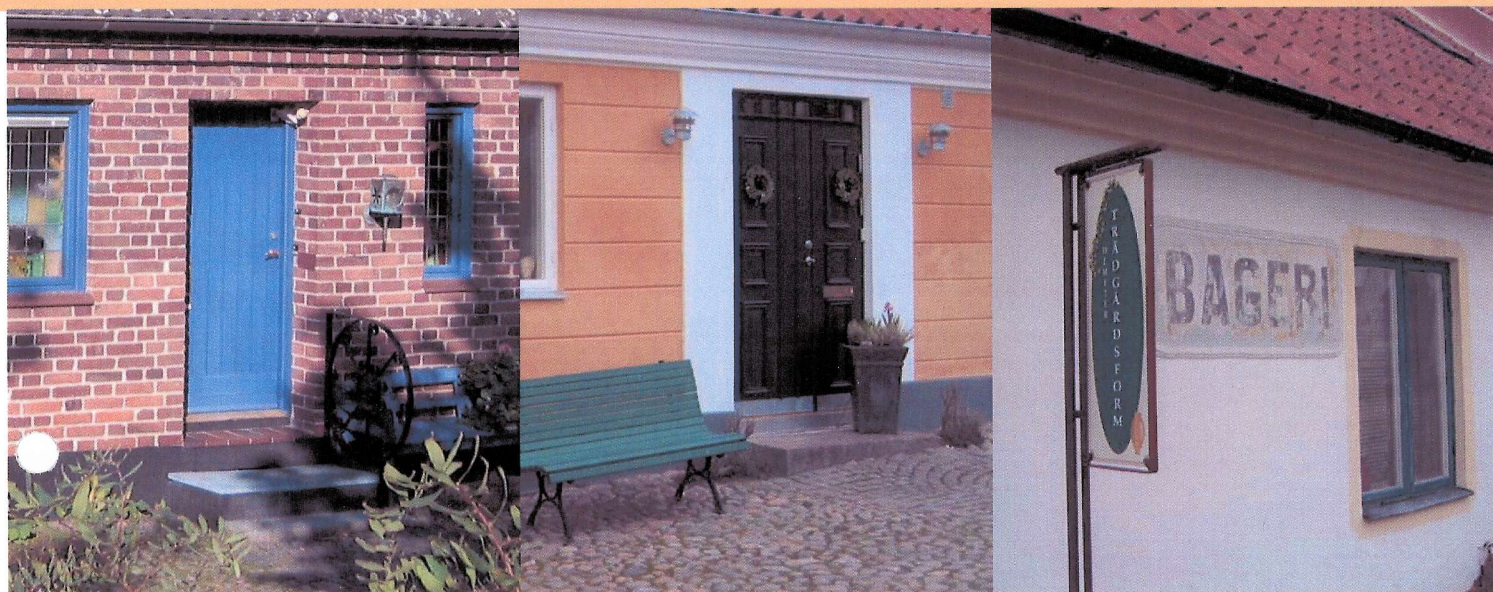


Detaljplan för Kvarteret Fisken

Laholms centralort
Laholms kommun



ANTAGANDEHANDLING

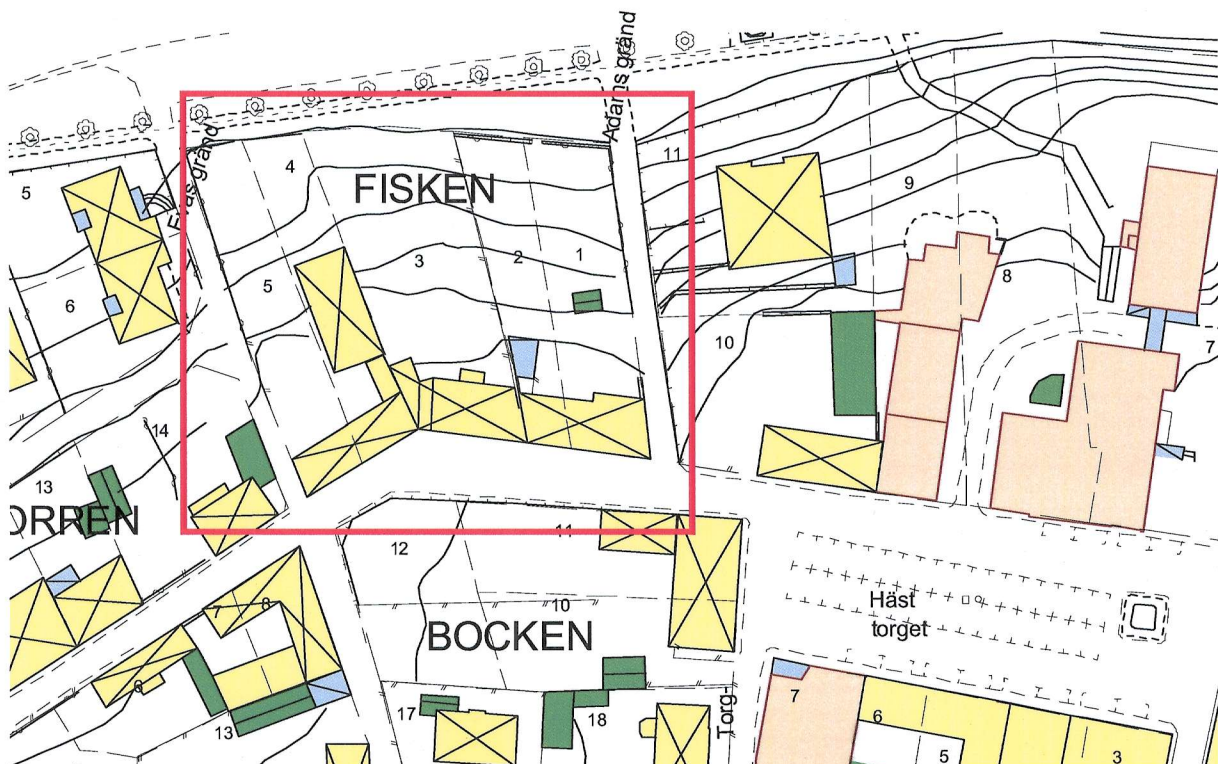
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner och förordnanden	6
Program	6
Kommunala beslut i övrigt	6
MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PBL OCH MILJÖBALKEN	6
Behovsbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Fornlämningar	8
