.

Ingen övergödning

Jordbruksmark inom planområdet övergår till urban markanvändning. Utsläpp av exempelvis kväve och fosfor kommer minskas och bidrar till att miljömålet kan uppnås.

Levande sjöar och vattendrag

Dagvattensystemet har utformats med en sådan kapacitet att det kan samla upp, fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut i Lagan. Planförslaget bidrar till att miljömålet kan uppnås.

Giftfri miljö & Grundvatten av god kvalitet

Planförslaget innebär att den deponi som finns inom området kommer att grävas bort och saneras helt. Detta bedöms som mycket positivt för föroreningsituationen i mark och grundvatten. Planförslaget medför stor positiv påverkan på miljömålen.

Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget innebär att jordbruksmark ianspråktagas. Jordbruksmarken inom planområdet är generellt klassificerad till fem på en tiogradig skala där klass tio utgör den allra bästa jordbruksmarken. För att motivera ianspråktagandet av jordbruksmarken har utgångspunkterna för detaljplanen varit att utnyttja marken på ett så effektivt sätt som möjligt med en blandning av olika bostadstyper i flera våningar och förskola. Planen bedöms inte förhindra möjligheterna att nå miljömålet.

God bebyggd miljö

Detaljplanen medför en stor påverkan på landskapsbilden i jämfört med nuläget. För att motverka negativa effekter så har östra Nyby gestaltats så att bebyggelsen trappas uppåt, respektive nedåt, såväl i höjder som i täthet. Längst i norr föreslås flerbostadshus i en höjd som motsvarar fem våningar. Dessa möts sedan upp av en tätare bebyggelse i form av sammanbyggda enbostadshus (radhus, kedjehus, parhus) i två våningar. Ytterligare söder ut föreslås friliggande en- och tvåbostadshus. Genom att möta

femvåningshusen med två våningar bildas en visuell övergång mellan den högre och den lägre bebyggelsen, skalan ökar respektive minskar stegvis. Även tätheten ökar successivt med mer gles bebyggelse i söder som blir tätare i norr mot det som utgör den befintliga tätorten Laholm.

Trafikbuller har studerats och en god ljudmiljö säkerställs genom planbestämmelser i plankartan.

Planområdet ligger i ett öppet landskap med förhärskande sydvästlig vind, det bedöms inte föreligga risk för undermålig luftkvalitet i området.

Ett rikt växt- och djurliv

En naturvärdesinventering har gjorts inom ramen för planprogrammet, områden med utpekade naturvärden har bevarats som park/natur i detaljplanen, alternativt som gång- och cykelväg (där ytorna är så pass stora att de medger vegetation intill den anlagda vägen).

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan (Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11.

Det första steget i miljöbedömningen är att upprätta en behovsbedömning som är en checklista där planens miljöpåverkan undersöks och värderas. Här uppmärksammas såväl positiv som negativ miljöpåverkan. Om behovsbedömningen visar på att planen medför en betydande negativ miljöpåverkan, så ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Ställningstagande

Utifrån genomförd miljöbedömning anses detaljplanen inte medföra någon betydande negativ miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

Ianspråktagande av jordbruksmarker bedöms som den största negativa miljöpåverkan. Detaljplanen hanterar miljöpåverkan med farligt gods, buller och markföroreningar.

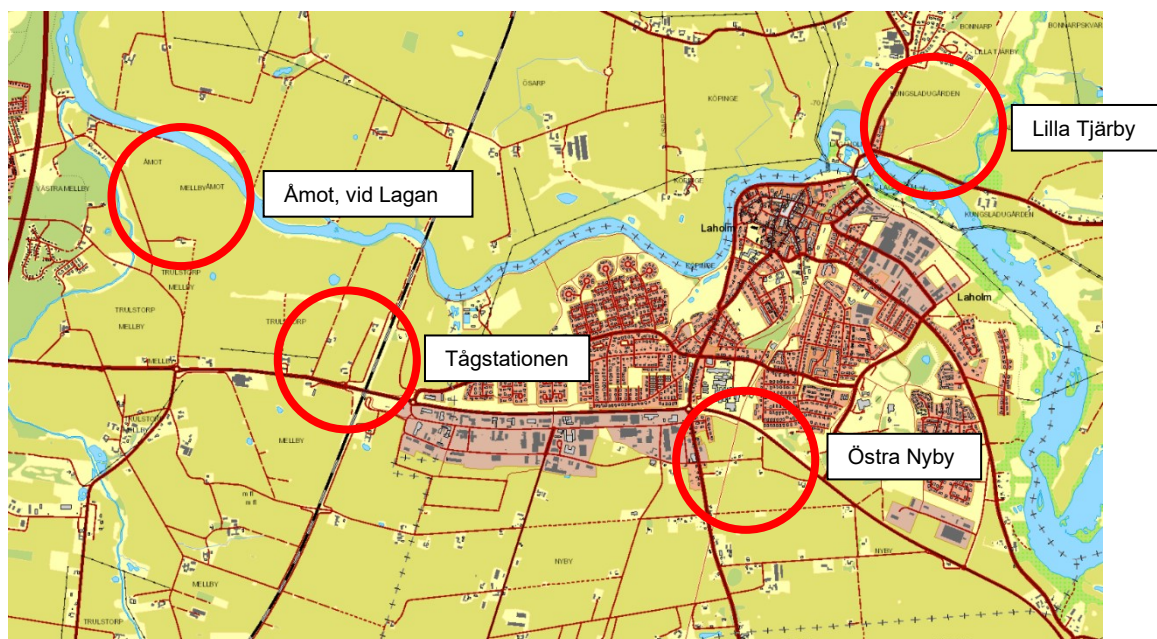
Lokaliseringsalternativ

Kommunens behov och detaljplanens syfte är att tillskapa ett nytt bostadsområde med olika typer av boendeformer samt lokaler för en förskola. Laholms kommun växer och det råder totalt sett en brist på bostäder. Fördelningen är dock ojämn i kommunen och bristen är som störst i centralorten Laholm. För merdelen av orterna finns en måttlig planberedskap för de kommande åren, men i Laholm och Veinge finns ett större behov av att planlägga mark för bostäder.

Detaljplanens syfte är att bemöta bostadsbehovet i centralorten Laholm. Att planlägga mark i andra orter är därför inget alternativ för att uppfylla detta syfte. För att bemöta bostadsbehovet krävs att ett större område planläggs, att enbart förtäta befintlig bebyggelse är inte tillräckligt. Laholm är omgiven av jordbrukslandskap och det finns därmed inga alternativ som inte ianspråkta jordbruksmark, läs mer under rubriken *Jordbruksmark*. Laholm har en stor andel villor and andra bostadstyper är därför eftersträvalsvärda.

De alternativ som varit aktuella är:

- En utbyggnad av Östra Nyby
- En utbyggnad vid tågstationen
- En utbyggnad mot Lilla Tjärby
- En utbyggnad av Åmot, vid Lagan.



Östra Nyby

En utbyggnad av Östra Nyby skulle innebära ett kollektivtrafikhärläge med bussförbindelser vid Folkhälsocentrum och Ängelholmsvägen. Området ligger inom cykelavstånd från tågstationen och mycket nära ortens centrumfunktioner; Folkhälsocentrum, gymnasium, matbutik med mera. Det finns ett tydligt stråk, den gamla banvallen och stadsparken, som knyter ihop området med Laholms stadskärna och uppmuntrar till gång och cykel.

Området ligger i direkt anslutning befintligt cykel- och vägnät, vilket minskar den infrastruktur som behöver byggas ut och tar tillvara på de investeringar som tidigare gjorts. Området bedöms som lämpligt för högre bebyggelse, vilket ökar utbudet av olika bostadstyper och bidrar till ett effektivt utnyttjande av marken.

Närheten till riksväg 24 innebär att buller och skyddsavstånd till farligt gods transporter måste behandlas. Det finns även en deponi som måste behandlas oavsett ifall utbyggnaden sker eller inte. Alternativet ger ett ekonomiskt underlag för en fullständig sanering av deponin.

Alternativet ianspråktar jordbruksmark.

Tågstationen

En utbyggnad vid tågstationen skulle innebära ett mycket kollektivtrafikhärläge, med både tåg- och bussförbindelser inom gångavstånd. Det finns goda gång- och cykelkopplingar mot Laholms stadskärna och ortens centrumfunktioner, men avståndet är relativt långt. Området kring stationen har förutsättningar för vissa centrumfunktioner, vilka i så fall skulle ligga inom gångavstånd.

Området ligger intill riksväg 24, men kommer kräva att väganslutningar byggs ut, vilket kommer innebära större investeringskostnader. Området bedöms som lämpligt för högre

bebyggelse, vilket ökar utbudet av olika bostadstyper och bidrar till ett effektivt utnyttjande av marken.

Närheten till riksväg 24 och Västkustbanan innebär att buller och skyddsavstånd till farligt gods transporter måste behandlas. Det finns kända arkeologiska lämningar som måste behandlas, men inga deponier.

Alternativet ianspråktar jordbruksmark.

Lilla Tjärby

En utbyggnad mot Lilla Tjärby skulle innebära ett kollektivtrafiknära läge, med bussförbindelser vid Tjärbyvägen. Området ligger inte inom gång- eller cykelavstånd från tågstationen. Det finns gång- och cykelväg mot Laholms stadskärna och ortens centrumfunktioner, men inget tydligt stråk. Lagan är både en fysisk och mental barriär som delar området från Laholms stadskärna. Fler kopplingar över Lagan kan krävas för att minska denna barriär.

Området ligger i direkt anslutning till befintligt cykel- och vägnät, vilket minskar den infrastruktur som behöver byggas ut och tar tillvara på de investeringar som tidigare gjorts. Området bedöms som delvis lämpligt för högre bebyggelse, vilket ökar utbudet av olika bostadstyper något.

Närheten till Tjärbyvägen innebär att skyddsavstånd till farligt gods transporter och buller behöver behandlas. Det finns kända arkeologiska lämningar som måste behandlas, men inga deponier.

Alternativet ianspråktar jordbruksmark.

Åmot

En utbyggnad av Åmot, vid Lagan, skulle innebära ett läge som saknar kollektivtrafikförbindelse idag, men där det finns potential för nya bussrutter. Det finns inga gång- och cykelvägar utbyggda i anslutning till området och avståndet till Laholms stadskärna och ortens centrumfunktioner är mycket långt. Området har en tydligare koppling till Mellbystrand snarare än Laholm. Området hade kunnat lokaliseras närmare Laholm, men mister då de infrastrukturkopplingar som idag finns.

Investeringar och utbyggnad krävs i omkringliggande vägnät för att kunna hantera den tillkommande trafiken. Området bedöms som mindre lämpligt för högre bebyggelse, vilket minskar utbudet av olika bostadstyper.

Området är inte bullerutsatt och ligger inte i närheten av någon led för farligt gods, men risken för översvämning från Lagan behöver behandlas. Endast ett fåtal arkeologiska fynd har gjorts i området.

Alternativet ianspråktar jordbruksmark.

Bedömning

Sammantaget har en utbyggnad av Östra Nyby bedömts var det mest fördelaktiga alternativet. Ingen av de andra alternativen har förkastats, men Östra Nybys kombination av ett centrum- och kollektivtrafiknära läge, möjlighet till olika bostadstyper och utnyttjande av befintlig infrastruktur gör området till det lämpligaste alternativet att bebygga först.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i ett öppet landskap med utblickar över jordbrukslandskapet i öster och söder. I norr och väster ligger Laholms tätort med bebyggelse. Marken utgörs av öppen gräsbeklädd mark som delvis används för bete och till jordbruksändamål. I anslutning till riksväg 24 i norr växer buskage och den före detta banvallen är kantad av mindre lövträd, så som björk och oxel, samt av buskage. Ett mindre parti med högre träd och tät undervegetation finns i områdets västra utkant, intill fastigheten Nyby 3:26.



Vy från sydöst mot befintlig trädunge intill Nyby 3:26



Vy från söder, gång- och cykelväg mot Laholms stad till höger i bild.

Jordbruksmark

Jordbruksmarken inom planområdet är generellt klassificerad som fem på en tiogradig skala där klass tio utgör den allra bästa jordbruksmarken. En utbyggnad av Östra Nyby medför att värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, samt då detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. De olika placeringarna av ett nytt bostadsområde som övervägts presenteras under rubriken *Lokaliseringsalternativ*.

