

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



DETALJPLAN FÖR ÄPPLET 7 CENTRUM OCH BOSTÄDER

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN



Fastigheten Äpplet 7, sett från LP Hanssons väg

INNEHÅLL

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret
- Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret

LAGSTÖD

Detaljplanen regleras genom plan- och bygglagen (2010:900).

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, BFS 2014:5 DPB 1, har använts.

PLANBESKRIVNING

- Planens syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare ställningstaganden
- Behovsbedömning enligt Miljöbalken (MB) och Plan- och Bygglagen (PBL)
- Förutsättningar och förändringar

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Organisatoriska frågor
- Fastighetsrättsliga frågor
- Ekonomiska frågor
- Tekniska frågor
- Konsekvenser av planens genomförande
- Medverkande tjänstemän

BILAGOR

- Solstudie, Arkkas Arkitekter

PLANPROCESS

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2018-07-20.

KONTAKT

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastighetsägaren har avvecklat befintlig verksamhet i form av bensinmack, verkstad och övriga verksamheter i tillhörande lokaler. En markmiljöundersökning är genomförd och ligger till grund för framtida sanering av området. Intentionerna från fastighetsägaren är att utveckla fastigheten med ny markanvändning i form av handel och bostäder. Ett positivt planbesked med denna inriktning gavs 2016-03-14 av kommunstyrelsen för att påbörja planeringen av området.

Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 26 juni 2018. Beslutet vann laga kraft den 20 juli 2018.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumanvändning i entréplan, samt bostäder ovanpå i upp till sammanlagt fyra våningar inom befintlig fastighet Äpplet 7. Syftet är att på samma gång skapa en stadsmässighet utefter huvudentrégatan, Ängelholmsvägen, till Laholms stadskärna.

Huvuddrag

Förslaget utgår från att Ängelholmsvägen fortfarande är led för farligt godstrafik och att ny bebyggelse därför inte får placeras närmare än 25 meter från vägen. Inom den del av fastigheten Äpplet 7 som får bebyggas föreslås centrumanvändning i entréplan samt bostäder i 3 våningar ovanför detta, med gemensam takterrass ovanpå resterande del av centrumlokal. Nockhöjd regleras till +42 meter, i relation till nollplanet vilket innebär att byggnader kan uppföras i upp till 4 våningar.

Hela parkeringsbehovet löses som markparkering inom fastigheten.

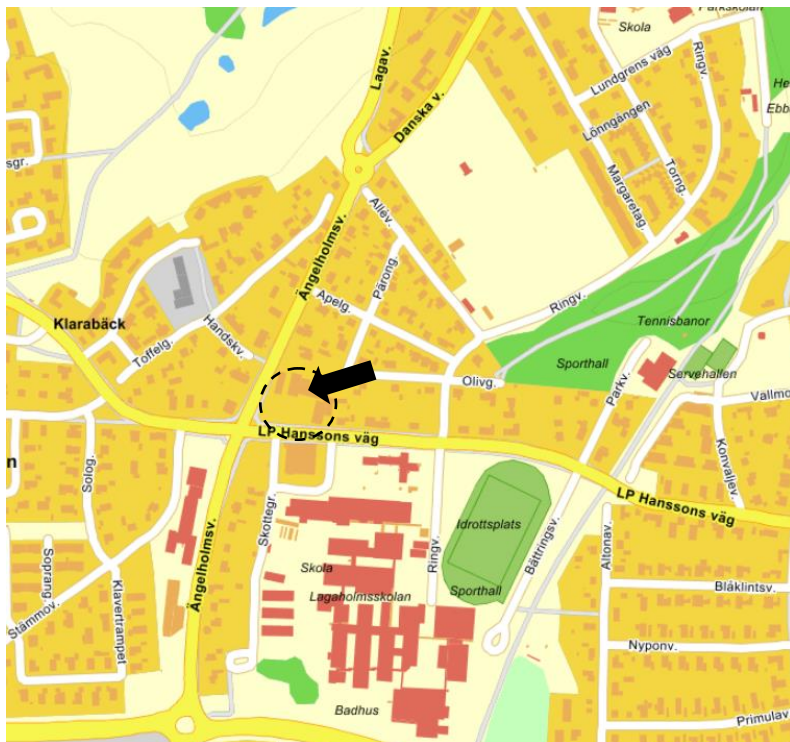
Slutsatsen är att riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) med ändringar enligt SFS 2017:359 som trädde i kraft juni 2017 kan efterföljas. Planlösningen måste utarbetas med hänsyn till buller för att riktvärdena ska kunna uppfyllas. Bostäderna kan bestå av en stor andel små lägenheter (≤ 35 kvm), alternativt kan en fastighetsnära skärm anordnas för att skapa möjlighet att orientera bostadsrum mot en tyst sida. Därtill krävs även att ett tätt räcke uppförs längs med takterrassen, om byggnad uppförs i enlighet med illustrationen.

Delar av fasad mot norr, ovanför planerad lastkaj, uppfyller enligt beräkningar riktvärdet för industribuller under förutsättningar att ett tätt skärmtak anordnas ovanför lastkajen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger söder om Laholms centrala delar. Området avgränsas av befintlig fastighet Äpplet 7.



Orienteringskarta som visar planområdets läge vid Ängelholmsvägen/LP Hanssons väg.

Areal

Planområdet upptar cirka 5400 kvm (kvadratmeter).

Markägförhållanden

Fastigheten Äpplet 7 är privatägd.

Ledningsservitut för allmänna VA-ledningar finns som belastar fastigheten.

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 medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att fler bostäder tillskapas i relativt centralt läge vilket kan sägas överensstämma med visionen om att Laholm vill växa.

Översiktsplan och utvecklingsmål

I gällande översiktsplan "Framtidsplan 2030", kan följande utvecklingsmål för Laholm som berör planerat område utläsas:

- Laholm stad, med sitt läge, sin historiska stadskärna samt närheten till natur och kultur samt goda kommunikationer till angränsande storstadsregioner i norr och söder, bör

kunna utvecklas för att attrahera olika former av boende, näringsliv samt besöks- och upplevelsenäring.

- 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 skall ske på ett sådant sätt att staden växer med varsamhet och med motsvarande höga 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 skall fortsätta att vara högklassigt för alla ålderskategorier.
- Möjligheter för in- och utpendling skall utvecklas genom successiva förbättringar av tåg- och busstrafik. Detta skall också bidra till en minskning av den alltför stora biltrafiken.
- Nya boendeformer bör utvecklas med till exempel korttidsboende och ”bokaler”. Särskilt viktigt är bostäder för unga, men även särskilda boenden och äldreboende.

Detaljplaner och förordnanden

För området finns en gällande detaljplan 01-82 antagen 1993-12-16 och lagakraftvunnen 1994-01-12. I denna är området reglerat som ”G”, bilservice, där byggnader får uppföras till en våning. Ingen begränsning av byggnadsarea finns.