Bebyggelseområden	8
Service	8
Bostäder och verksamheter	8
Byggnadskultur	11
Utökad bygglovplikt	12
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	13
Vatten och avlopp	13
El och tele	13
Avfall	13
Administrativa frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14

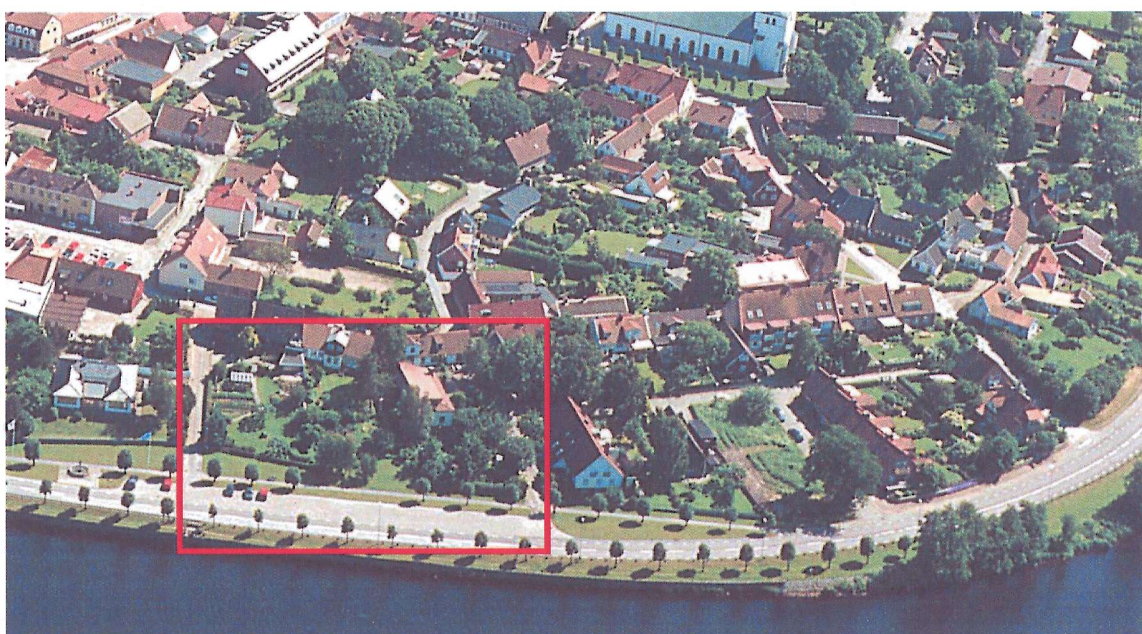
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan har antagits av
Kommunstyrelsen 2008-09-23
Beslutet har vunnit laga kraft
2008-10-22