I Laholms kommun råder det brist på bostäder och behovet är som störst i centralorten Laholm. Framförallt finns det ett behov av lägenheter, radhus och liknande för att skapa en blandning i bostadsutbudet. Möjligheten att tillgodose bostadsbehovet bedöms som ett väsentligt samhällsintresse. Då centralorten Laholm är omgiven av ett jordbrukslandskap så kan detta behov inte tillgodoses på annat sätt än att ianspråkta jordbruksmark. Att förtäta befintliga bebyggelseområden är inte tillräckligt för att bemöta bostadsbehovet.

I översiktsplanen för Laholms kommun, del 4 – *Miljökonsekvensbeskrivning*, har frågan kring ianspråktagandet av jordbruksmark lyfts. Följande resonemang är hämtat från konsekvensbeskrivningen för aktuellt utbyggnadsområde Laholm La4; *Ianspråktagandet av jordbruksmark innebär en varaktig påverkan. Laholm ligger i ett jordbrukslandskap och i det fall orten ska kunna expandera så blir jordbruksmark berörd oavsett var orten byggs ut. Området ligger med direkt cykelväg till Laholms*

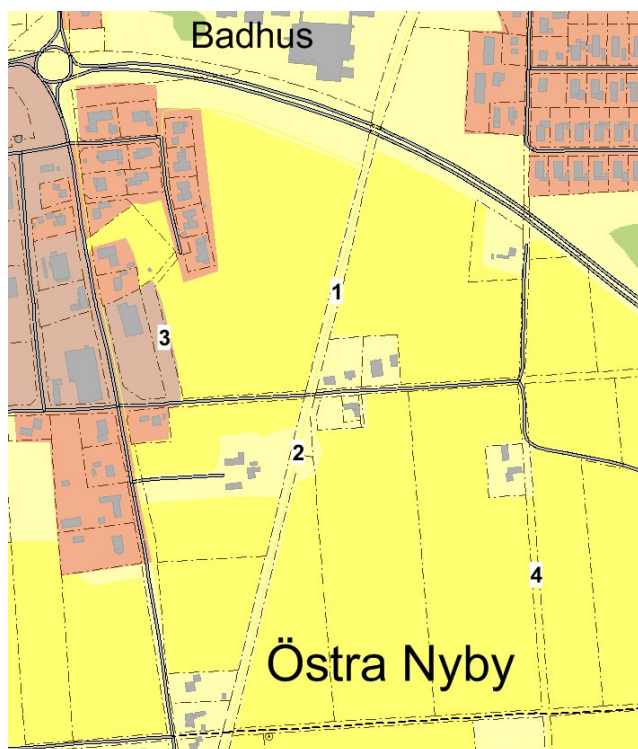
historiska centrum och en utbyggnad skulle stödja den service som finns där idag. En stark centralort med upprätthållet och utvecklat serviceutbud, kulturutbud och generell funktion av en mötesplats för kommuninvånarna är för kommunen ett väsentligt samhällsintresse. Området ligger också på cykelavstånd till Laholms station vilket ger en god tillgång med klimatsmarta transportmedel till de regionala arbetsmarknaderna, vilket också anses vara ett väsentligt samhällsintresse.

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och de ställningstaganden som gjordes kring konsekvenserna av att planlägga marken i området, ligger därmed till grund för detaljplanen.

Naturvärdesbedömning

Inom ramen för planprogrammet för Östra Nyby gjordes en naturvärdesbedömning, i enlighet med Framtidsplan 2030 som anger att *en naturvärdesbedömning som tar hänsyn till naturvärden och biologisk mångfald bör göras tidigt i detaljplaneskedet för planområdet*. Inventeringen utfördes under hösten 2014 av tjänstemän från miljökontoret och planeringskontoret.

I naturvärdesbedömningen beskrivs att området består av öppen åkermark där den största andelen biologisk mångfald återfinns längs banvallen och vid två skogsdungar med större träd. Totalt pekades fyra delområden ut som har extra viktiga naturvärden, område ett och tre ligger inom aktuellt planområde. Dessa beskrivs mer ingående nedan, även förslag på åtgärder för hur de kan bevaras och förbättras föreslås.



Kartbild som visar de fyra delområden som har studerats närmare i naturvärdesbedömningen.

Område 1–2, före detta banvall

Området består av spridda träd och buskar samt torrmarksväxter. Den befintliga gång- och cykelvägen föreslås breddas för att kunna separera gående och cyklister, en bred grön korridor med växtlighet så som oxel, lind, lönn och bok bör anläggas. Trädsorterna föreslås varieras för att skapa ett rikare växt- och djurliv. Ett varierat utbud av trädslag, exempelvis oxel, lind, lönn, bok, körsbär och ek, sprider riskerna med att ett visst trädslag drabbas av sjukdom.

Område 3, skogsdunge i planområdets västra utkant

Området består av en blandning av olika lövträd, flera äldre björkar och knotig bok samt ek återfinns, liksom päron, äppel- och körsbärsträd samt fläder. Söder om området finns trädgårdsväxter och sly. Skogsdungen föreslås gallras, men större träd samt buskar bevaras. I området kan med fördel fruktträd och bärbuskar planteras.

Generellt för hela planområdet gäller att läplanteringar föreslås anordnas för att motverka att vinden drar över det öppna slättlandskapet. I anslutning till läplanteringarna kan med fördel ett promenadstråk anläggas som löper runt området. Jordmånen är sandig med ett tunt mullskikt. Delar av grönområdena kan skötas mer extensivt och ha ett tunnare jordtäck som möjliggör ängsvegetation. Naturen inom planområdet föreslås anläggas likt den äldre slättbebyggelsens kringbyggda gårdsmiljöer som kännetecknas av alléer och andra åtgärder som skyddar mot vind. Stora träd och variationsrika dungar skapar förutsättningar för biologisk mångfald. Stråk med träd och buskage föreslås bindas samman.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts inom området som finns dokumenterad i *Översiktlig geoteknisk utredning för detaljplan Nyby 3:38 m.fl. Laholms kommun*, WSP Sverige AB, 2015-04-22. Av denna framgår att marklagren består av ett övre mulljordslager på en mäktighet på mellan 0,1 till 0,3 meter med ett undre lager av sand ner till ett djup av mellan 4,2 och 10,5 meter. Sanden bedöms generellt som medelfast till mycket fast, lokalt förekommer mer lös sand. Vid undersökningstillfället påträffades berggrunden endast i ett provtagningshål, vid 4,2 meters djup. Enligt SGU's brunnsarkiv ligger berget i närområdet på mellan 30 till 50 meters djup. Grundvattennivån var vid undersökningstillfället mellan 2,1 till 2,8 meter under markytan.

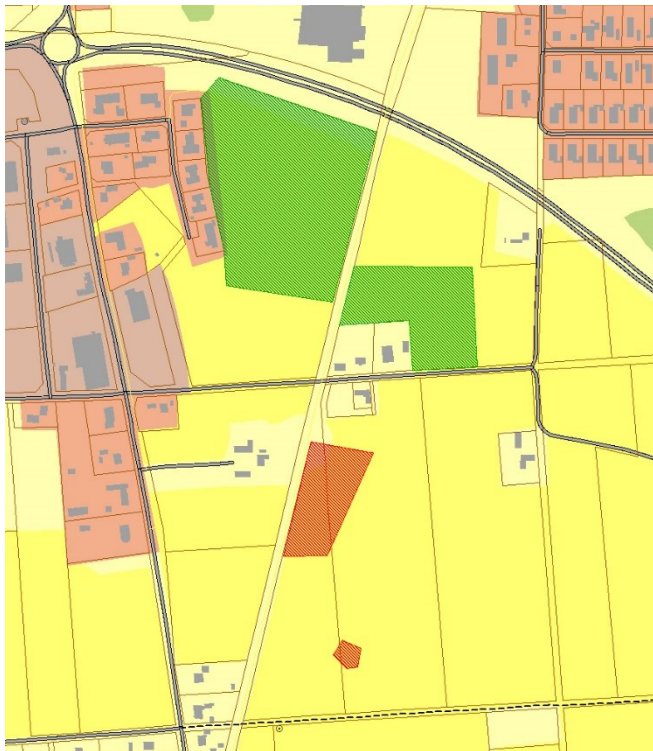
I den geotekniska undersökningen görs den sammanställda bedömningen att det inte finns några stabilitetsproblem inom planområdet. Området bedöms ha goda förutsättningar för bebyggelse i fem våningar. Grundläggning kan utföras på konventionellt sätt med platta på mark. En förutsättning är att mulljorden tas bort innan grundläggning. Marken parallellt med riksväg 24 bör inte belastas närmare än 10 meter från släntkrön. Likaså bör infiltration av dagvatten undvikas inom samma område.

Detaljprojektering av området närmst släntkrönet mot riksväg 24 bör göras i samråd med geotekniker.

Fornlämningar

Arkeologiska undersökningar har gjorts inom Östra Nyby. Området närmast riksväg 24, direkt öster om Bumerangen undersöktes för första gången år 2001 och sedan ytterligare under år 2014. Vid dessa undersökningar dokumenterades en gårdslämning från tiden romersk järnålder – folkvandringstid med ett par långhus. Lämningarna är nu borttagna och dokumenterade. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder bedöms som nödvändiga.

Vid en arkeologisk förundersökning (år 2014) av den södra delen av Östra Nyby påträffades en gårdslämning från yngre romersk järnålder – folkvandringstid. Lämningarna består bland annat av långhus och en brunn och har registrerats hos riksantikvarieämbete som fornlämningsområdena Laholms stad 50 och 55.



Kartbilden visar den ungefärliga utbredningen av de arkeologiska områdena som har undersökts. Grönmarkerade områden kan bebyggas, rödmarkerade områden ska lämnas obebyggda vid detaljplanläggning av området längre söder ut.

Detaljplaneförslaget omfattar endast det norra delområdet av Östra Nyby där det inte kvarstår några arkeologiska lämningar, området kan därmed bebyggas. I kommande detaljplanearbete längre söder ut måste fornlämningsområdena skyddas i detaljplanen. Samtliga arkeologiska undersökningar som har gjorts inför planläggning finns bilagda planhandlingarna.

Friytor

Området består idag till största del av jordbruksmarker och dess utnyttjande för rekreation bedöms därför som begränsad. Inom området finns vägar som idag delvis utnyttjas som promenadstigar för boende i och närheten av planområdet. Gång- och cykelvägen på den före detta banvallen fyller en viktig funktion för rekreationsmöjligheterna.

Planförslaget har utformats med grundtanken att Östra Nyby ska vara en grön stadsdel som utvecklar befintliga stråk och skapar nya. Den före detta banvallen med gång- och cykelväg ska utgöra ett grönt stråk med uppvuxen vegetation som kan förstärkas med gallring och kompletteras med ytterligare växtlighet. Detaljplanen säkerställer att allékantade gator skapas, vilket ytterligare förstärker Östra Nybys gröna karaktär.

Längst i norr planläggs ett cirka 14 meter brett grönområde parallellt med riksväg 24. Här skapas en ny dragning av den befintliga gång- och cykelvägen som löper längst i norr idag. Området fyller även en funktion som skyddsområde och ska därför inte utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse, men fungerar väl som gång- och cykelstråk.

Mitt i planområdet, i anslutning till gång- och cykelvägen på den före detta banvallen, tillskapas ett större parkområde. Parken utgör en viktig del i Östra Nyby i och med att övriga delar av planområdet blir relativt tätt exploaterat. Parkområdet ska fungera som en naturlig mötesplats för de boende i området och kan exempelvis inrymma lektytor för barn i varierande åldrar. Lekutrustning som vänder sig till såväl mindre som större barn föreslås. Utformningen av parkytan ska samordnads med dagvattenhanteringen då ytan även fyller viktig funktion för infiltration av dagvatten.

I planområdets västra utkant föreslås ett naturområde. Grönstrukturen kan här få en mer vildvuxen karaktär med stigar som slingrar sig genom vegetationen. De större träd som redan är uppvuxna i området bör bevaras. Området har goda förutsättningar för mer spontan lek.

I områdets östra utkant föreslås ett andra naturområde som kommer ha den primära funktionen att kunna hantera planområdets dagvatten. Inom området föreslås också läplanteringar och området kommer inrymma bullerskyddande åtgärder. De läplanteringar som anläggs tillskapas som variationsrika dungar av träd och buskar. Förutom att dämpa vind kommer dessa områden få ett stort rekreativt värde och ett ekologiskt värde som främjar biologisk mångfald.



Illustration som visar planområdets gröna delar. Parken i väster, naturområde med dagvattenhantering i öster, parkområdet längs cykelstråket samt de alléplanterade gatorna.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i utkanten av Laholms stad, där staden övergår i lantlig karaktär. Den befintliga bebyggelsen består av friliggande enbostadshus i en till två våningar som huvudsakligen ligger intill den befintliga infartsvägen, förlängningen av Kullsgårdsvägen. Intill Ängelholmsvägen på fastigheten Nyby 3:26 finns idag en större lagerbyggnad.