Kommunala beslut i övrigt

Inom kommunen pågår en diskussion om att förändra Ängelholmsvägens status som primär farligt gods-led då denna innebär restriktioner för utvecklingen av Laholm. Politiskt finns en enighet om att leden för farligt gods ska flyttas. Däremot är det inte fastlagt var och när omlokalisering ska ske.

Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnorm 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 miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. De miljökvalitetsnormer som berörs av projektet är:

▫ Luft

Då omgivande gator har relativt liten trafikmängd idag (cirka 8700 ÅDT (årsdygnstrafik) på Ängelholmsvägen respektive 3300 ÅDT på LP Hanssons väg enligt kommunens mätningar från november 2016), och planförslaget inte kommer att bidra till några större öknings i trafiken eller andra utsläpp i luften bedöms inte förslaget motverka att miljökvalitetsnormen för luft följs. Bedömningen förändras inte om utgångspunkten istället är Trafikverkets beräknade ÅDT för Ängelholmsvägen.

▫ Buller

Planområdet ligger i anslutning till Ängelholmsvägen (väg 585) som i dagsläget trafikeras av cirka 8700 fordon (ÅDT) baserat på kommunal trafikmätning i en vecka i november 2016.

Riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) med ändringar enligt SFS 2017:359 som trädde i kraft juni 2017 kan efterföljas.

Fasader närmast LP Hanssons väg och Ängelholmsvägen överskrider enligt beräkningar 60 dBA vid fasad mot Ängelholmsvägen och LP Hanssons väg, men överskrider däremot inte 65 dBA. Detta innebär att det är möjligt att bygga små lägenheter upp till 35 kvm i enlighet med gällande riktlinjer. Då motsatt sida även uppfyller kraven på luddämpad sida kan även genomgående lägenheter vara aktuellt för att uppfylla riktlinjerna.

Bedömningen förändras inte om utgångspunkten istället är Trafikverkets beräknade ÅDT för Ängelholmsvägen.

För att uppmärksamma att hänsyn till buller behöver tas i bygglovets finns följande planbestämmelse på plankartan: *Vid bygglovsprövning ska bostadsbebyggelsen utformas så att riktvärdena i Förordningen för trafikbuller (SFS 2015:216) inklusive ändring enligt SFS 2017:359 följs beträffande trafikbullernivåer.*

Buller från godshantering vid till exempel lastkajer bör räknas in i ljudnivå från verksamhet och bedömas som industribuller enligt Naturvårdsverkets rapport 6538 - *vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* samt Boverkets *vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, rapport 2015:21* där riktlinjer om ljudnivåer utomhus vid ny bostadsbebyggelse anges. Ett tätt och tungt skärmtak bör anordnas ovanför godsmottagningen för att minska ljudtrycksnivån vid bostäder i närheten av lastkajen enligt

Trafikbullerutredning, daterad 2018-01-12. Detta regleras genom följande bestämmelse på plankartan:

Bullerdämpande byggnadsverk, exempelvis skärmtak, ska anordnas så att buller från godsmottagning inte överskrider riktvärden för verksamhetsbuller vid bostads fasad.

Se mer angående detta under rubrik ”industribuller” sida 15.

▫ Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Laholm som har otillfredsställande kemisk status på grund av höga halter av nitrat, men god kvantitativ status. Målsättningen är god kemisk och kvantitativ status år 2021.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för ytvattenförekomst Lagan (Smedjeån-Lillån), med otillfredsställande ekologisk status, men god kemisk status (exklusive kvicksilver). Målsättningen är God ekologisk potential 2027, samt god kemisk status.

Då planen förutsätter sanering av förorenad mark till känslig markanvändning, kan genomförandet bidra till att miljökvalitetsnormerna för grund- och ytvatten uppnås.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN (1998:808) SAMT PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Behovsbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (**Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11**) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande att planen eller programmets genomförande medför betydande miljöpåverkan, görs en behovsbedömning. Såväl **positiv** som **negativ** miljöpåverkan belyses i behovsbedömningen.

Om behovsbedömningen visar på betydande **negativ** miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av miljökonsekvensbeskrivning. Där identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.

▫ Ställningstagande

Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras inte.

▫ Natur- och kulturvård, rekreation och friluftsliv

Inga rubricerade värden berörs av detaljplanens genomförande då endast befintlig kvartersmark ändrar användning från bensinservice till centrum- och bostadsändamål.

▫ Hälsa och säkerhet

Planförslaget anses inte ge upphov till betydande påverkan i form av buller, föroreningar, ljus eller liknande på omgivningen. Planens markanvändning bedöms inte vara känslig för bullerstörningar om utformning anpassas efter gällande riktvärden för trafikbuller. Risk för påverkan på grund av farligt gods längs med Ängelholmsvägen hanteras med avstånd enligt riskutredningen.

▫ Mark, vatten och miljö

Mark saneras och bebyggs med flerfamiljshus. Stor del blir hårdgjord parkeringsyta/lastyta. Dagvattnet hanteras via befintlig infrastruktur med eventuellt behov av fördröjning.

▫ Måluppfyllelse

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens utvecklingsmål och markanvändningsplan, liksom med Laholms kommuns egen visionsformulering. Planförslaget anses även vara möjligt att förena med de nationella miljömål som är aktuella:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö

Övriga miljömål berörs inte av planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

▫ Mark och vegetation

Planområdet består främst av asfalterade körytor som inramas av en smal gräsremsa mot angränsande vägar. I föreslagen detaljplan kommer marken i huvudförslaget användas för parkeringstorg med trädplanteringar eller som angöring. Del av bebyggelsen som uppförs i ett plan kommer att fungera som takterrass för de boendes utevistelse. Marknivåer inom området varierar från ungefär +25 till + 26,5 meter över havet.

▫ Geotekniska förhållanden

I samband med att den markmiljötekniska undersökningen genomfördes under sommaren 2016 gjordes borrhningar för provtagning i området. Vid de utförda borrhningarna har fyllnadsjord påträffats till mellan cirka 0,03-1,0 meter under markytan. Fyllnadsjorden består i huvudsak av sand, grus och sten med inslag av makadam och mull i någon punkt. Den naturligt lagrade jorden under fyllnadsjorden består av mullhaltig sand.

Vid de utförda borrhningarna noterades grundvattennivå mellan 0,7-3,4 meter under markytan där de ytligaste nivåerna är från handborrning i källaren och de djupare nivåerna är från skruvborrningen.

▫ Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle ändå fornlämningar påträffas ska eventuella markarbeten, schakt och dylikt omedelbart avbrytas, och länsstyrelsen kontaktas.