Detaljplan för
Kvarteret Fisken
Laholms centralort
Laholms kommun



Kvarteret Fisken – Översikts karta/flygfoto



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att göra en översyn av detaljplanen för kvarteret Fisken med syftet att bl.a. skapa ett erforderligt skydd för de byggnader som har ett stort kulturhistoriskt värde.

Bakgrunden till planförslaget är också att möjliggöra uppförande av en gårdsbyggnad till en högre höjd än vad gällande plan medger (Fisken 3) och att möjliggöra ev. ytterligare bostad i anslutning till befintligt bostadshus utmed Adamsgränd (Fisken 1-2).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av kvarteret Fisken som är beläget i de centrala delarna av Laholms stad i norra delen av Gamleby mellan Gamlebygatan och Lagavägen söder och norr, och Adams och Evas gränd i öst och väst riktning.

Areal

Planområdet är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2003, är planområdet redovisat som tätortsområde. Det framgår även att Laholms stadskärna är av riksintresse för kulturminnesvården. Stadskärnan ingår i område "Laholms innerstad och Lagaholm KN41".

I den fördjupade översiktsplanen för Laholms stadskärna framgår att planområdet är av Riksantikvarieämbetet utpekad som Medeltidsstad och är därmed skyddad enligt kulturminneslagen.

I bevarandeplanen för Laholms innerstad (1987) bedöms hela kvarteret vara ett område som har särskilt kulturvärde och stor betydelse för stadsbilden. Även flera enskilda byggnader redovisas som värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

De enskilda byggnaderna redovisas närmare i den beskrivning av samtliga fastigheter inom planområdet, som ingår i inventerings delen i bevarande planen. Redovisningen är upplagd enligt följande. Efter en inledande beskrivning av kvarteren och deras bebyggelse ges en kulturhistorisk värdering.

Byggnadsklass 1 (*Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad, som inte får förvanskas*).

Byggnadsklass 2 (*Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad vars kulturhistoriska särdrag skall beaktas*)

M (*Område med särskilt kulturvärde med stor betydelse för stadsbilden*).

Detaljplaner och förordnade

För kvarteret Fisken gäller stadsplan nr 1, fastställd 1944-02-18.

Gällande detaljplan möjliggör bostadsändamål, där med B betecknat området får användas för bostads, handels och hantverksändamål. Platsen för aktuell gårdsbyggnad är betecknad med korsprickning, vilket medför att området får bebyggas endast med mindre gårdsbyggnad, innehållande hantverkslokal, lager, garage och dylika utrymmen. Högst 1/3 av den korsprickade marken får bebyggas. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m med högst 45 graders taklutning.

Program

Inget särskilt program har upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2008-01-15, (KS § 12, KS § 13) att uppdra åt samhällsbyggnadskontor att utarbeta ett planförslag för Kvarteret Fisken.

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PBL OCH MILJÖBALKEN

Behovsbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (PBL 5:18 och MB 6:11) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande medför en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Bedömningskriterierna utgörs av en checklista som är ett hjälpmedel för att uppnå ett enhetligt arbetssätt i analysen av planer och program i relation till en hållbar utveckling.