Den senaste tillkommande bebyggelsen i området är Bumerangen, som är belägen direkt väster om planområdet. Bostäderna vid Bumerangen byggdes huvudsakligen ut under år 2005 och 2006. Detaljplaneförslaget innebär att kvartersmarken för dessa bostäder utökas med fem meter österut, fastighetsägarna kan på så vis köpa till ytterligare mark till sina fastigheter. Marken planläggs som mark där byggnader inte får uppföras.



Foton över befintlig bebyggelse inom eller i direkt anslutning till planområdet. Överst villor längs med Bumerangen. Nederst till vänster, byggnader längs med befintlig väg. Nederst till höger, byggnad direkt intill riksväg 24 i planområdets nordöstra utkant.

Fastigheterna Nyby 3:39, 3:40, 3:42, 3:43, 3:44 och 3:48 ingår i detaljplaneområdet och kommer att detaljplanläggas. Bebyggelsen regleras med följande bestämmelser (vilka utgår från befintliga byggnader): användningsområdet är reglerat till kvartersmark för bostäder i form av friliggande enbostadshus. Den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är 300 kvadratmeter, varav högst 120 kvadratmeter får utgöras av komplementbyggnader. Fyra meter mot gatan är förlagd som mark där inte byggnader får uppföras (prickmark). För Nyby 3:39 gäller 2 meter prickmark mot den östra fastighetsgränsen för att ta hänsyn till befintlig komplementbyggnad. För Nyby 3:40 gäller 4 meter prickmark mot den västra fastighetsgränsen intill gång- och cykelvägen. I övrigt reglerar detaljplanen att huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet och att komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnader är 8,0 meter, och för komplementbyggnader 6,5 meter. Minsta tillåten fastighetsstorlek är 750 kvadratmeter.

Fastigheten Nyby 3:26 planläggs som kvartersmark för kontor, handel (ej livsmedel), lager och centrumverksamhet (ej hotell eller vandrarhem). Största tillåten sammanlagda byggnadsarea är totalt 1500 kvadratmeter, minsta tillåten fastighetsstorlek är 3500 kvadratmeter. Högsta tillåten nockhöjd regleras till 9,0 meter. Mot Ängelholmsvägen förläggs ett 12 meter brett prickmarksområde där byggnader inte får uppföras (vilket motsvarar det bebyggelsefria området som anges av Trafikverket för vägen). I direkt anslutning till den nya föreslagna infartsvägen till Östra Nyby förses området med 4 meter prickmark och regleras delvis med utfartsförbud. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet och komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot grannfastighet.

Nyby 3:37 planläggs för flerbostadshus och kommer få en förändrad reglering, se rubriken *Planerad bebyggelse*.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen innebär att ett helt nytt bostadsområde skapas. Utgångspunkterna för den nya bebyggelsen har varit att blanda enbostadshus med flerbostadshus för att uppnå ett effektivt utnyttjande av marken, social integration och möjlighet till generationsboende. Även en förskola föreslås i området. Den föreslagna bebyggelsen består av flerbostadshus i en höjd som motsvarar fem våningar, sammanbyggda enbostadshus så som radhus/kedjehus/parhus och friliggande enbostadshus i höjder som motsvarar två våningar.

Totalt motsvarar planförslaget tillskapandet av 8675 kvadratmeter förskola vilket medger 8 avdelningar, 3000 kvadratmeter för kontor/lager/handel (ej livsmedel) /centrumverksamhet, flerbostadshus med cirka 160 lägenheter, minst cirka 21 friliggande enbostadshus och minst cirka 15 sammanbyggda enbostadshus. Utöver detta finns ytterligare kvartersmark för bostäder som både medger friliggande och sammanbyggda enbostadshus. Dessa områden kan antingen fördelas till ytterligare cirka 25 friliggande enbostadshus eller till cirka 35 sammanbyggda hus.



Illustrationskarta som visar möjlig ny bebyggelse med gator och grönstruktur. Byggnadskropparna på bilden ska endast ses som illustrationer och kan komma att förändras.



Illustration med möjlig ny bebyggelse och flygfoto över planområdet. Byggnadskropparna på bilden ska endast ses som illustrationer och kan komma att ändras.

Bostäder

För friliggande enbostadshus gäller reglerna: 4 meter prickmark mot gata, huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns, komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnader är 8,0 meter. Minsta tillåten fastighetsstorlek är 500 kvadratmeter. Största tillåten byggnadsarea är sammanlagt 200 kvadratmeter, varav högst 50 kvadratmeter får utgöras av komplementbyggnad. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per tomt.

För sammanbyggda enbostadshus gäller reglerna: 4 meter prickmark mot gata. Högsta tillåten nockhöjd är 8,0 meter. Minsta tillåten fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter. Största tillåten sammanlagd byggnadsarea motsvarar 40 % av den totala fastighetensarean, av den totala byggnadsarean får högst 25 % utgöras av komplementbyggnader.

Inom vissa kvarter möjliggör detaljplanen för en kombination av bebyggelse typer, där exploatörerna fritt kan välja att antingen uppföra friliggande hus eller sammanbyggda, alternativt en blandning av dem båda. Detta skapar en flexibilitet i området och bedöms som mer effektivt över tid ifall konjunkturen och marknaden för bostäder förändras. Här regleras minsta tomtstorlek istället för minsta fastighetsstorlek för att möjliggöra för både friliggande och sammanbyggda en- och tvåbostadshus.

Planen har inte försetts med någon största tillåten fastighetsstorlek, motiven till detta är att möjliggöra för att bostäderna i området ska kunna upplåtas som äganderätter, hyresrätter eller bostadsrätter.

För flerbostadshus gäller reglerna: 4 meter prickmark mot gata samt gång- och cykelvägen. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet och komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Högsta tillåten nockhöjd är 19 meter, vilket motsvarar fem våningar. Största tillåten sammanlagd byggnadsarea motsvarar 30 % av den totala fastighetsarean, av den totala byggnadsarean får högst 20 % utgöras av komplementbyggnader. Byggnadsarean per huvudbyggnad är högst 1500 kvadratmeter.

Inom hela planområdet gäller att högsta tillåten nockhöjd för komplementbyggnader är 6,5 meter (vilket även omfattar komplementbyggnader vid den befintliga bostadsbebyggelsen i området).

Förskola

I detaljplanen föreslås även ett område för en förskola. Området är cirka 8675 kvadratmeter stort, vilket motsvarar yta för att anlägga en förskola i en våning med 6 avdelningar, alternativt att anlägga en förskola i två våningar med 8 avdelningar. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet och komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från grannfastighet. Största tillåten byggnadsarea är 2500 kvadratmeter. Högsta tillåten nockhöjd är 11,0 meter.

För att riktvärde för buller på 50 dBA inte ska överskridas på skolgården så ska ett bullerskydd uppföras längs riksväg 24. Detta säkerställs genom planbestämmelsen: *bullerskydd – Bullerskydd med höjd av 3,0 meter över anslutande marknivå ska finnas*. Utöver detta säkerställs det genom bestämmelsen: *a₂ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän bullerskydd har kommit till stånd*. Läs mer under rubriken *Buller*.

Friytan inom skolområdet är dimensionerad utifrån 8 avdelningar, med 20 barn per avdelning. 6400 kvadratmeter är beräknat till friyta, det vill säga 40 kvadratmeter per barn. Detta innebär att 2250 kvadratmeter avsätts till byggnad och trafikytor inom fastigheten.

Men det finns flera olika sätt att i praktiken omfördela friytan om det i framtiden skulle finnas behov av det. Det som ger störst effekt är att se på hur verksamheten bedrivs. Genom att schemalägga barnens utevistelse så att exempelvis hälften är ute åt gången så kan andelen friyta per barn i praktiken fördubblas.

Centralt i området planläggs även en park, som endast ligger 70 meter från förskolan. Ifall denna utnyttjas så har förskolan tillgång till ytterligare 5000 kvadratmeter friyta. Parken uppfyller de bullerkrav som finns för skolgårdar.

Barns möjlighet till utevistelse bedöms därför vara mycket god.

Utrymningsmöjligheter

I aktuellt planområde kan räddningstjänsten användas för utrymning under förutsättning att det finns körbar väg/räddningsväg och uppställningsplatser. På en höjd upp till 11 meter kan räddningstjänstens bärbara stegutrustning användas. På en höjd upp till 23 meter kan räddningstjänstens höjdfordon användas. Särskilda angivelse om krav på utformning och underhåll av räddningsväg och uppställningsplats finns tillgängligt hos räddningstjänsten och byggnadsenheten i Laholms kommun.

Arbetsplatser

Planområdet har ett strategiskt läge i direkt anslutning till Laholms stad, med goda möjligheter att nå ett brett utbud av arbetsplatser. För att nämna några så är avståndet från planområdets centrala del till Nyby industriområde cirka 1,5 kilometer, till Stortorget cirka 2 kilometer och till vårdcentralen i centrum cirka 1,5 kilometer.

Skola

Östra Nyby ligger med god tillgänglighet till skola. Det är endast 500 meter till Lagaholmsskolan (åk 7–9) och Osbeckgymnasiet. Till Glänningeskolan intill Glänningesjö är det endast 1,2 kilometer från planområdet och barnen kan ta sig hela vägen via bilfria gång- och cykelvägar. Till Blåkullaskolan (åk F-3) samt Parkskolan (åk F-6) är avståndet cirka 2 kilometer. Inom planområdet föreslås en ny förskola, se tidigare avsnitt *Planerad bebyggelse*.

Solstudie

En solstudie har gjorts för planområdets nordvästra delar, där de föreslagna nya flerbostadshusen (i en höjd som motsvarar fem våningar) möter den befintliga villabebyggelsen vid Bumerangen. Övrig tillkommande bebyggelse bedöms inte vara av sådan karaktär att den riskerar att skugga den befintliga bebyggelsen.

Tidpunkterna som har studerats är vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning år 2018, vid klockan 10.00 på förmiddagen respektive klockan 15.00 på eftermiddagen. Byggnadsvolymer har inte försetts med taklutningar, detaljplanens högsta angivna höjd för tillkommande bebyggelse har använts vid framtagningen av volymerna. För att maximera de eventuella skuggeffekterna i analysen så har flerbostadshuset i den nordvästra delen av området förlagts med långsidan mot Bumerangen, 4 meter från fastighetsgräns, de placeringsbestämmelser som detaljplanen reglerar. Efterföljande illustrationer visar värsta-scenariot av den tillkommande bebyggelsens skuggeffekter för befintliga byggnader vid Bumerangen.

Vårdagjämning



Solstudie vid vårdagjämning kl. 10.00



Solstudie vid vårdagjämning kl. 15.00

Sommarsolstånd



Solstudie vid sommarsolstånd kl.10.00



Solstudie vid sommarsolstånd kl.15.00

Höstdagjämning



Solstudie vid höstdagjämning kl.10.00



Solstudie vid höstdagjämning kl.15.00

Solstudien visar att de tillkommande flerbostadshusen inte riskerar att skugga den befintliga bebyggelsen längs med Bumerangen. Inte heller de tillkommande småhusen som föreslås direkt öster om Bumerangen medför skuggeffekter för den befintliga bebyggelsen.

Offentlig och kommersiell service

Tillgängligheten till offentlig och kommersiell service från planområdet är mycket god. Det är endast 2 kilometer in till Laholms stadskärna där det finns utbud av butiker och offentlig service så som bibliotek och vårdcentral. Vid Mellbystrands stormarknad, cirka 5,5 kilometer väster om planområdet, finns ytterligare utbud av butiker. Det är cirka 1 kilometer till närmsta dagligvarubutik och Nyby industriområde ligger direkt väster om planområdet. Förutom industrier består Nyby industriområde området även av flertalet detaljhandelsbutiker, bilverkstad med mera.



Kartbilden visar planområdets mitt med blå punkt och dess avstånd till skolor, service, upplevelser, arbetsplatser, pendlingsmöjligheter med mera.

Tillgänglighet – fysisk och social

Den fysiska tillgängligheten i förhållande till planområdets närhet till Laholms stad bedöms som god. Östra Nyby ligger i direkt anslutning till utkanten av Laholms stad. Det finns goda förbindelser till målpunkter så som Laholms centrum, busstationen och järnvägsstationen. Målpunkter kan nås med såväl cykel, bil eller gång.

Det planlagda parkområde är beläget centralt i området, vilket säkerställer att alla har möjlighet att nå det oavsett eventuella rörelsehinder. Tillgänglighetsanpassning av byggnader följs upp i bygglovsskedet.