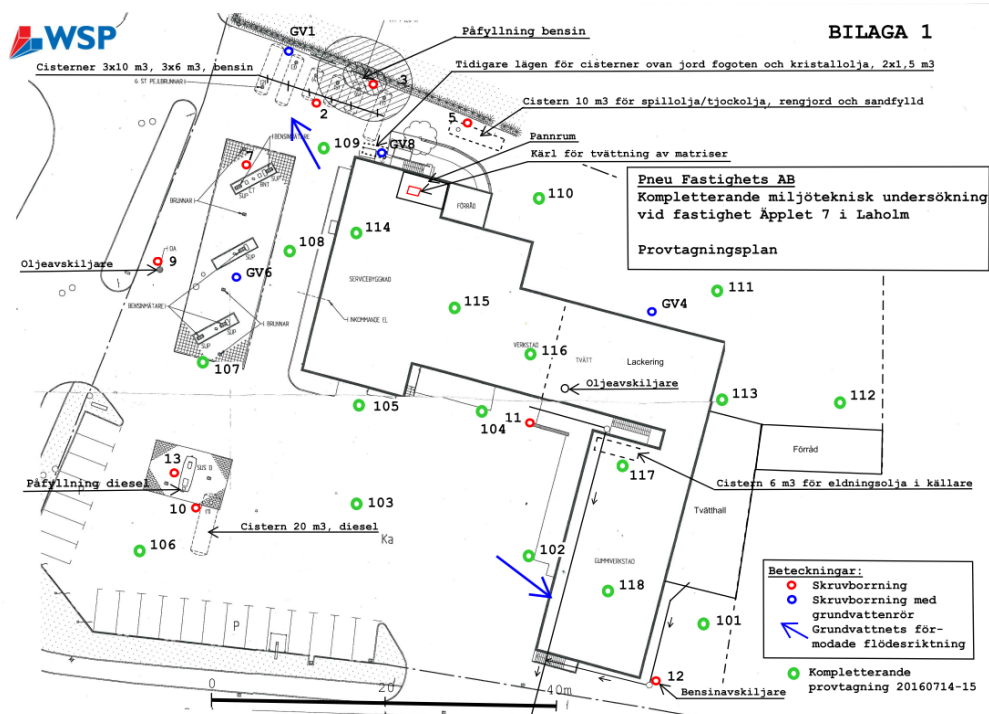
▫ Förorenad mark

I samband med avvecklingen av verksamheten och pågående planläggning av området, har WSP utfört en markmiljöteknisk undersökning. I denna kan följande utläsas:

Inom fastigheten har föroreningar i jord av PAH samt bly påvisats över kriterier för planerad markanvändning. För att fastigheten ska kunna användas enligt planerat (bostadsändamål) kommer det bli nödvändigt att hantera dessa föroreningar.

Påvisad förorening förekommer i den ytliga fyllnadsjorden. Området i anslutning till påvisad blyhalt (punkt 111) och PAH-halt (punkt 109) bör schaktas bort tills halterna i kvarlämnad jord understiger riktvärden för Känslig Markanvändning. Jorden skickas till godkänd mottagningsanläggning, förslagsvis sker det i samband med att de markförlagda cisternerna och pumpöarna demonteras.

Om jordmassor i anslutning till punkt 103 och 112 ska grävas bort och köras från fastigheten bör dessa provtas för att kontrolleras enligt Återvinning av avfall i anläggningsarbeten 4. Sanering avses ske innan planen antas. Krav på ytterligare provtagning ställs efter att cisternerna tagits bort.



Provtagningsplan, bilaga 1 från den kompletterande markmiljötekniska undersökningen, WSP Sverige AB, 2016-09-08

▫ Radon

I Laholms Översiktsplan, Framtidsplan med sikte på 2030, går det att läsa: Luften i mark har alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Det gäller för alla marktyper utom tät lera (där luften flyttar sig för långsamt). Lufttrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft sugas in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker.

Nya byggnader bör därför förberedas för radonskyddad eller radonsäker konstruktion. Genom denna lösning kan grunden ventileras om det visar sig att radon förekommer.

Bebyggelseområden

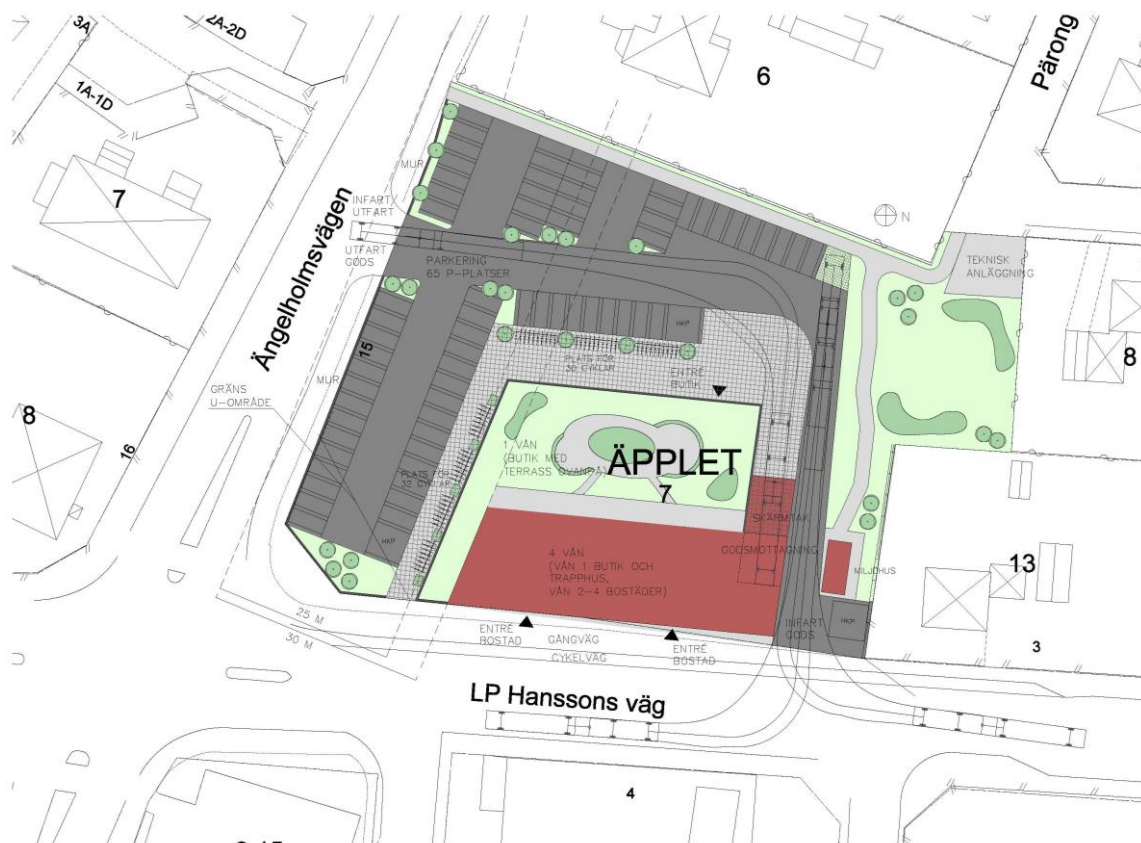
▫ Bostäder

Planområdets tidigare användning innehöll inga bostäder utan endast byggnader för bilservice och handel. Befintliga byggnader inom planområdet avses rivas.

I och med föreslagen detaljplan kommer hela området att tas i anspråk för centrumändamål i entréplan, med bostäder ovanför detta.