Natur- och kulturvård

Planområdet ingår i riksintresse för naturvården avseende frostmarksmorfologi och de geologiska processer som format landskapet efter den senaste nedisningen. Hela innerstaden är av riksintresse för kulturmiljövården.

Rekreation och friluftsliv

Lagans dalgång är på sträckan från havet upp till Lagaholms kraftstation av riksintresse för det rörliga friluftslivet och fritidsfisket.

Kulturhistorisk värdefull miljö

De objekt som i Program för kulturmiljövård (Bevarandeplanen) utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefulla ska i planen ges skydds- eller bevarandebestämmelser. Föreslagna bevarandeåtgärder grundar sig på plan och bygglagen (PBL 3:1, 3:10, 3:12) Aktuellt planområde ingår i fornlämningsområde.

Kulturell upplevelse

Laholm, Hallands äldsta stad med anor från 1200-talet, har stora estetiska och kulturella värden i sin stadskärna. Den lilla staden med de många konstverken uppskattas starkt av såväl boende som besökande. Det är viktigt att staden behåller sin starka identitet och att staden utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads eller landskapsbilden och till natur och kulturvärdena på platsen.

Höga flöden/översvämningar

Planområdet, Kvarteret Fiskeriet ligger i sluttning mot Lagan på nivån + 3,0 till + 9,0. Nytt bostadshus på Fiskeriet 1-2 kommer att placeras på nivån på ca. + 5,0 m till +7,0 m.

Enligt "Översiktlig översvämningsskartering längs Lagan" (SMHI Dnr 9804-0454/204) ligger planområdet inom översvämningsszon för ett 100-års flöde. Här uppskattas högsta högvattenytan till ca. + 4,0 m inom aktuellt område. Lokala observationer redovisar en högsta högvattenyta på +2,5 till +3,0. Med en sockelnivå på ca. + 6,0 görs bedömningen att risken för eventuell översvämning kan accepteras för planerad byggnation.

Ställningstagande

Som framgår av behovsbedömningen berörs/gränsar planområdena till riksintresse för natur- och kulturvård, fritidsfisket samt för rekreation och friluftsliv. Planerna kommer att påverka kulturhistoriskt värdefulla miljöer genom att de objekt eller miljöer som utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefulla i bevarandeplanen ges skydds- eller varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Planen innebär inga större förändringar för vare sig bebyggelsen eller naturmiljön i området. Planförslaget medför således inga påtagliga fysiska förändringar i området och därför inte heller någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning avses därmed inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

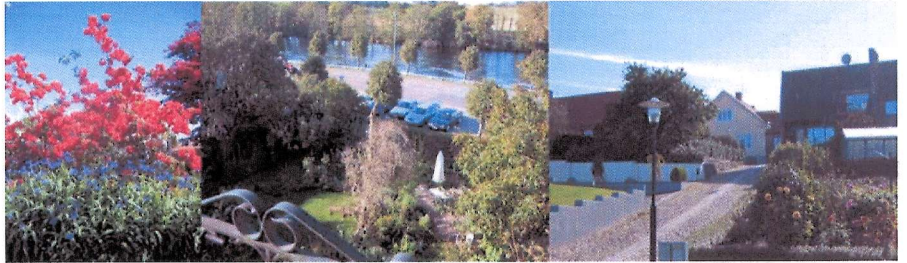
- Mark och vegetation

Kvarteret Fiskeriet är relativt litet och består av tre tomter (fem fastigheter) som sluttar ned mot Lagan. Vegetation inom planområdet som består av gräsmattor och trädgårdsodlingar utgör ett av vackert inslagen i stadsbilden.

Fiskeriet 1 och 2 har stor gräsmatta med trädgårdsodlingar, fruktträd och "Napoleonstaty" sluttande ned mot Lagan.

Fiskeriet 3 har en gräsmatta sluttande mot Lagan med trädgårdsodlingar.

Fiskeriet 4 och 5 har en grusplan vid husen mot innergård, trädgård med gräsmatta mot Lagan och häck mot Evas gränd.