En social tillgängligheten uppnås med den varierande bebyggelse som planförslaget möjliggör: flerbostadshus, villor och radhus. Den varierande bebyggelsen bedöms kunna säkerställa att en variation av människor i olika åldrar och med olika socioekonomiska förutsättningar kan bosätta sig i området.

Kulturmiljö och gestaltning

På fastigheten Nyby 3:26 ligger en byggnad som utgör en före detta verksamhetslokal/lagerlokal. Den är uppförd någon gång mellan år 1930–1959. Byggnaden inventerades år 2008 av Kulturmiljö Halland och bedömdes vid det tillfället att ha ett arkitekturhistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde. Byggnaden har klassificerats till klass C.

Detaljplanen kommer inte ställa krav på bevarandet av denna byggnad då skicket inte bedöms vara så pass gott att det finns skäl för ett sådant skydd. Fastigheten ligger i direkt anslutning till det som utgör entrén in till den nya stadsdelen Östra Nyby och det bedöms som fördelaktigt att möjliggöra för en ny bebyggelse i detta läge. Området har potential att utvecklas till en attraktiv del av en ny stadsdel och läget intill Ängelholmsvägen gör det lämpligt för etablering av verksamhetslokaler som kan utnyttja det goda skyltläget.

Kulturmiljön vid Östra Nyby utgörs även av landskapsbilden som idag är jordbruksmarker med gles bebyggelse som delvis utgörs av mindre gårdar. Planförslaget innebär stor påverkan på landskapsbilden, området kommer att gå från att upplevas som en gles landsbygd till en tät stadsdel.

Områdets lokalisering i direkt utkanten av Laholms stad utgör det huvudsakliga skälet till att ta marken i anspråk. Östra Nyby blir en ny stadsdel som en förlängning av den nuvarande staden. För att motivera ianspråktagandet av jordbruksmarker har ställningstagandet gjorts att det är viktigt att utnyttja marken till fullo, att tillåta flerbostadshus i en höjd som motsvarar fem våningar bedöms därmed som rimligt. Den högre bebyggelsen föreslås bli placerad längst i norr och kommer att utgöra en entré in till Laholms stad från öster och stärker det stadsmässiga intrycket av Laholm.

De föreslagna flerbostadshusen som motsvarar en höjd av fem våningar möts sedan upp av byggnader i två våningar med en blandad täthet i form av sammanbyggda enbostadshus direkt söder om flerbostadshusen och ytterligare söder ut föreslås friliggande enbostadshus. Genom att möta den högre bebyggelsen med lägre så bildas en visuell övergång, skalan ökar respektive minskar stegvis. Även tätheten ökar successivt med mer gles bebyggelse i söder som blir tätare i norr mot det som utgör den befintliga tätorten Laholm.

Den tillkommande bebyggelsen har inte reglerats avseende fasadmaterial eller kulörer, gestaltningen av området kommer istället att präglas av att all byggnation är samtida.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs idag via Ängelholmsvägen, väg 585, mitt över Kullsgårdsvägens anslutning till Ängelholmsvägen. Bumerangen utgör befintlig gata i anslutning till planområdet. Ängelholmsvägen trafikeras av farligt gods, men är inte utpekad som en *primär led* för farligt gods. Vägen har en skyltad hastighet på 40 km/tim. Trafikmätning från Trafikverkets karttjänst *Vägrafikflödeskartan* från 2014 visar en årsdygnstrafik (ÅDT) på 3054 fordon per dygn på vägen. Av dem är cirka 239 lastbilar. Säkerhetszonen längs med Ängelholmsvägen är minst 3 meter från vägkanten och byggnader ska inte placeras inom 12 meter från vägområdet.

Norr om planområdet löper riksväg 24. Mätningar hämtade ur Trafikverkets karttjänst *Vägrafikflödeskartan*, utförda 2018, visar att vägen trafikeras med cirka 5620 fordon/dygn ÅDT. Av dem är 670 lastbilar. Byggnader får inte uppföras inom 30 meter från vägområdet, det vill säga från och med krönet på diket längs med riksväg 24. Riksväg 24 är en utpekad transportled för farligt gods, läs mer under rubriken *Farligt gods*.

Väg 585 och 24 är utpekade i NRL-nät (näringslivs transportnät) som betyder att vägarna är prioriterade för tung transport.

I planområdets södra del sträcker sig en befintlig enskild väg i västöstlig riktning, denna utgör en förlängning av Kullsgårdsvägen. Vägen försörjer befintliga fastigheter inom planområdet och fastigheter längre öster ut. I övrigt finns även mindre markvägar för jordbrukets ändamål.

Planförslaget

I detaljplanen föreslås två olika gatutyper, dels bredare alléplanterade gator med separerad trottoar som utgör entré in till området och dels smalare kvartersgator som i första hand fungerar som angöring till bostäderna. Den föreslagna gatan som löper i väst-östlig riktning (som även är den befintliga vägen som finns inom området) är rak och relativt bred. Den kan med fördel utformas med hastighetsdämpande åtgärder i anslutning till korsningen med gång- och cykelbanan (exempelvis upphöjd gång- och cykelbana) och på ytterligare ställen längre öster ut kan exempelvis refuger anordnas.

Alléplanteringarna längs med entrégatorna föreslås planteras med lindar. I övrigt är det fördelaktigt att variera trädslagen i området (exempelvis med oxel, lönn, bok, körsbär och ek) för att undvika att ett visst trädslag drabbas av sjukdom.

Planförslaget innebär att den befintliga fyrvägs-korsning vid Ängelholmsvägen fördelas på två trevägs-korsningar, där den ny anslutningen är längre norrut än i dagsläget. Detta skapar en ökad framkomlighet och ger infartsvägen en vinkel som uppmuntrar till långsammare hastighet.

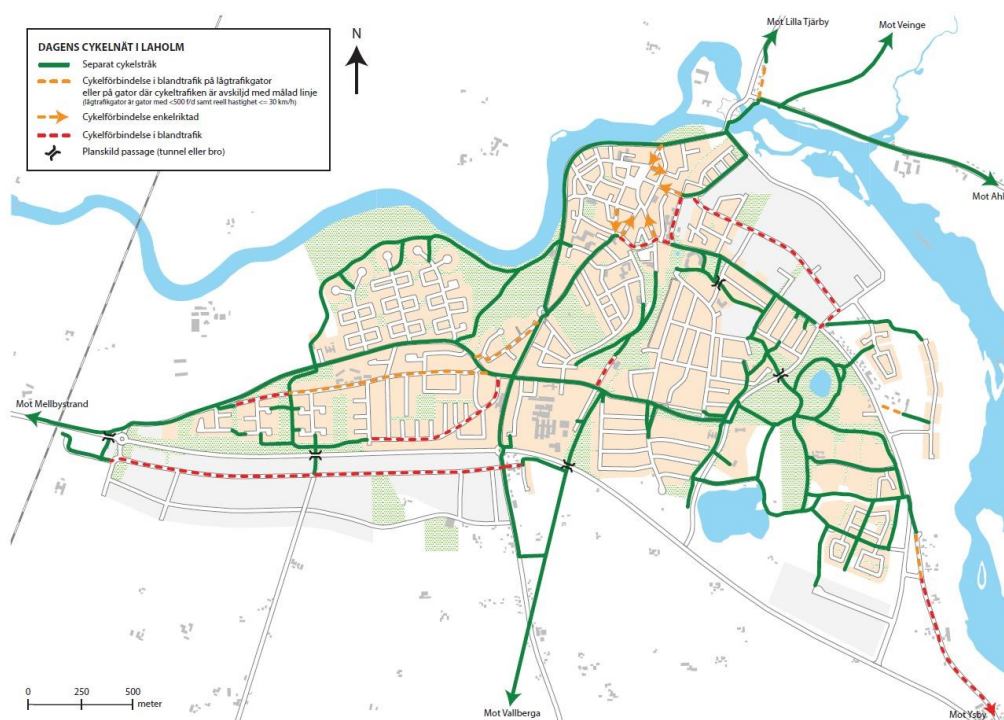
Gång- och cykelnät

Den före detta banvallen mellan Laholm och Skottorp är idag en gång- och cykelväg som löper i nord-sydlig riktning tvärs genom planområdet och passerar riksväg 24 i en planskild överfart. En statlig gång- och cykelväg löper längs med den östra sidan av Ängelholmsvägen och sträcker sig till befintlig cirkulationsplats där Ängelholmsvägen ansluter riksväg 24.

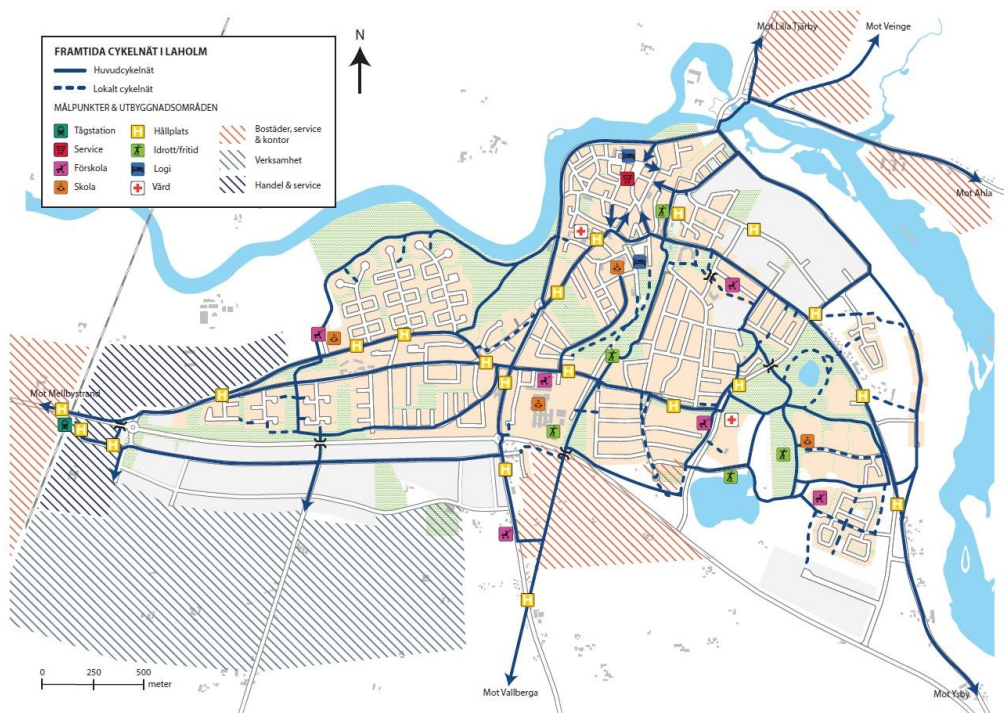


Foton över befintlig gång- och cykelväg genom området.

Som ett led i att förbättra cykelmöjligheterna i kommunen har *Cykelplan för Laholms kommun år 2015–2020* (Tyréns, 2016-03-15) tagits fram. Planen syftar till att identifiera det befintliga huvudnätet av cykelvägar och ge förslag på ett kompletterande cykelnät. I denna pekas en kompletterande ny cykelväg ut parallellt med Industrigatan, åtskild från biltrafiken genom remsa och stolpar. Den föreslagna nya cykelvägen kopplar samman Östra Nyby med Nyby verksamhetsområde och järnvägsstationen.



Kartbilden visar dagens cykelnät i Laholm, som finns i *Cykelplan för Laholms kommun år 2015–2020* (Tyréns, 2016-03-15).



Kartbilden visar hur ett utbyggt cykelvägnät enligt *Cykelplan för Laholms kommun år 2015–2020* (Tyréns, 2016-03-15) skulle se ut.

Planförslaget

Den befintliga gång- och cykelvägen som löper på den före detta banvallen planläggs som gång- och cykelväg. Avsikten är bredden ska medge att gående och cyklister separeras. Gångytan ska ha en bredd på minst 1,5 meter och cykelytan minst 3 meter, området ska belysas för att skapa en trygg vistelsemiljö. Dess rätta och gena sträckning gör att cyklister och gående på ett snabbt och enkelt sätt kan ta sig till Laholms stadskärna.