I förslaget får fastigheten bebyggas med en byggnadsarea på 2000 kvm (kvadratmeter), med en maximalnockhöjd på 42 meter i förhållande till nollplanet. Utbyggnad enligt illustrationen innebär detta en sammanlagd bruttoarea på 3200 kvm BTA, varav cirka 1350 kvm utgörs av centrumlokaler i entréplanet. Detta innebär att husen kommer kunna uppföras med fyra våningar.

Exploateringsgraden medger möjlighet för lägenheter att byggas på plan 2-4. Bostäderna får enligt förslaget en gemensam takterrass ovanpå handelslokalerna i bottenvåningen.



Föreslagen byggnadsplacering på fastigheten för förslaget. Källa: ARKKAS ARKITEKTER

▫ Arbetsplatser

Inom planområdet tillåts handel i entréplan. I första hand är syftet att möjliggöra för en större livsmedelshandel, men ytan kan även disponeras fritt för centrumändamål, förutsatt att kommunens parkeringsnorm följs för de olika verksamheterna. På plankartan regleras användningen med C, centrumändamål – vilket innebär att bland annat handel tillåts.

▫ Skola, offentlig och kommersiell service

Söder om planområdet ligger Campus Laholm, som består av Osbecksgymnasiet, Laholmsskolan och Grönkulla förskola. I närområdet finns en livsmedelsbutik och pizzeria. Övrig service ligger i centrala Laholm.

▫ Tillgänglighet

Området är lätt att ta sig till, både med bil, cykel och till fots via befintliga vägar och gång- och cykelvägar. Längs Ängelholmsvägen finns busshållplats Laholms Brandstation som trafikeras av buss 226 och 227. Planområdet är relativt plant och markbeläggning, nivåskillnader, trappor med mera kommer att anpassas så kraven på tillgänglighet uppnås.

▫ Byggnaders gestaltning

Bostadsbyggnaderna inom huvudförslaget är tänkta att uppföras med en terrass på handelsbyggnadens tak, för att kunna erbjuda möjlighet till utevistelse för de boende. Utemiljön ska utformas så att nivåer från trafikbuller från främst Ängelholmsvägen klarar riktvärden för trafikbuller. Bostäder ska inte placeras närmare än 25 meter från Ängelholmsvägen. Miljöhus för bostäder föreslås som separata byggnader, som även kan placeras inom 25 meter från Ängelholmsvägen. Komplementbyggnader omfattande max 250 kvm byggnadsarea får uppföras inom korsmarken mot Ängelholmsvägen, samt max 100 kvm

byggnadsarea inom ytan som gränsar mot Äpplet 8. Komplementbyggnaderna regleras med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

Centrumlokal kan placeras 25 meter från led för farligt gods, men då ska de riskreducerande åtgärder som beskrivs i upprättad riskbedömning följas.

Fasad mot Ängelholmsvägen ska även utformas med omsorg då detta kommer i blickfånget från vägen och gatan på sikt föreslås få en mer stadsmässig karaktär.

▫ Skuggstudie

Skuggstudie har tagits fram av Arkkas Arkitekter. Slutsatsen är att solstudierna inte visar på någon större negativ påverkan på omgivande bebyggelse i jämförelse med befintlig bebyggelse på fastigheten. Se mer i bilagan med solstudie.

▫ Kulturmiljö

Befintlig byggnad inom Äpplet 7 har klass C enligt Länsstyrelsens bebyggelseinventering från 2008, och angivet som byggnadshistoriskt och miljöskapande värde. Denna föreslås rivas vid genomförande av planen.

Intilliggande villa på fastighet Äpplet 6 finns också med i bebyggelseinventeringen. Denna bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering.

Friytor

▫ Naturmiljö, park och rekreation

Inom planområdet föreslås ingen allmän platsmark för natur eller park. Strax öster om planområdet börjar Stadsparken och söderut ligger Folkhälsocentrum med tillhörande aktivitetsområde. Området består bland annat av serverhall, tennisbanor, fotboll- och fritidsanläggning, parkour-bana, multisportarena, paddeltennisbanor, boulebanor, utegym, skatepark och simhall. I nordväst finns Klarabäcksparken vid Lagan. I sydöst ligger Glänninge sjö med badplats och angränsande fotbollsplaner. Söder om planområdet, vid Osbecksgymnasiet, ligger även en idrottsplats.

I förslaget skapas ytor för utomhusvistelse i nordvästra delen av planområdet, samt på gemensam takterrass enligt förslag till illustration (se sida 10). På så sätt säkerställs att boende har tillgång till uteplatser i sin närmiljö.

Gator och trafik

▫ Gatunät

Planområdet ligger öster om Ängelholmsvägen som är västra infartsvägen till Laholm från E6/E20. Vägen är även utpekad som primär farligt gods-led samt omledningsväg för E6, och Trafikverket är väghållare. I dagsläget trafikeras Ängelholmsvägen av cirka 8700 fordon rörelser ÅDT (trafikeräkning utförd av kommunen under november 2016). Infart till planområdet sker idag både via LP Hanssons väg och Pärongatan. Trafiken på LP Hanssons väg uppgår till cirka 3300 fordon ÅDT. Vägen fungerar som lokalgata med skyltad hastighet på 50 km/h. Vid planområdets sydvästra hörn, finns en signalreglerad korsning.

Dagens trafiksituation på vägarna i närområdet enligt Laholms kommuns trafikmätning i november 2016:

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet	Uppskattningsår
LP Hanssons väg	3319	4%	50	2016

Ängelholmsvägen (Norr)	8679	4%	50	2016
Ängelholmsvägen (Söder)	9091	6%	50	2016
Västerleden	3743	4%	50	2016
Olivgatan	70	0%	30	2016

Den framtida trafiksituationen 2040, uppräknad med 2% årligen och under förutsättning att Ängelholmsvägen fortfarande är led för farligt gods:

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet	Uppskattningsår
LP Hanssons väg	5338	4%	40	2040
Ängelholmsvägen (Norr)	13959	4%	50	2040
Ängelholmsvägen (Söder)	14622	6%	50	2040
Västerleden	6021	4%	40	2040
Olivgatan	70	0%	30	2040

Ett förslag finns från kommunen om att hastigheterna ska sänkas på LP Hanssons väg från 50 km/h till 40 km/h under 2019.

Trafikverket har i egenskap av väghållare en beräknad ÅDT för Ängelholmsvägen i anslutning till planområdet, vilken anger 11330 beräknad ÅDT. Detta har legat till underlag för uppdateringar och revideringar av utredningarna som skett efter granskning av detaljplanen. Trafikverkets beräknade ÅDT tar inte upp trafikbelastningen på de kommunala vägarna LP Hanssons väg, samt Västerleden där dessa korsar Ängelholmsvägen. Därför används de kommunala trafiksiffrorna för omgivande berörda vägar i utredningarna. Trafiken på Ängelholmsvägen har räknats upp med 1,2 % per år enligt gällande EVA-tal (2016-04-01) för prognosår 2040.