Kvarterets Fiskeriets trädgårdar

- Fornlämningar

Laholms stadskärna är av riksintresse för kulturmiljövården och räknas som fast forn lämning. Det innebär att alla markgrepp (byggnation, schaktning och så vidare) kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Sannolikt erfordras även en arkeologisk förundersökning innan eventuella byggnationer kan ske.

Bebyggelseområden

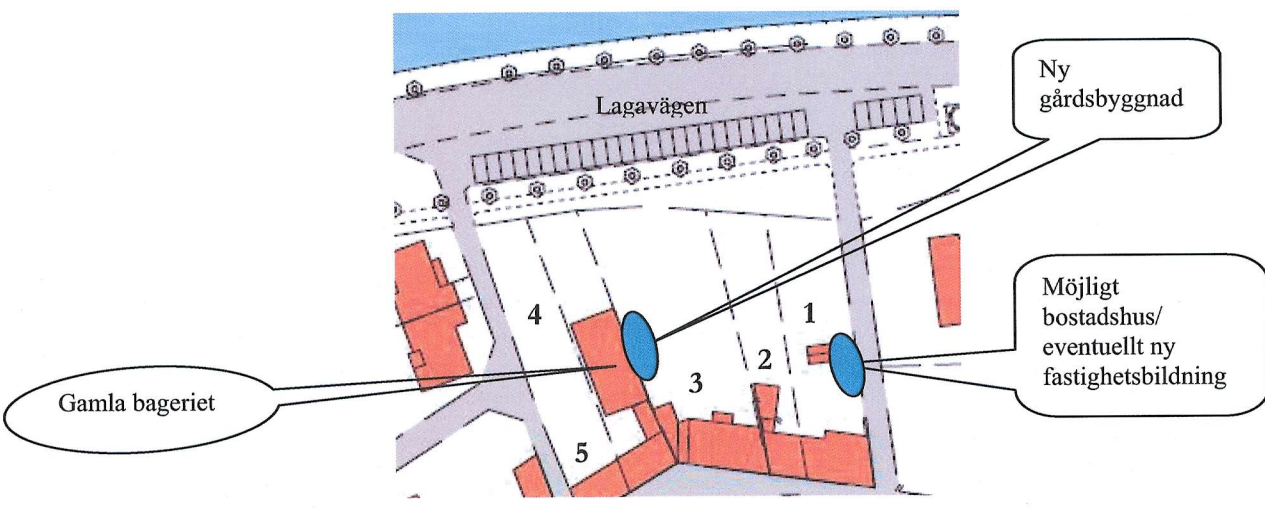
- Service

Laholms stadskärna fungerar som ett centrum vad gäller offentlig och kommersiell service.

Bostäder, verksamhet

Kvarteret Fiskeriets bebyggelse består av sammanbyggda envånings bostadshus mot Gamlebygatan med förrådsbyggnader liggande längs fastighetsgränserna. Tomterna har behållit den traditionella avlånga formen trots de sammanslagningar av äldre, ännu smalare tomter. Stadsdelen Gamleby där kv. Fiskeriet är belägen präglas starkt av de medeltida anorna med idylliska gränder utmed vilka husen står uppradade. Den lantliga prägnen kommer från alla stadsgårdar som byggt upp staden och som förr fungerade både som bostad och arbetsplats. Bostadshusen ligger utmed gatorna, vanligen hopbyggda med grannhusen, och tillsammans med uthusen bildar de kringbyggda enheter. För att behålla den karaktäristiska gaturummen bör tomtstrukturerna bevaras och nya byggnader placeras med långsidan i tomtgränsen längst befintliga gränder. Förslagen detaljplan möjliggör bostadsändamål, där med B betecknat området får användas för bostads och hantverksändamål. Området som är

betecknat med korsprickning får bebyggas endast med mindre gårdsbyggnad, innehållande hantverkslokal, uthus, garage och dylika utrymmen. Mindre tillbyggnad för bostadsändamål får utföras sammanbyggda med huvudbyggnad. Högst 1/3 av den korsprickade marken får bebyggas. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m. Marken närmast Lagavägen i norr (punktprickat betecknat) får bebyggas med komplementbyggnader (friggebodar). Den sammanlagda byggnadsarean av alla de friggebodar som uppförts på tomten får inte vara större än 15,0 m². Den högsta höjden från mark till taknock får vara 3,0 m.