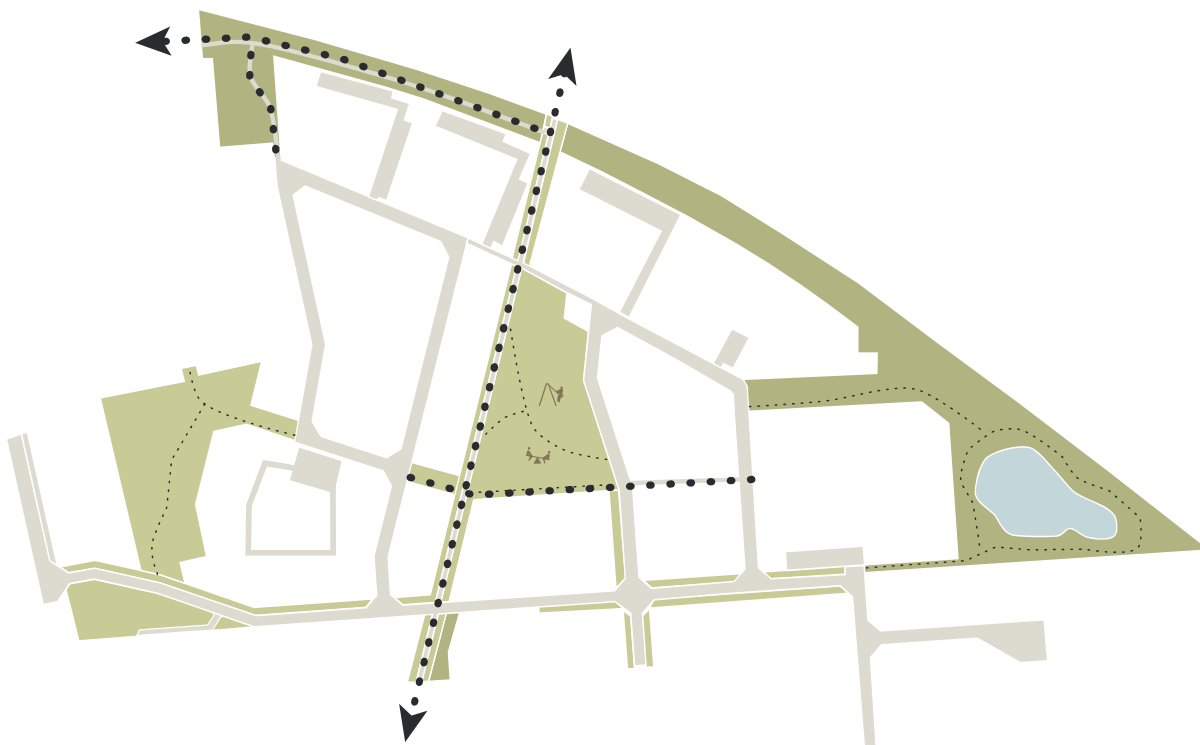


Illustration som visar gatustrukturen inom planområdet, gång- och cykelvägarna redovisas med streckad linje.

Planförslaget har utformats för att så få korsningar som möjligt ska finnas utmed gång- och cykelväg. Genom och runt det nya planområdet kan nya gång- och cykelstigar anläggas i natur- och parkmarken. Den befintliga gång- och cykelvägen som löper parallellt med riksväg 24 föreslås få en ny placering, men som skapar en god koppling till såväl folkhälsocentrum och Laholms centrum, som planområdet. Nya gång- och cykelvägar föreslås även i väst-östlig riktning som bland annat förbinder parken i väster med förskolan och naturområdet för dagvattenhantering i öster.

För att skapa en god koppling till tågstationen krävs en trafiksäker passage för gående och cyklister över Ängelholmsvägen/väg 585 mot industrigatan. Den befintliga gång- och cykelpassagen över väg 585 är idag placerad mellan cirkulationsplatsen (korsningen med riksväg 24) och infarten till Industrigatan. Dagens placering innebär en omväg för cyklister från söder och kan resultera i att cyklisterna istället väljer att passera väg 585 i samband med infarten till Industrigatan. Passagen föreslås därför att flyttas söderut närmare infarten till Industrigatan, så långt det går med avseende på svängande fordon, för att vara en mer attraktiv passage för cyklister som kommer från söder. Flytten bedöms inte påverka cyklister som kommer från centrala Laholm på ett negativt sätt.

Då väg 585 inte ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet bedöms det lämpligt att gång- och cykelpassagen hastighetssäkras genom att höjas upp, i enlighet med

rekommendationer i VGU. Korsningspunkten bör också förse med vägbelysning för att öka synbarheten av oskyddade trafikanter.

En alternativ lösning på utformningen av gång- och cykelpassagen, som innebär en trafiksäkerhetshöjande åtgärd, är att utforma passagen som delad körbana med kanalbredd på 3 meter och refugbredd på minst 2 meter. Fordonsförarnas uppmärksamhet kan då ökas och passage för gående och cyklister underlättas då de kan koncentrera sig på en fordonsström åt gången. Åtgärden är dock inte hastighetssäkrande. Längs väg 585, cirka 400 meter söder om infarten till Industrigatan finns redan en liknande lösning.

För att öka trafiksäkerheten för cyklisterna som färdas längs väg 585 från söder föreslås, som en ytterligare åtgärd, att korsningen med Bumerangen smalnas av så att svängande fordon inte kan hålla för hög hastighet genom korsningen när de passerar det långsgående gång- och cykelstråket.

Trafik

För att beräkna framtida trafikmängder så har Trafikverkets trafikstringsverktyg version 1.0 har använts. Följande ingångsvärden har använts; flerbostadshus med cirka 160 lägenheter, 30 friliggande enbostadshus, 30 sammanbyggda enbostadshus, 1500 kvadratmeter kontor samt 2500 kvadratmeter BTA för förskola, vilket motsvarar ett fullt utbyggt planområde med en förskola med totalt 8 avdelningar.

Den tillkommande trafiken till området beräknas till 1291 bilresor/dygn (exklusive nyttotrafik så som gods, service, leveranser m.m.). Detta motsvarar ett genomsnittligt värde på trafiken till cirka 1000 fordon/dygn ÅDT.

Planförslagets påverkan på det statliga vägnätet har studerats utifrån en planeringshorisont fram till 2040. Vid detta årtal kommer riksväg 24 (med beräkningar som utgår ifrån en årlig trafikökning med 1,5 % fram till 2040) trafikeras av 7200 fordon/dygn i årsmedelvärde. Väg 585 beräknas (utifrån en årlig trafikökning med 1,5 % fram till 2040) att trafikeras av 4500 fordon/dygn i årsmedelvärde.

Trafiken till och från planområdet belastar i första hand väg 585, av de tillkommande fordon som planförslaget alstrar så bedöms 90 % av trafiken att köra norr ut mot riksväg 24 och resterande 10 % söder ut.

Med den tillkommande trafiken till planområdet och den årliga trafikökningen beräknas väg 585 sammantaget trafikeras av 5500 fordon/dygn år 2040. Cirka 900 fordon kommer att köra norr ut mot riksväg 24.

Väg 585 har anslutning till riksväg 24 med en cirkulationsplats. I denna beräknas 50 % av trafiken att köra väster ut, vidare på riksväg 24 och 40 % att köra norr ut vidare på Ängelholmsvägen. Endast 10 % beräknas köra öster ut på riksväg 24.

Med den tillkommande trafiken till/från planområdet och den årliga trafikökningen beräknas riksväg 24 sammantaget trafikeras av cirka 7740 fordon/dygn år 2040. Cirka 540 fordon alstras av planförslaget.

Väg 24 har idag en god framkomlighet och den befintliga cirkulationsplatsen mellan väg 585, riksväg 24 och Ängelholmsvägen innebär att trafiken får ett effektivt flöde.

Planområdet ligger i anslutning till gång- och cykelvägar, vilket innebär att alternativa färdmedel till biltrafik finns. Området ligger även i direkt anslutning till befintliga kollektiva förbindelser som har möjlighet att utvecklas mer fram till år 2040.

Planområdet medger inga sådana verksamheter som i större grad alstrar trafik och trafikströmmen bedöms ske kontinuerligt under dygnet med vissa toppar kring kl. 07.00-08.00 och 16.00-18.00 på vardagar. Det finns i trafikalstringsverket svårigheter med att återge Östra Nybys fördelaktiga läge med dess närhet till centrum, busstation och järnvägsstation. Närheten till dessa (cirka 2 kilometer) bedöms minska trafiken ytterligare.

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning tagits fram, *Trafikutredning till detaljplan för Östra Nyby*, som studerat väganslutningen mot Ängelholmsvägen/ väg 585. Utredningen visar på att en anslutning mot Ängelholmsvägen från planområdet inte skulle medföra något behov av ytterligare kapacitetshöjande åtgärder, oavsett ifall en tre- eller fyrvägs korsning väljs.

Parallellt med detaljplanearbete har även en strategisk åtgärdsvalsstudie (ÅVS) tagits fram. Utredningen studerar kapaciteten samt framtida påverkan på riksväg 24. Utredningen behandlar flera framtida utbyggnadsprojekt i Laholm, däribland utbyggnaden av norra och södra delen av Östra Nyby. Främst är det cirkulationsplatsen mellan riksväg 24 och Ängelholmsvägen som påverkas vid utbyggnaden av Östra Nyby. Även vid en full utbyggnad av Östra Nyby, både norra och södra delen, samt en trafikökning till 2040 så bedöms kapaciteten i cirkulationsplatsen uppfylla god standard.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger med goda förhållanden till kollektiva förbindelser för såväl busstrafik som tågtrafik. Närmsta hållplats för busskollektivtrafiken finns cirka 300 meter norr om planområdet, vid Ängelholmsvägen, som trafikeras av linje 226, Laholm – Båstad. Vid LP-Hanssons väg, cirka 900 meter norr om planområdet går busslinjer till Halmstad. Avståndet till järnvägsstationen i Laholm är cirka 2,5 kilometer. Den goda närheten till kollektiva förbindelser möjliggör ett minskat bilberoende för de bosatta i Östra Nyby.

Parkering

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten. Flerbostadshusen kan utföras med parkeringsgarage för att minska andelen markparkeringar och möjliggöra bättre utrymme för utemiljöer eller byggnader.

Risk och störningar

Buller

Planområdets lokalisering intill riksväg 24 innebär att trafikbuller har studerats i en särskild bullerutredning (*Bullerutredning för detaljplan Östra Nyby*, Norconsult 2018-08-30). Av utredningen framgår de uppmätta värdena vid fasad och uteplatser för bebyggelse i fem våningar som placeras längs med riksväg 24.

För planförslaget har bullerförordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader använts. Endast ljudnivåer utomhus berörs. För buller från spårtrafik och vägar citeras följande om riktvärden och beräkning av bullervärden ur förordningen:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

[...]

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

För planerad bebyggelse visar beräkningsresultaten att den ekvivalenta ljudnivån varierar mellan 38–64 dBA vid fasad, utan bullerskyddsåtgärder. Riktvärdet 60 dBA överskrids enbart vid fasader längs med riksväg 24 där våning 2–5 är som mest utsatta. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 74 dBA vid fasader mot riksväg 24. Övriga bostäder inom området klarar riktvärdena även ifall lägenhetsbyggnaderna inte skulle uppföras.

Bullerutredningen visar flera alternativ som medför att riktlinjerna för buller uppfylls för lägenhetshusen. Ett 3 meter högt bullerskydd kan uppföras vid släntkrönet intill riksväg 24, hälften av bostadsrummen i varje lägenhet kan utformas med en tyst sida, lägenheterna kan begränsas till att vara max 35 kvadratmeter stora, eller så kan byggnaderna placeras längre ifrån riksväg 24.

Detaljplanen utesluter ingen av alternativen med säkerställer ljudmiljön genom bestämmelsen: *v₃ – Minst hälften av bostadsrummen i bostäder större än 35 kvadratmeter ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.*

Samma bestämmelse är dock inte applicerbar för förskolor, som dessutom har hårdare riktlinjer. Riktvärdet är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelsezoner inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detaljplanen säkerställer detta genom bestämmelserna: *bullerskydd – Bullerskydd med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå ska finnas. a₂ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän bullerskydd kommit till stånd.*

Då bullerutredningen utgått från ett bullerskydd som går längs hela den norra planområdesgränsen så har en kompletterande bullerberäkning gjorts för hur det nordvästra hörnet av förskolan påverkas av att bullerskyddet upphör. Det nordvästra hörnet av förskolans område har bedömts vara den punkt som påverkas mest av att bullerskyddet upphör. Bullerberäkningar har genomförts med hjälp av *Buller Väg II version 1.3.1* och har utgått ifrån en trafikuppräknings till 2040 enligt Trafikverkets *Trafikuppräkningskal för EVA och manuella beräkningar 2014-2040-2060*.