I föreslagen detaljplan föreslås huvudsaklig in- och utfart att ske via Ängelholmsvägen. Miljörum för sophantering samt handikapparkering kan komma att placeras mot LP Hanssons väg samt Ängelholmsvägen. Dessa får inte placeras längre än 25 meter från bostadsentréerna.

Utifrån antagandet att Äpplet utgör en del av ytterområdet till centrala Laholm, och utifrån befintlig kollektivtrafik och cykelbanor, bedöms planområdet kunna generera 293 fordonsrörelse/dygn, beräknat till cirka 240 ÅDT enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg (se mer i bilaga till trafikanalys av WSP, 2017-09-25).

Butiksytan i bottenvåningen bedöms generera 1-2 lastbilstransporter varje dag, och föreslås angöra fastigheten från LP Hanssons väg, och köra ut på Ängelholmsvägen. Transporterna antas ske under butikens öppettider, det vill säga mellan kl 06 och 22. Själva godsmottagningen ska ske inom fastigheten Äpplet 7, på kvartersmark. Se körspår på illustration av möjlig utbyggnad på sida 10.

För att utreda hur exploatering enligt detaljplanen påverkar framkomligheten på Ängelholmsvägen har en trafikanalys tagits fram, PM Trafikanalys för detaljplan Äpplet 7 (WSP, 2017-09-25, uppdaterad 2018-01-16). Analysen utgick ursprungligen från kommunens trafikmätning från november 2016, medan uppdateringen istället innebär en känslighetsanalys utifrån trafikbelastningen enligt Trafikverkets ÅDT.

Trafikanalysen visar på att belastningsgraden på Ängelholmsvägen ligger på cirka 0,4 som högst uträknad utifrån den kommunala ÅDT, och cirka 0,51 som högst beräknad enligt trafikverkets ÅDT. Belastningsgrader under 0,6 brukar rekommenderas för att säkerställa

tillräckligt god framkomlighet enligt Trafikverket. Slutsatsen är därför att inga kapacitetshöjande åtgärder, så som exempelvis vänstersvängfält, behöver vidtas för att bibehålla god framkomlighet.

▫ Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av trottoarer och längs Ängelholmsvägens östra sida finns separat cykelbana som leder in till Laholms centrum. Cykelvägen på LP Hanssons väg samt Ängelholmsvägen påverkas av föreslagna in- och utfarter, och gestaltning av dessa måste ses över utifrån trafiksäkerheten.

Längs norra gränsen, inom planområdet finns en gång- och cykelpassage, vilken regleras som en 3 meter bred allmän plats GCVÄG på plankartan.

▫ Kollektivtrafik

Längs Ängelholmsvägen finns busshållplats Brandstationen som ligger ungefär 75 meter söder om planområdet.

▫ Parkering

Inom planområdet finns asfalterade ytor som har använts för parkering till befintliga verksamheter. I samband med avveckling av dessa verksamheter försvinner parkeringsbehovet.

I kommunens parkeringsnorm, antagen 26 januari 2016, räknas området enligt ”Övriga delar av Laholms tätort samt övriga tätorter”. Enligt denna ska det finnas minst 10 parkeringar per 1000 kvm BTA (bruttoarea) för bostäder och 31 parkeringar per 1000 kvm BTA butiksytta. Om kontor etableras istället för handel är parkeringsnormen 16 parkeringar per 1000 kvm BTA.

Beräknat behov av parkeringsplatser utgår från illustrationerna av planförslaget, och redovisas i tabellen nedan:

Användning	Kvm BTA	P-norm zon 2
Bostäder	1850 kvm BTA	10/1000 = 18,5
Handel	1350 kvm BTA	31/1000 = 42
Totalt	3200 kvm BTA	60,5 bilplatser

För förslaget bedöms parkeringsbehovet därför uppgå till 19 för bostäder samt 42 för butik, räknat att hela ytan används som livsmedelshandel. Då centrumändamål medger andra verksamheter med annan p-norm kan detta förändras vid bygglovet. I planförslaget har ytor för cirka 65 parkeringsplatser parkering främst anordnats på ett parkeringstorg i den västra och norra delen, vilket väl fyller behovet.

Därtill ska det finnas minst 2 cykelplatser per lägenhet, samt 14 cykelplatser per 1000 kvm BTA handel eller 8 cykelplatser per 1000 kvm BTA kontor enligt Laholms kommuns parkeringsnorm.

Förslag på placering av bil- och cykelparkering framgår av illustrationen på sida 10.