	Del 1	Del 2	Del 3	Del 4
Antal fordon (ÅDT)	7 640	7 640	7 640	7 640
Andel tunga fordon	13%	13%	13%	13%
Medelhastighet (km/h)	100	100	100	100
Tunga fordon (km/h)	80	80	80	80
Avstånd (m)	96	96	96	96
Marktyp (mjuk/hård)	Mjuk	Mjuk	Mjuk	Mjuk
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	-4,0	-2,0	-2,0	0,0
Bullerskyddshöjd (m)	0	0	3	3
Vinkelområde	0–60°	60–90°	90–135°	135–180°
Ekvivalent ljudnivå (dBA)	41	41	39	42
Maximal ljudnivå (dBA)	48	52	49	51
Resultat				
- Ekvivalent ljudnivå (dBA):	47			
- Maximal ljudnivå (dBA)	52			

Bullerberäkningen visar på en ekvivalent ljudnivå på 47 dBA och en maximal ljudnivå på 52 dBA. Detta innebär att en god ljudmiljö bibehålls på inom förskolans område även ifall bullerskyddet upphör. Eventuella byggnadskroppar som blockerar bullret kommer förbättra ljudmiljön ytterligare.

För befintlig bebyggelse norr om riksväg 24 visar bullerutredningen att riktvärdet om 55 dBA (för äldre bebyggelse) redan överskrids på en av bostäderna. I uppräknad trafikprognos för år 2040 kommer fyra bostäder överskrida riktvärdena för buller även om ingen ny utbyggnad görs. Ifall en bullerskärm byggs enligt bullerutredningen kommer bullernivåerna öka för boende norr om riksväg 24 med 0,5–1,5 dBA på grund av reflektion, vilket innebär att riktvärdena för buller överskrids för ytterligare fyra bostäder. Kommunen har därför för avsikt att anlägga en bullervall, vilket bedöms minska reflektionen av buller, både genom att marken absorbera en del av bullret, men framförallt att ytan inte blir vertikal. Bullret reflekteras därmed inte direkt mot bostäderna.

Bullernivåer inomhus regleras genom Boverkets byggregler och kommer att följas upp vid ett bygglovsskede. Val av bästa lämpliga teknik för att inte riskera att lägenheterna utsätts för buller görs i samband med detta.

Föreslagen byggnation längs med Ängelholmsvägen som i detaljplanen regleras som handel, kontor och lager, bedöms inte som bullerkänslig.

Bländning

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för bländning för trafik på riksväg 24 eftersom planområdet ligger upphöjt i förhållande till vägbanan. Trafikverket får bygglovsärenden som kan påverka riksväg 24 på remiss.

Föroreningar

Vatten

Dagvattensystemet ska utformats med en sådan kapacitet att det kan samla upp, fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut i Lagan. Planerad markanvändning i form av bostäder medför generellt inte mycket föroreningar till dagvattnet, däremot kan trafiken vara en belastning för dagvattenkvaliteten. Genom att möjliggöra för en dagvattenhantering som både tar hänsyn till rening, fördröjning och en god boendemiljö kan många goda parametrar uppnås. Dagvattnet inom området leds till svackdiken och dagvattendammar där vattnet renas innan det leds vidare till recipienten.

För att ge en mycket förenklad version av vilka föroreningsmängder som kan förväntas så används schablonssiffror för vanliga föroreningsmängder i denna typ av bostadsområde. Då planområdet innefattar flera olika bostadstyper så har schablonvärden för ett radhusområde använts, vilket ger upphov till mer föroreningar än ett villaområde, men mindre än ett flerbostadshusområde.

Föroreningsmängder, schablon (µg/l)						
Användning	P	N	Cu	Zn	SS	BaP
Bostad	220	1450	25	85	45 000	0,05

Föroreningsmängder hämtade från StormTac v. 2020-02-14, Bostad – Radhusområde.

Reningsgrad (%)						
Anläggning	P	N	Cu	Zn	SS	BaP
Svackdike	35	35	50	65	70	60
Torr damm	10	25	30	30	50	30

Renings effekt i de valda anläggningarna hämtade från StormTac v. 2020-02-14.

Kvarvarande föroreningsmängder (µg/l)						
Användning	P	N	Cu	Zn	SS	BaP
Bostad	129	707	9	21	6750	0,014

Kvarvarande föroreningsmängder (µg/l)						
	P	N	Cu	Zn	SS	BaP
	150	2500	22	60	60 000	0,05

Riktvärden från Göteborgs stad.

Laholms kommun har inga egna antagna riktvärden för föroreningar i dagvatten, därför används riktvärden från Göteborgs stad som referens. Utifrån schablonvärdena så renas dagvattnet till goda nivåer. Det finns dock osäkerheter gällande både föroreningsmängderna och reningseffekten. Faktorer så som reningsanläggningarnas utformning, regnmängder, årstid, skötsel med mera påverkar den faktiska reningseffekten. Variationer såväl till det bättre som sämre kommer att finnas för de olika ämnena, men detaljplanen säkerställer att tillräckligt utrymme finns för eventuella åtgärder.

Luft

Planförslaget bedöms endast ge upphov till mycket små mängder luftföroreningar, huvudsakligen från biltrafik. Inga åtgärder bedöms behövas.

Mark

Planområdet har undersökts avseende förekomst av förorenad mark och tre olika områden har identifierats som riskobjekt; den före detta banvallen, en nedlagd deponi som ligger inom den nordvästra delen av Nyby 3:38, samt den före detta bryggeritomten Nyby 3:26. Dessa områden har därmed genomgått miljötekniska markundersökningar.

Banvall

Jord- och grundvattenprovtagningar har gjorts utmed banvallen, både inom aktuellt planområdet och inom den framtida södra etappen.

I två grundvattenprov visar analyserna på att en låg halt av ämnen från bekämpningsmedel finns i grundvattnet. Halten ligger under gränsen till det antagna riktvärdet för dricksvatten (enligt EU:s dricksvattendirektiv) och bedöms därmed inte utgöra en risk för människors hälsa eller för miljön.

I de ytliga jordproverna uttagna 0–0,5 meter under markytan har lågahalter av bekämpningsmedel påträffats. DDT har påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns, dock understiger halten KM i samtliga prov. Aldrin/Dieldrin har påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns, dock understigande riktvärdet för KM.

Enligt provtagningarna har inga föroreningar påvisats över naturvårdsverkets riktvärden för *känslig markanvändning* i banvallen, varken i jord eller grundvatten. AFRY (2021-02-26) gör därför utifrån alla underliggande provtagningar att banvallen är lämplig för bostadsbebyggelse och att ingen vidare provtagning krävs för banvallen.

Deponi

För den nedlagda deponin har ett flertal miljötekniska markundersökningar genomfört. Kommunens inriktning har över tid skiftat från att hantera deponin genom sluttäckning till att genomföra en fullständig sanering, vilket också återspeglas i genomförda undersökningar.

En avvägning har gjorts mellan de för- och nackdelar som en sluttäckning respektive en fullständig sanering innebär. En fullständig sanering bedöms som det mest fördelaktiga på lång sikt, något som AFRY (2020-10-07) också styrker. En fullständig sanering medför större initiala kostnader, men innebär att inga miljöskulder skjuts till framtiden, att inga hälsorisker kvarstår, att infiltration av dagvatten förbättras, att det inte finns några löpande kostnader för kontroll, samt att en bättre park- och levnadsmiljö skapas.

I den nedlagda deponin har föroreningar påträffats i både jord och grundvatten. Deponins innehåll består av hushålls- och industriavfall med plast, metaller och organiskt material. De detekterade föroreningarna och klassningen av områdets känslighet samt skyddsvärde resulterar i en samlad riskbedömning av området till *stor risk för människa och miljö* om inga åtgärder görs innan en exploatering.



Kartbild som visar den ungefärliga utbredningen av deponin inom Nyby 3:38 och de övriga områdena med påträffad förorenad mark, Nyby 3:26 respektive den före detta banvallen.

Plankartan har därför försetts med två olika bestämmelser för området vid den före detta deponin. Den planerade naturmark som föreslås ovanpå den förorenade marken har försetts med skyddsbestämmelser, *skydd – Område med markföroreningar, skyddsåtgärder ska vidtas*. Den bostadsbebyggelse som föreslås på före detta deponin, har försetts med den administrativ bestämmelsen *a₁ - Startbesked för byggnation inte får ges förrän marken har sanerats till nivå som motsvarar känslig markanvändning*. Ett skyddsavstånd på minst 10 meter tillämpas kring deponin där bestämmelsen *a₁* också är gällande, vilket svarar för de mindre osäkerheter som finns i deponins utbredning. Innan startbesked ges måste det vara säkerställt att föroreningar från deponin inte spridits och att marken inte överskrider riktvärden för känslig markanvändning.

Saneringen av den nedlagda deponin ger stora positiva effekter på föroreningssituationen i området.

Nyby 3:26

Den miljötekniska markundersökningen för Nyby 3:26 (*Kompletterande miljöteknisk markundersökning av deponi på fastigheten Nyby 3:26 i Nyby*, DGE Mark och Miljö, 2015-04-20) visar att fyllnadsmassorna på tomten inte utgörs av deponimassor. Tomten bebyggdes enligt de äldre bygglovhandlingarna innan deponiverksamheten startades. På fastigheten påträffades dock förorening av PAH som bedöms som *måttligt allvarlig*. I två provpunkter påträffades även bly med *måttlig allvarlig* och *allvarlig* föroreningsnivå. Föroreningarna bedöms inte utgöra risk för markmiljön, men kan utgöra risk för människors hälsa vid en exponering. Grundvattnet från befintlig brunn på fastigheten är påverkat av kvicksilver och zink. Föroreningarna kan vara kopplade till fyllnadsmassorna på tomten, men kan även komma från korrosion av rör. För Nyby 3:26 reglerar detaljplanen användning kontor, handel, lager samt centrumverksamhet (utom hotell och vandrarhem) vilket är mindre känslig markanvändning. Undersökningarna visar på föroreningar som understiger mindre känslig markanvändning.

Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder krävs.

Farligt godstransporter

Väg 24 är en utpekad transportled för farligt gods vilket innebär att särskild riskhänsyn måste göras inom planområdet för att möjliggöra bebyggelse. Länsstyrelsen i Halland har tagit fram rapporten *Risikanalys av farligt gods i Hallands län* meddelande 2011:19, som anger riktlinjer för samhällsplanering i anslutning till transportleder för farligt gods.

Risker med farligt gods ska beaktas inom 150 meter från leden. Vid nybyggnation av typen tätort (vilket bedöms överensstämma med planförslaget för Östra Nyby) och intill en högt trafikerad väg (vilket bedöms överensstämma med riksväg 24) rekommenderas ett *basavstånd* på 100 meter eller ett *reducerat avstånd* på 30 meter.

Föreslagen bebyggelse föreslås 35 meter från riksväg 24, vilket innebär att det *reducerade avståndet* tillämpas. Det *reducerade avståndet* kan endast användas om åtgärder för att förhindra trafikolyckor med farligt gods görs.

För att förhindra mekanisk konflikt tillämpar planförslaget ett bebyggelsefritt område på 25 meter från riksväg 24. Detta säkerställs i plankartan genom att de närmaste 25 metrarna planläggs med användningen *SKYDD*. Utöver detta så begränsas bebyggelsen

ytterligare 10 meter genom *korsmark* (mark där endast komplementbyggnader uppföras). Även naturliga höjdskillnaderna mellan väg och kvartersmark motverkar mekanisk konflikt.

Riksväg 24 ligger nedsänkt i en skärning, cirka 4 meter under planerad bebyggelse, med en omslutande vall och dike parallellt med vägen. Planområdet har även en naturlig lutning mot riksväg 24. Detta innebär att vätska förhindras från att spridas mot bebyggelsen. Vallen utgör även en barriär vid eventuella explosioner. Höjdskillnaderna mellan riksväg 24 och planområdet avtar mot öster, här ersätts vallens skyddande funktioner av ett längre avstånd till bebyggelse. Detta säkerställs genom att marken planläggs som med användningen *NATUR* och *prickmark* inom området för förskolan. Även bullerskyddet som ska uppföras, som föreslås bli i form av en vall, har en skyddande verkan.

Skyddsområdet närmast riksväg 24 ska hållas fritt från objekt som kan förvärra en potentiell trafikolycka, exempelvis föremål med spetsiga eller skarpa kanter, samt oeftergivliga föremål. Detta säkerställs genom att området har kommunalt huvudmannaskap. Vid osäkerheter kring utformningen bör Trafikverket rådfrågas.

Området närmast riksväg 24 ska utformas på ett sådant sätt att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Detta säkerställs främst genom ett kommunalt huvudmannaskap av skyddsområdet, men även av att lekplatser inte tillåts inom område för komplementbyggnader intill skyddsområdet.

För att reducera/motverka strålningseffekter av en eventuell olycka så ska fasader, fönster och dörrar inom 50 meter från riksväg 24 utformas motsvarande brandteknisk klass E30. Integriteten "E" är förmågan hos ett byggnadselement, med en separerande funktion, att motstå brand på en sida utan att branden sprider sig till den oexponerade sidan genom läckage av lågor eller heta gaser. "30" innebär att denna förmåga ska kunna upprätthållas i minst 30 minuter. Detta säkerställs med planbestämmelsen:
b₁ - Fasader, fönster och ytterdörrar ska motsvara brandteknisk klass E30.

Beroende på byggnadernas utformning och placering kan räddningstjänsten inför startbesked komma att ställa ytterligare krav på säkerhetshöjande åtgärder. Exempel på sådana åtgärder är att fönsterarean begränsas mot riksväg 24 och att fönsterna inte är öppningsbara, samt att dörrar är försedda med självstängare.

Inom 50 meter från riksväg 24 ska även minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot vägen. Inom området får inte heller balkonger, uteplatser och lekplatser vara placerade mot riksväg 24. Balkonger, uteplatser och lekplatser får finnas ifall dessa skyddas av huvudbyggnaden. Detta säkerställs med planbestämmelserna:

b₂ – Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot intilliggande väg för farligt gods

b₃ – Balkonger, uteplatser och lekplatser får inte placeras mot intilliggande väg för farligt gods

Vid all byggnation inom 150m från E6:an ska konsekvenser av ett eventuellt gasutsläpp reduceras genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av riksväg 24.

Detta säkerställs genom bestämmelsen:

b₄ – Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av intilliggande led för farligt gods

Djurhållning

Inom och i anslutning till detaljplaneområdet ligger tre fastigheter som bedriver djurhållning, Nyby 3:35, Nyby 3:48 och Nyby 3:50.

Det finns inga upprättade skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och hästgårdar. Länsstyrelserna runt om i landet har tagit fram olika rekommendationer för samhällsplanering intill djurhållning. Ett exempel på en sådan är länsstyrelsen i Skånes rapport *Hästar och bebyggelse, underlag för den fysiska planeringen* 2004:17. Där det anges som en rekommendation att det mellan stall/gödselstad och bostäder ska det minst vara 100 meter och mellan hästhage och bostäder ska det vara minst 50 meter.

Boverket skriver i *Vägledning för planering för och invid djurhållning*, 2011:6 att halterna av hästallergen som sprids inom en hästanläggnings närområde är relativt låga. Uppmätta värden visar på att spridning av allergen snabbt avtar och är mycket låga efter 50–100 meterna från källan, häst eller stall, men spridningen är också beroende av de lokala förhållandena på platsen. En för folkhälsan väsentlig allergenspridning sker via personer med djurkontakt. Merparten av de individer som är allergiskt sensibiliserade för hästallergen har utvecklat denna känslighet, trots att de bor långt ifrån stall och inte har kontakt med hästar. Detta tyder på att en väsentlig spridningsväg för allergenet går via personer som vistas tillsammans med hästar i stall och ridhus för med sig hästallergen på kläder, skor och i håret och kan sedan sprida dem vidare till andra miljöer. Studier av hästallergen inomhus i bostäder visar att endast bostäder mycket nära stall, cirka 10 meter, hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar.

Fastigheten Nyby 3:35 har stall, betesmark och omkring 5 hästar. Det är cirka 15 meter mellan hästhagen på fastigheten och ny bostadsbebyggelse. Avståndet mellan stall och nya bostäder är cirka 71 meter. Mellan hästhagen och den föreslagna förskolan är det 190 meter och 260 meter från stall. Avståndet mellan bostäder och hästhållning har bedömts som tillräckligt med hänsyn till avståndet till stall samt fåtalet hästar. I samband med utbyggnad av området föreslås utöver detta en alléplantering längs med den nya infartsgatan, vilket minskar spridningen av allergen. Även avståndet till förskola har bedömts som tillräckligt.

Fastighet Nyby 3:48 har ett stall och 1–2 hästar intill sitt bostadshus, fastighetsägaren innehar ingen betesmark. Ny bostadsbebyggelse föreslås i direkt anslutning till denna fastighet och förskolan cirka 76 meter. Nya bostäder och gata med alléplantering avskiljer förskolan från stallet, vilket reducerar spridningen av allergen. Nyby 3:48 planläggs för bostadsändamål, vilket innebär att fastighetsägaren behöver ansöka om tillstånd för fortsatt djurhållning.

Fastigheten Nyby 3:50 har en större anläggning med nötkreatur som ligger över 620 meter söder om aktuellt planområde. På grund av avståndet bedöms inga andra åtgärder behövas.

Östra Nyby utgör gränslandet mellan det som är stad och land, detta innebär att den föreslagna nya bebyggelsen hamnar i anslutning till gårdsmiljöer med djurhållning. Vid all samhällsplanering runt hela Laholms tätort är det ofrånkomligt att möta gårdar med djurhållning. Det är därför av stor vikt hitta sätt att kombinera bostäder med närhet till djurhållning och att låta detta tillskapa mervärden för samhällsplaneringen. I detta fall bedöms planläggningen av Östra Nyby som ytterst viktigt för möjligheterna att tillskapa nya bostäder, med varierade upplåtelseformer och storlekar, i direkt anslutning till kollektiva förbindelser, säkra gång- och cykelvägar samt god närhet till service och

handel. Planförslaget innebär ett effektivt markutnyttjande när olika bebyggelse typer blandas och bedöms säkerställa mer social hållbarhet. Inslaget av hästhållning ses som en positiv aspekt i miljön och kan både ses som ett rekreativt och utbildande inslag för såväl barn som vuxna.

Närhet till industri

Fastigheten Nyby 3:26 ligger inom planeringsområdet för Halleplasts verksamhet. Det är cirka 150–160 meter mellan Halleplast och fastigheten. Räddningstjänsten gör bedömningen att om fastigheten ska bli lämplig för bostäder (känslig bebyggelse) så ska en särskild riskbedömning upprättas. Kommunen har gjort ställningstagandet att inte planlägga fastigheten för bostäder, utan för kontor, handel, lager och centrum (utom hotell och vandrarhem) som bedöms vara mindre känslig bebyggelse och därmed inte kräver särskild riskbedömning.

Från MIFO- inventeringen för den tidigare tryckeriverksamheten på fastigheten Nyby 3:27 framgår att klorerade lösningsmedel som trikloretylen (tri) inte användes och bedömningen var föroreningsnivån från andra föroreningar antas vara störst inuti byggnaden. Med hänvisning till avståndet till planerat område för bostäder bedöms det inte motiverat att utföra ytterligare undersökningar av föroreningar kopplade till tryckeriverksamheten på Nyby 3:27.

Övrig planerad bebyggelse ligger längre än 200 meter från industrier på Nyby industriområde.

Radon

Radon är ett grundämne i form av en ädelgas som när det sönderfaller blir radioaktivt. Marken i Laholms kommun är generellt klassad som lågradonmark. Nya studier visar dock att markluften alltid riskerar att innehålla så pass hög radonhalt att inomhushalterna blir för höga. Strålsäkerhetsmyndigheten har upprättat gränsvärden och riktvärden för radon i inomhusluft i befintliga bostäder och lokaler för allmänt ändamål samt för nybyggnationer. Riktvärdet innebär att högst 200 Bq/m³ (becquerel per kubikmeter) radonhalt får uppmätas i inomhusluften. Radonskyddande byggnationer bör uppföras vid risk för förhöjda radonhalter.

De jordarter som till största del återfinns inom planområdet (mulljord och sand) och det relativa långa avståndet ner till berggrunden, medför att området inte bedöms som utsatt för markradon.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dricksvatten och anslutning kan ske till befintligt ledningssystem vid den västra delen av området.

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för spillvatten. Dimensionerande spillvattenflöde för ett utbyggt planområde med cirka 200 anslutna bostäder samt övrigt tillkommande verksamheter kan uppskattas till 7–8 l/s (*P90* Svenskt vatten). Anslutning kan ske strax söder om riksväg 24. Alternativt kan även befintlig spillvattenledning i nordväst ansluta till vissa delar av planområdet. Sannolikt kan inte hela planområdet anslutas med självfall. E-område för pumpstation planläggs i områdets östra del.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Hanteringen av dagvatten ska ske med lokalt omhändertagande, så kallad trög dagvattenhantering. Utgångspunkten för dagvattenhantering i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet.

Dimensionerande 20-årsflöde med befintlig markanvändning inom planområdet uppgår till knappt 130 l/s. Efter föreslagen exploatering uppgår dimensionerande 20-årsflöde (inkl. klimatfaktor 1,3) till drygt 1100 l/s. Med ett tillåtet utloppsflöde på 20 l/s uppgår fördröjningsbehovet vid dimensionerande regn till 2250 kubikmeter.

Den framtida dagvattenhanteringen föreslås utformas med ett dagvattenledningssystem och fördröjning i fyra torra dammar/diken inom planområdet. En översikt över föreslagen framtida dagvattenhantering tillsammans med ett översiktligt höjdsättningsförslag för ledningssystemet kan ses i bilaga 2 av dagvattenutredningen. Gestaltungsförslag för torra dammar visas i bilaga 4 i dagvattenutredningen.

För att se effekten av ett skyfall inom ett instängt område har en skyfallsmodellering över planområdet genomförts för ett regn med 100-års återkomsttid (inkl. klimatfaktor). Resultaten redovisas kortfattat i föreliggande utredning och i sin helhet i ”PM skyfallsutredning Östra Nyby, Sweco, 2018-12-20”. En förutsättning för den framtidaskyfallshanteringen är att riksväg 24 inte får påverkas negativt av exploateringen inom planområdet.

För att hantera skyfall föreslås en medveten höjdsättning av byggnader och omkringliggande mark, att de föreslagna fördröjningsdammarna får bli så stora som möjligt. Höjdsättning blir avgörande i ett flackt, instängt område. Vid stora regnmängder ska gatorna fungera som skyfallsstråk och leda vattnet österut. Fastigheterna längs riksväg 24 ska höjdsättas så att dagvatten från skyfall rinner bort från riksväg 24, söderut mot gatorna inom planområdet som sedan leder vattnet mot dagvattendammen i öster.

Inom utredningen har även hänsyn tagits till angränsande område söder om planområdet, i form av beräknade fördröjningsvolymerna för dimensionerande regn och skyfall samt höjdsättning av dagvattenledningar. Vid höjdsättning av planområdet är det av mycket stor vikt att ha den södra etappen av Östra Nyby med i beräkningarna.

El och bredband

E.ON distribuerar el till de befintliga bostäderna i anslutning till planområdet. Utbyggnad av elnätet kommer att ske i samband med att området byggs ut. Två nya E-områden med en storlek på 14x14 meter föreslås inom området.

Bredband kommer att byggas ut i samband med att området iordningsställs för ny bebyggelse.

Värme

Utbyggd gasledning finns i anslutning till Bumerangen. Ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggt område är 2 meter samt närmsta gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd rekommenderas inte ske närmre gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning,

rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd. Innan arbetet påbörjas i närheten av ledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning.

Intresse för att bygga ut ett fjärrvärmenät vid Östra Nyby finns och kommunen studerar möjligheterna för detta.

Avfall

Avfallshantering sker inom respektive fastighet. Laholms kommun har ett insamlingssystem i form av 2 stycken 4-fackskärl. Dessa upptar sammanlagt cirka 2 kvadratmeter.

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas till området genom kombinationer av följande:

- a) Brandposter placeras vid projektering med en ungefärlig kapacitet på 600 l/min.
- b) Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 900 l/min.
- c) Öppet vattentag finns inte i närheten.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 1500 l/min. Enligt dokumentet *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016–2020* är detta tillräckligt för så kallad A2-bebyggelse (annan bostadsbebyggelse, samt radhus, kedjehus). Vilket är tillräckligt för tänkt detaljplan.

Vid projekteringsskede ska räddningstjänst godkänna placering och avstånd mellan brandposter inom planområdet.

Laholmsbuktens VA kan inom planområdet förse nya brandposter (600 l/min) samt 1- och 2 våningshus med tryck och flöde från befintlig brandpost som är belägen i planens södra del. Fastigheterna med flervåningshus (avser flerbostadshus som byggs i över två våningar) behöver förses med en intern tryckstegring i byggnaderna som drivs och bekostas av fastighetsägaren.