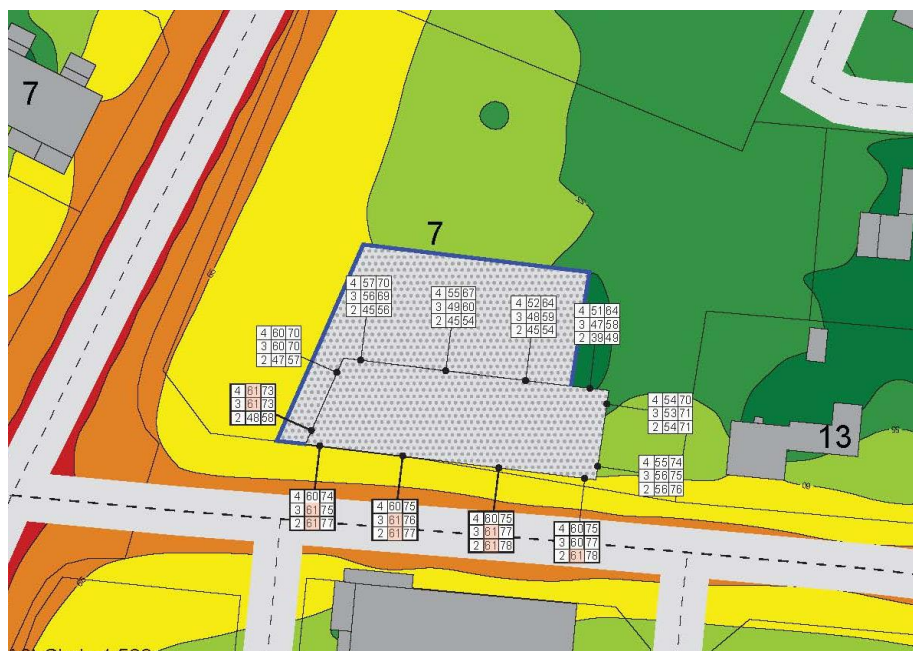
Störningar

▫ Trafikbuller

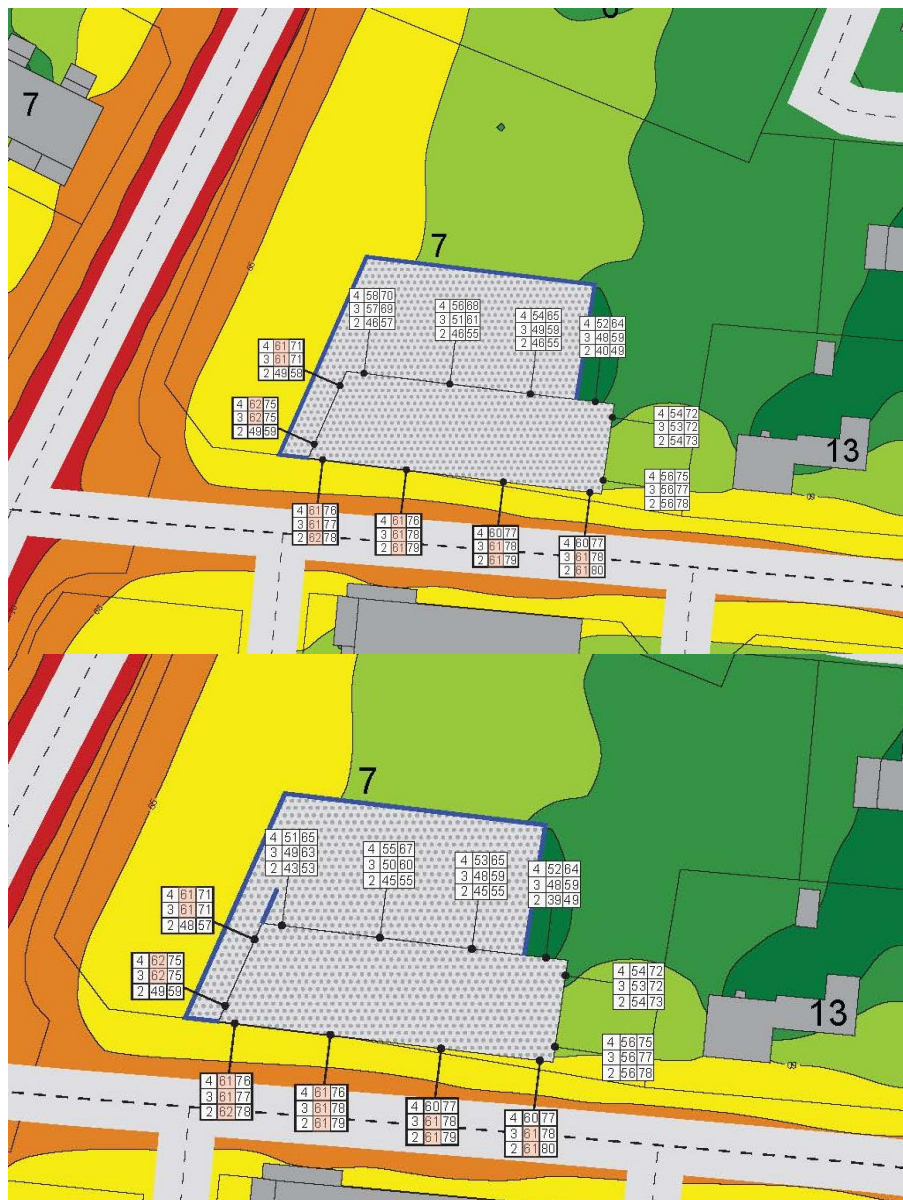
Området omges av vägar i både söder och väster. WSP Sverige AB har utfört en trafikbullerutredning, 2016-11-28, reviderad 2017-04-26 samt en ny 2018-01-12 efter senaste illustrationsförslaget. Beräkningsgrundade trafiksiffror för den första trafikbullerutredningen kommer från kommunens trafikräkning som utfördes under november 2016, medan trafikbullerutredningen daterad 2018-01-12 utgår från Trafikverkets ÅDT för Ängelholmsvägen. Vidare har trafiksiffrorna i den senaste rapporten räknats upp med 1,2 % till år 2040 i enlighet med Trafikverkets prognoser, jämfört med uppräknings på 2 % i den första rapporten.

Slutsatsen enligt båda rapporterna är att riktlinjer enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) med ändringar enligt SFS 2017:359 som trädde i kraft juni 2017 kan efterföljas. Planlösningen måste utarbetas med hänsyn till buller för att riktvärdena ska kunna uppfyllas. Bostäderna kan bestå av en stor andel små lägenheter (≤ 35 m²), alternativt kan en fastighetsnära skärm, exempelvis i form av utanpåliggande trapphus eller utskjutande balkonger, anordnas för att skapa möjlighet att orientera bostadsrum mot en tyst sida.

En gemensam uteplats föreslås på handelslokalens tak, i form av en takterrass. Övervägande delen av takterrassen klarar kraven på 50 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats, under förutsättning att ett bullertätt räcke ut mot Ängelholmsvägen anordnas längs takterrassens kant.



Redovisning av buller, utifrån dagens trafiksituation. Källa: Trafikbullerutredning, WSP 2018-01-12



Redovisning av buller
ökning av trafiken fram
till år 2040. Källa:
Trafikbullerutredning,
WSP 2018-01-12

Redovisning av buller
vid eventuell
utskjutande skärm,
balkong eller t ex
trapphus, avser
prognosår 2040. Källa:
Trafikbullerutredning,
WSP 2018-01-12

Teckenförklaring till
ovanstående bilder

Industribuller

Enligt Naturvårdsverkets rapport 6538 - *vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* bör buller från godshantering vid till exempel lastkajer och omlastningsterminaler räknas in i ljudnivå från verksamhet och bedömas som industribuller.

Trafikbullerutredning, (WSP 2018-01-12) anger att eftersom det är ej är känt vilka källor som kommer att finnas på godsmottagningen är det inte möjligt att beräkna ljudtrycksnivån vid godsmottagningen korrekt. Som åtgärd föreslås att ett tätt och tungt skärmtak anordnas ovanför lastkajen för att skydda de bostäder som är belägna direkt ovanför kajen. Ett skärmtak bör ge godkända ljudtrycksnivåer under dagtid, men om transporter förekommer även på kvälls- eller nattetid kan ytterligare åtgärder behövas, exempelvis ytterligare sidovägg och

absorbenter. Om ytterligare åtgärder inte är tillräckliga kan det behövas reglering av tider för godsmottagning så det endast sker dagtid.

Krav på tätt och tungt skärmtak ovanför godsmottagningen regleras genom följande bestämmelse på plankartan:

m₂ - Bullerdämpande byggnadsverk, exempelvis skärmtak, ska anordnas så att buller från godsmottagning inte överskrider riktvärden för verksamheter vid bostads fasad.

Eftersom det inte är möjligt att beräkna ljudtrycksnivåerna korrekt bör mätningar göras efter färdigställande för att säkerställa att riktvärdena uppfylls. Se mer i trafikbullerutredning (WSP 2018-01-12)

▫ Vibrationer

Enligt SGUs jordartskarta består området av isälvmassor. Utifrån att tung trafik kör på Ängelholmsvägen kan detta innebära att störande vibrationer från vägen påverkar föreslagen bebyggelse enligt detaljplan. Detta kan åtgärdas genom val av grundläggning av ny bebyggelse, vilket därför regleras genom planbestämmelsen att: *Maximal tillåten vibrationsnivå i byggnader är vägd RMS $\leq 0,4$ mm/s.*

Syftet med bestämmelsen är att eventuell risk för vibrationer från vägtrafik ska beaktas vid grundläggning och val av konstruktion i bygglovskedet. Vid antagande av detaljplanen kommer utredning som visar på faktiskt förekommande vibrationer, samt eventuella åtgärder för detta, att finnas.

Risker farligt gods

I samband med planarbetet har riskerna knutna till transporter och den farligt gods-led som ligger väster om planområdet bedömts i ”Detaljerad riskbedömning för detaljplan”, upprättad av WSP Sverige AB, daterad 2016-11-29, rev 2017-08-31, samt kompletterande PM daterat 2018-01-09. Utredningen utgår från att uppfylla kraven från Länsstyrelsen i Hallands län gällande markanvändning intill farligt gods-leder. Syftet är att utreda planförslagets lämplighet och den riskpåverkan som kan tänkas finnas.

I riskbedömningen har ett antal riskreducerande åtgärder föreslagits som kan anses rimliga och kostnadseffektiva för att kunna bebygga området enligt planförslaget.

- Tillse att utsläpp av brandfarliga vätskor på vägen inte kan rinna in mot planområdet.
- Utforma närområdet längs vägen fritt från oeftergivliga föremål som kan förvärra en skadehändelse och ge upphov till läckage.
- Förhindra mekanisk konflikt för eventuell bebyggelse inom 30 meter från väggkant. Detta kan åstadkommas genom vägräcke, vall, mur eller dylikt så att avåkande fordon inte träffar bebyggelse inom planområdet.
- Utför eventuella fasader inom 25 meter från väggkant i obrännbara material och med fönster i lägst klass E30. Detta innebär även att fönster bör utföras ej öppningsbara.
- Tillse att utrymning av eventuella byggnadsdelar inom 25 meter från väggkant möjliggörs i riktning bort från väg 585.
- Utforma området inom 25 meter från väggkant på så sätt att det inte uppmuntrar till mer än tillfällig vistelse. Med detta avses att inga lekplatser, uteplatser, balkonger och liknande ska anläggas inom zonen (parkering och lokalgata medges dock).

Uppfylls ovanstående bedöms risknivån för planområdet vara acceptabel med aktuella förutsättningar.

Inom kommunen pågår diskussion om att flytta farligt godstrafiken till annan sträckning, men till vilken är ännu inte beslutad. Därför har dagens situation legat till grund för utformningen av detaljplanens förslag där bebyggelse kan tillåtas till gränsen 25 meter från vägkant så länge som farligt gods-leden finns kvar på Ängelholmsvägen. För att förhindra mekanisk konflikt för eventuell bebyggelse inom 30 meter från vägkant, samt för att hindra att brandfarliga vätskor rinner in på kvarteretsmark införs skyddsbestämmelse på plankartan: m₁ - *Avåkningsskydd för fordon, som även förhindrar brandfarliga vätskor att rinna in på området, ska finnas till en höjd av 0,5 meter så länge Ängelholmsvägen är primär led för farligt godstransporter.*

Möjlighet ges dock att bygga komplementbyggnad i form av miljöhus eller liknande, som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, inom 25 meter från Ängelholmsvägen, även medan denna är led för farligt gods.

Teknisk försörjning

▫ Vatten, spill- och dagvatten

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dag-, spill- och dricksvatten, och den planerade bebyggelsen kan anslutas till detta.

Då planen kan innebära ökade takytor jämfört med dagsläget kan dagvattenmängderna komma att öka. Då befintliga serviser inte klarar en ökad mängd dagvatten ställs krav på viss fördröjning av dagvatten inom planområdet. Detta kan göras exempelvis genom rörmagasin under asfalterade/hårdgjorda parkeringsytor, infiltration vid ytor för parkering, och/eller genom regnrabatter för fördröjning av takvatten. De senare anläggs vanligtvis som upphöjda planteringar i fasadliv dit regnvatten leds och fördröjs/infiltreras innan det leds till den kommunala dagvattenanslutningen.

Tillräckliga ytor bedöms finnas för omhändertagande av dagvatten.

En dag- och spillvattenledning korsar planområdet i dess sydvästra hörn.

U-område föreslås för den ledningen som är 6 meter brett (3 meter på vardera sida). På detta sätt bedöms inga befintliga ledningar behöva flyttas.

▫ El och bredband

Södra Hallands kraft ombesörjer elförsörjningen och Svenska stadsnät i Laholm bredbandsutbyggnad i området. Anslutningar sker i samråd med nätägare.

Södra Hallands kraft behöver en ny transformatorstation inom planområdet för att kunna ansluta föreslagen ny bebyggelse inom fastigheten Äpplet 7. Denna föreslås ligga inom utpekad E-område på plankartan, med åtkomst från Oliv-/Pärongatan.

Brandteknisk avskiljning mellan byggnaderna kan komma att bli aktuellt om avstånd är mindre 8 meter mellan byggnader.

Ett 4 meter brett u-område längs östra plan- och fastighetsgränsen möjliggör att dra högspänningskabel upp till föreslagen plats för transformator. I samband med detta kan befintliga lågspänningsledningar samt ledningar för gatubelysning samföräggas i föreslaget u-område.

▫ Värme

I Laholm finns ett fjärrvärmenät under utbyggnad. I dagsläget finns inga huvudledningar i planområdets närhet. Om anslutning önskas, får kontakt tas med nätägare och diskussion ske om eventuell utbyggnad.

Inom planområdet har E.ON Gas en servisledning för natur- och biogas som uppvärmning av befintlig fastighet, vilket kan vara ett energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter.

▫ Avfall

Kommunens gällande avfallsplan 2014-2017 ska följas. Från verksamheter och boende inom planområdet kommer avfallet som produceras att hanteras från två, möjligtvis tre punkter. Bostadsavfallet hämtas via gemensamt miljöhus vid LP Hanssons väg, samt eventuellt vid markparkering i anslutning till Ängelholmsvägen. Förslagsvis finns gemensamt avfallsrum för verksamheter i anslutning till LP Hanssons väg, eller vid lastzonen inom planområdet.

▫ Brandvattenförsörjning

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

- a. Befintliga brandposter i korsningen Ängelholmsvägen/LP Hanssons väg, samt korsningen LP Hanssons väg/Skottegränd som har en ungefärlig kapacitet på 900 liter/minut.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 900 liter/minut. Det finns lämplig tankplats på Brandstationen i Laholm.

Kombination av a och b gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 1 800 l/min. Enligt dokumentet *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för så kallad A2- och B2-bebyggelse med normal brandbelastning (brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material). Vid bebyggelse med högre brandbelastning kan brandtekniska åtgärder behövas, vilket regleras i bygglovsskede.

Eventuellt släckvattnet samlas upp i befintligt dagvattensystem.

Parkeringsytorna inom planområdet kan utgöra uppställningsytor för räddningstjänstens höjdfordon. Hänsyn till detta ska tas inför ansökan om bygglov.