Sociala aspekter

Trygghet

Planområdet ska upplevas som ett tryggt bostadsområde med fokus på att de offentliga miljöerna, natur, park och gator är utformade för att vara säkra och trygga passager under hela året. Gång- och cykelvägar som är separerade från biltrafiken bedöms som mycket positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Variationen av bebyggelsetyper och med den ett brett åldersspann på de boende i området bedöms kunna leda till att Östra Nyby blir en levande stadsdel under dagens alla tider.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Folkhälsocenter och gång- och cykelvägen genom Östra Nyby löper förbi detta område. Detta är ett av de områden som kommunen och polisen arbetar aktivt med för att stärka trygghetsupplevelsen i (polisens medborgarlöfte i Laholm 2018). Utbyggnaden av Östra Nyby bedöms kunna leda till att en större mängd människor kommer att passera genom området under stora delar av dygnet. Att fler människor rör sig i området bedöms generellt kunna bidra till att en

plats upplevs som mer trygg att vistas i och passera. Planförslaget kan därmed bidra positivt till trygghetsupplevelsen av platsen.

I och med utbyggnaden av Östra Nyby kommer det även ställas högre krav på att de allmänna platser som finns intill Folkhälsocentrum utformas på ett sätt som gör att trygghetsupplevelsen ökar. Det kan exempelvis handla om att komplettera med mer belysning, att hålla nere vegetation så att fria siktlinjer hålls, att underhålla byggnader så att de inte riskerar att utsättas för vandalisering/klotter samt att i större grad arbeta med andra brottsförebyggande åtgärder på orten.

Social integration

Utgångspunkterna för planförslaget har varit att skapa ett nytt bostadsområde där olika bebyggelse typer blandas. Detta bedöms ge goda möjligheter för människor i olika åldrar att bosätta sig i området. Generationsboende är möjligt i form av att äldre eller yngre som inte vill ha en större fastighet att sköta istället kan bo i ett flerfamiljshus eller radhus.

Likaså medför variationen av olika bebyggelse typer att det är möjligt med olika upplåtelseformer, så väl äganderätter som bostadsrätter och hyresrätter kan uppkomma inom området. Detta bedöms i sin tur leda till att människor med olika ekonomiska möjligheter kan bosätta sig inom området.

Området har också utformats med gemensamma samlingsplatser. En av dessa är parken i områdets centrala del, där en lekplats för barn i olika åldrar föreslås anläggas. Samlingsplatsen har möjlighet att bli en mötesplats för såväl boende i området som boende i kringliggande områden.

Planområdet ligger med goda förbindelser till skolor, aktivitetsområden, centrum och kollektiva förbindelser. Det bedöms som mycket positivt ur ett barnperspektiv. Utgångspunkterna i planförslaget har varit att tillskapa såväl parker med anlagd lekutrustning som naturområden där fri lek och spontan lek kan uppkomma.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SYFTE

Syftet med genomförandebeskrivningen är att i ett tidigt skede i planprocessen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt att redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen är likt planbeskrivningen inte juridiskt bindande, utan det är detaljplanens plankarta med planbestämmelser som är juridiskt bindande. Genomförandebeskrivningen ska ses som en integrerad del i planprocessen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande och ska efter samråds- och granskningsskede antas av kommunfullmäktige.

Planprocessen

Samråd	kvartal 4	2018
Granskning	kvartal 1	2020
Antagande	kvartal 2	2021
Laga kraft	kvartal 2	2021

Utbyggnadsskedet

Sanering start	kvartal 3	2023
Utbyggnad av gata och VA med mera	kvartal 3	2023
Fastighetsbildning och bygglov	kvartal 3	2023
Byggstart	kvartal 4	2023

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna platser.

Huvudmannaskap

Allmänna platser har kommunalt huvudmannaskap.

Avtal

I samband med detaljplaneförslaget kommer följande avtal att skrivas:

- markanvisningsavtal mellan Laholms kommun och exploatörer
- överenskommelse om fastighetsreglering med de fastighetsägare som får möjlighet att köpa till mark

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer att skrivas med de exploatörer som ska bygga ut kvartersmarken. Avtalets huvudsyfte är att reglera överlåtelsen av kvartersmark till exploatörerna. Markanvisningsavtalet kommer också reglera vad som ska byggas och när det ska ske. Även garantier och säkerheter för att projektet kommer genomföras hanteras i avtalet. Markanvisningsavtalet reglerar också förhållandet mellan exploatörernas åtagande och kommunens åtagande i projektet. Exploatörernas åtagande är att bebygga kvartersmarken i enlighet med detaljplanen medan kommunens åtagande är att bygga ut allmän plats. Utgångspunkten för markanvisningsavtalet är kommunens antagna riktlinjer för markanvisning och exploatering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planen omfattar följande fastigheter:

Fastighet	Fastighetsägare
Nyby 3:26	Privat
Nyby 3:37	Laholms kommun
Nyby 3:38	Laholms kommun
Nyby 3:39	Privat
Nyby 3:40	Privat
Nyby 3:42	Privat
Nyby 3:43	Privat
Nyby 3:44	Privat
Nyby 3:47	Laholms kommun
Nyby 3:48	Privat
Nyby 4:1	Laholms kommun
Nyby 5:1	Laholms kommun
Lagaholm 5:1	Laholms kommun
Altona 4:14	Laholms kommun

Fastighetsbildning

Kommunens fastighetsinnehav inom planområdet kommer att genom fastighetsreglering samlas i en fastighet som sedan avstyckas till fastigheter för byggnation. Fastighetsreglering kommer ske till de fastigheter som genom planförslaget ges möjlighet att utöka sina bostadstomter.

Lagaholm 5:1 har osäkra fastighetsgränser och att denna måste ombildas innan avstyckning av radhus/flerbostadshus intill denna sker

Ledningsrätt

På fastigheten Lagaholm 5:1 finns ledningsrätter för el och teleledningar. Dessa kommer att ligga kvar orörda.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Nyby 3:38	Utökas genom fastighetsreglering med mark från Altona 4:14, Nyby 3:37 4:1, 5:1, 3:26, 3:47 Lagaholm 5:1. Fastigheten avstyckas sedan i bostadsfastigheter för byggnation. Fastigheten minskas också eventuellt genom fastighetsreglering till Karusellen 1, 2, 3, 4 och 5.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering och avstyckning.	Laholms kommun och ägarna till Karusellen 1-5
Nyby 3:26	Minskas genom fastighetsreglering till Nyby 3:38.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Nyby 3:37	Minskas genom fastighetsreglering till Nyby 3:38.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Nyby 3:42-44	Fastigheterna måste slås samman för att inte bli planstridiga.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Fastighetsägare till Nyby 3:42-44
Nyby 3:47	Minskas genom fastighetsreglering till Nyby 3:38.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Nyby 4:1	Minskas genom fastighetsreglering till Nyby 3:38.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Nyby 5:1	Minskas genom fastighetsreglering till Nyby 3:38.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Lagaholm 5:1	Minskas genom fastighetsreglering till Nyby 3:38.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Altona 4:14	Minskas genom fastighetsreglering till Nyby 3:38.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen upprättas på bekostnad av kommunen. Även genomförandet av planen kommer att bekostas av kommunen. Kommunen bekostar samtliga nya ledningsdragningar som föranleds av detaljplanen

Planavgift tas ut i samband med ansökan om bygglov.

Inlösen, ersättning

Kommunen kommer i första hand att eftersträva frivilliga förvärv alternativt att ansöka om fastighetsreglering enligt 5 kap 8a § FBL (1970:988).

Kommunen har också möjlighet att begära inlösen av den allmänna platsmarken enligt 6 kap 13 § PBL. Kommunen blir även enligt 14 kap 14 § PBL skyldig att lösa in allmän plats om fastighetsägaren så begär.

Ersättning för marköverföringar av allmän platsmark enligt ovan skall enligt 6 kap 17 § PBL utgå i enlighet med reglerna i 4 kap expropriationslagen som anger att ersättningen är marknadsvärdet innan nu aktuell detaljplan med ett påslag om 25 %.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Nyby 3:26	Fastigheten planläggs för kontor, handel (utom livsmedel), lager samt centrum (utom hotell och vandrarhem). Del av fastigheten blir allmän platsmark (gata och natur)	Kommunen
Nyby 3:37	Fastigheten planläggs för bostadsändamål. Del av fastigheten blir allmän platsmark (natur och skydd)	Kommunen
Nyby 3:38	Fastigheten planläggs för bostadsändamål samt allmän platsmark (gata, natur, skydd och park). Del av fastigheten planläggs för skoländamål samt transformatorstation.	Kommunen
Nyby 3:39	Fastigheten planläggs för bostadsändamål	Kommunen
Nyby 3:40	Fastigheten planläggs för bostadsändamål	Kommunen
Nyby 3:42	Fastigheten planläggs för bostadsändamål	Kommunen
Nyby 3:43	Fastigheten planläggs för bostadsändamål	Kommunen
Nyby 3:44	Fastigheten planläggs för bostadsändamål	Kommunen
Nyby 3:47	Del av fastigheten planläggs för bostadsändamål	Kommunen
Nyby 3:48	Fastigheten planläggs för bostadsändamål	Kommunen
Nyby 4:1	Del av fastigheten planläggs för skoländamål	Kommunen
Nyby 5:1	Del av fastigheten planläggs för skoländamål, transformatorstation. och allmän platsmark (gata och park)	Kommunen
Lagaholm 5:1	Del av fastigheten planläggs för allmän platsmark (gång och cykel)	Kommunen
Altona 4:14	Del av fastigheten planläggs för allmän platsmark (natur och skydd)	Kommunen

UTREDNINGAR

Arkeologi

- Arkeologisk utredning, *Utredning av fastigheterna Nyby 3:33, 3:38, 3:47, 3:50 och 4:1*, Kulturmiljö Halland, 2013.
- Arkeologisk förundersökning, *Östra delen av boplatslämningar RAA 31:1*, Kulturmiljö Halland, 2013.
- Arkeologisk slutundersökning, *Järnålder i Nyby – en gård från romersk järnålder utanför Laholm*, Kulturmiljö Halland, 2014.

Buller

- *Bullerutredning för detaljplan Östra Nyby*, Norconsult, 2019-08-30.

Dagvatten

- *Östra Nyby dagvattenutredning*, Sweco Enviroment AB, 2019-07-03.
 - Bilaga 1. Befintlig avrinning
 - Bilaga 2. Föreslagen dagvattenhantering, 2019-05-17
 - Bilaga 3. Föreslagen dagvattenhantering söder om planområdet
 - Bilaga 4. Gestaltningförslag stora dammen
 - Bilaga 5. PM skyfallsutredning Östra Nyby
 - Bilaga 6. Masshantering södra området.

Geoteknik

- *PM Geoteknik – Översiktlig geoteknisk utredning för detaljplan, Nyby 3:30 m.fl. Laholms kommun*, WSP, 2015-04-22.

Miljöteknik

- *Översiktlig miljöteknisk provtagning, Nyby 3:38, Laholm*, WSP Environmental, 2005-08-08.
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Nyby*, DGE Mark och Miljö, 2014-03-27.
- *Åtgärdsutredning och riskvärdering av deponi i Nyby*, DGE Mark och Miljö, 2015-04-07.
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning av deponi på fastigheten Nyby 3:26 i Nyby*, DGE Mark och Miljö, 2015-04-20.
- *Kompletterande grundvattenprovtagning Nyby 3:38 och Nyby 3:50*, DGE Mark och Miljö, 2016-03-18.
- *Nyby Deponi*, WSP Samhällsbyggnad, 2017-04-05
- *Översiktlig kostnadsbedömning Nyby deponi*, Norconsult, 2019-05-02
- *Miljöteknisk markundersökning inom Nyby deponi, Laholm och bemötande av granskningsyttrande (402-808-20) över förslag till detaljplan från Länsstyrelsen, Hallands Län*, AFRY, 2020-10-07.
- *Kompletterande grundvattenprovtagning inom Nyby deponi och miljöteknisk markundersökning av banvall intill deponin, Laholms kommun*, AFRY, 2021-02-26.

Trafik

- *Strategisk åtgärdsvalsstudie – riksväg 24 Laholms kommun, Ramböll Malmö, 2019-05-16.*
- *Trafikutredning till detaljplan för Östra Nyby, Ramböll Helsingborg, 2019-06-11.*

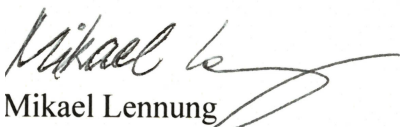
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Amadeus Henriksson, planarkitekt, plan- och exploateringsenheten

Cecilia Lindgard, planarkitekt, plan- och exploateringsenheten

Anna-Carin Karlsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör, miljöenheten

Laholm 2021-03-23


Mikael Lennung
Plan- och exploateringschef


Amadeus Henriksson
Planarkitekt