Sociala aspekter

▫ Trygghet och säkerhet

Områdets asfaltytor är i dagsläget sparsamt upplysta via gatlyktor och enstaka fasadbelysningar. Platsen inbjuder inte till vistelse och utgör privat mark. Platsen kan upplevas som nedgången och otrygg. I och med den kommande planerade byggnationen kommer området att befolkas med mer mänsklig närvaro som positiv följd. Området kommer fortfarande att till största del vara privat, men gång- och cykelvägen längs norra plangränsen övergår till att bli kommunal.

▫ Jämlikhet/Jämställdhet

Detaljplanens markanvändning i form av bostäder och handel bedöms inte ha någon koppling till påverkan på människors lika värde.

▫ Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande kommer inte att beröra barn och ungdomar negativt. Bebyggelsen innebär att ett område som idag kan uppfattas som nedgången ges en ny användning som ger ett tillskott med nya bostäder, lektyta och plats för utevistelse i ett läge nära skola, barnomsorg och grönområden.

I samband med detaljplaneprocessen kommer närboende kunna yttra sina synpunkter genom demokratiprocessen och på så sätt kan barnens mening framföras av exempelvis deras

föräldrar eller vårdnadshavare. Vidare utgör kommunens ungdomsråd en del av remissinstansen under planprocessens gång.

▫ Äldreperspektivet

Områdets markplanering kommer att utföras så god tillgänglighet kan uppnås för alla grupper i samhället.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd	maj-juni 2017
Granskning	nov-dec 2017
Antagande	mars 2018
Laga kraft	tidigast april 2018

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kostnad för upprättande av detaljplanen står fastighetsägaren för Äpplet 7 för. Inom planområdet är ansvaret för olika anläggningar uppdelat:

Anläggning	Drift/skötsel
VA-nät, dagvatten	Laholmsbuktens VA
El	Södra Hallands kraft
Bredband	Svenska stadsnät i Laholm
Tele	Skanova
Kvartersmark	Fastighetsägaren
Allmän gång- och cykelväg	Laholms kommun

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dag-, spill- och dricksvatten.

Avtal

I samband med detaljplaneförslaget kommer exploateringsavtal skrivas mellan Laholms kommun och exploatören.

Kommunen avser i exploateringsavtalet ålägga exploatören eller fastighetsägaren att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Vidare kommer kommunen ställa krav på att exploatören bekostar åtgärder som behövs för att kunna bygga ut området i enlighet med detaljplan (till exempel bullerdämpande åtgärder, sanering, och eventuella arkeologiska utredningar).

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gång- och cykelväg samt anläggningar för vatten och avlopp.

Kommunen kommer att ställa krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen eller liknande för att garantera exploatörens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhetens storlek är normalt minst 50 procent av exploatörens kostnader för de allmänna platser och anläggningar som ska utföras enligt avtalet.

Kommunen kommer att ställa krav på när anläggningarna som ska utföras enligt avtalet skall vara färdigställda. Detta kommer att förenas med vite om tidsramarna inte hålls.

I exploateringsavtalet regleras inlösen av allmän platsmark gång- och cykelväg. Kommunen har dock med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Ersättning för inlösen av allmän platsmark regleras genom Expropriationslag (1972:719)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Äpplet 7	Befintligt u-område justeras efter VA-ledningens läge, med 3 m på vardera sida om ledningen, samt 3 m utefter ledning längs Ängelholmsvägen. Avtalsservitut enligt akt 66/4188 som gäller dessa ledningar gäller fortsättningsvis.	Inga kostnader. Ledningsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta ledningsrätt.	LBVA/Laholms kommun
Äpplet 7	Allmän platsmark i form av gång- och cykelväg fastighetsregleras till Lagaholm 4:1.	Regleras i exploateringsavtal.	Laholms kommun
Äpplet 7	E-område för ny transformatorstation avstyckas från Äpplet 7. Ledningsrätt bildas för nytt ledningsläge.	Ledningsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta ledningsrätt.	Södra Hallands kraft

Inga gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas, då fastigheten inte är tänkt att avstyckas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan fastighetsägare (Lubben i Varberg Fastigheter AB) och miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun. Åtgärder på fastigheten bekostas av fastighetsägare.

Om ledningar behöver flyttas ska särskild överenskommelse träffas mellan ledningsägaren och exploatören, som reglerar ansvar för flytten och kostnaderna härför.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Till planhandlingarna har följande utredningar upprättats:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP Sverige AB 2015-05-08)
- Kompletterande markmiljöteknisk undersökning (WSP Sverige AB 2016-09-08)
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan (WSP Sverige AB 2016-12-05, rev 2017-08-31)
- Kompletterande PM till riskbedömning (WSP Sverige AB, 2018-01-09)
- Trafikbullerutredning (WSP Sverige AB 2016-11-28, reviderad 2017-04-25)
- Trafikbullerutredning (WSP Sverige AB 2018-01-12)
- PM trafikanalys för detaljplan Äpplet 7 (WSP Sverige AB, 2017-09-25, rev 20180116)
- Vibrationsutredning (WSP Sverige AB) tas fram innan planen antas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Landskapsbild

Planområdet som idag består av ett antal lägre byggnader och asfaltytor kommer enligt förslaget att tillåtas bebyggas med byggnader i upp till 4 våningar. Detta kommer att innebära att byggnaden kommer att bli ett nytt inslag i området.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Äpplet 7	Centrum och bostadsändamål tillskapas. Tillkommande bostäderna kan medföra en ökad efterfrågan på förskoleplatser. Marken kommer saneras vilken innebär positiva effekter för miljö och människors hälsa.	Fastighetsägare/ledningsägare
Ängelholmsvägen	In- och utfart sker från Äpplet 7 samt utfart för lastbilar. En ny samlad in- och utfart ersätter de två befintliga in- och utfarterna.	Fastighetsägare/Laholms kommun/Trafikverket
LP Hanssons gata	Infart för lastbilar (varuleveransar och avfallshantering) sker från LP Hanssons väg över befintlig gång- och cykelbana. Även in- och utfart för enskild HCP kan tillkomma beroende på avstånd till bostadscentré.	Fastighetsägare/Laholms kommun
Lagaholm 4:1	Utökas genom fastighetsreglering av allmän platsmark GCVÄG	Laholms kommun

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är upprättade av Tina Wagner och Maria Carlsson, WSP Sverige AB på uppdrag av Lubben i Varberg Fastigheter AB via Laholms kommun.

Sofie Frankzen – Planarkitekt

Ingelöv Fast – Plantekniker

Carina Henriksson – VA-ingenjör, Laholmsbuktens VA

Sofia Frindberg – Brandingenjör

Patrik Nilsson – Miljö- och hälsoskyddsinspektör

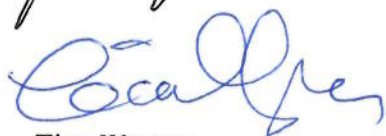
Anna-Carin Karlsson – Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Annica Pålsson – Trafikstrateg

Mikael Lennung – Mark och exploateringsstrateg



Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef



Tina Wagner
Planeringsarkitekt, WSP



Maria Carlsson
Planeringsarkitekt, WSP