Fisken 1 och 2 utgörs av bostadshus i ett plan uppfört 1966 i lättbetong. Fasadmaterial är rött tegel och sadeltak med bruna två kupiga betongpannor.

Detaljplan för Fisken 1-2 redovisar att fastigheten är planlagd för bostads och hantverksändamål samt medger viss utbyggnad av bostads del mot gårds sidan längst Adamsgränd.

En eventuell ytterligare bostad kan tillåtas mot gården längs Adamsgränd för att behålla det karakteristiska gaturummet. Det finns redan en anvisad byggrätt i detta läge i befintlig plan och en utökning föreslås. En utbyggnad skall utformas varsamt och i höjd och volym underordnas huvudbyggnad. Byggnad bör förses med sadeltak. Suterräng våning får anordnas utöver angivet högsta byggnadshöjd. Med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värden ska den nya bebyggelsen utformas så att den ansluter till omgivande bebyggelses karaktärsdrag (f₁).



Fasaden mot Gamlebygatan



Vy från Adamsgränd

Fisken 3 utgörs av bostadshus i 1,5 plan placerade längs Gamlebygatan med förrådsbyggnader mot trädgårdssidan, liggande längs fastighetsgränserna.

Ändring av detaljplanen för fastigheten Fisken 3, är med syfte att möjliggöra att ny gårdsbyggnad (på korsprickad mark) kan uppföras i högre höjd. Gällande plan anger att gårdsbyggnad inte får uppföras till större höjd än 3,5 m.

På Fisken 4 finns det gamla bageriet som är i två våningar och placerat i tomtgräns. Mot Fisken 3 utgör byggnaden en brandvägg. Med hänsyn till den "höga väggen" kan ett högre uthus, än gällande plan medger, motiveras. Ny uthus höjd regleras med högsta nockhöjd som avser takkonstruktionens högsta del. Detta under förutsättning att den nya byggnaden utformas varsamt och både i höjd och i volym underordnar sig huvudbyggnaden. Färg och form skall anpassas till den lokala byggnadstraditionen och Arkitekturprogrammet för stadskärnan bör ligga till grund för byggnadens utformning. Hänsyn och anpassning till stadsbilden är mycket viktigt.

Med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värden ska den nya bebyggelsen utformas så att den ansluter till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag (f₁).



Fasad mot Gamlebygatan



Vy från Trädgårdssidan

Fisken 4 och 5 är bebyggd med ett bostadshus från 1880 talet som byggts till mot gården. Gathuset är uppfört i tegel och lersten som putsats. På gården uppfördes ett bageri 1935 som idag används som förråd , trädgårds butik och bostad.

Ändring av detaljplanen för fastigheten Fisken 4 och 5, är med syfte att möjliggöra mindre uthus på innegård. Mark som inte får bebyggas (punktprickad mark) ändras till korsprickad mark som endast får bebyggas med uthus, garage och mindre gårdsbyggnad innehållande hantverkslokal. Inom varje tomt får högst 1/3 del bebyggas. Max 3,5 m byggnadshöjd.



Gamla bageriet



Fasad mot Gamlebygatan

I bevarandeplanen för Laholms innerstad (1987) redovisas Kvarteret Fisken som mycket välbevarat. Den äldre bebyggelsen utmed Gamlebygatan utgör en omistlig del av Laholm äldre stadsmiljö. Bebyggelsen har bevarat mycket av sin förindustriella karaktär och ligger i ett stadsbildsmässigt betydelsefullt läge. Hela Kvarteret hänförs till miljö M.

Fisken 1 och 2 utgörs av bostadshus i ett plan uppfört 1966 i lättbetong efter ritningen av Kjell Nilsson. Fasadmaterial är rött tegel och sadeltak med bruna två kupiga betongpannor. Byggnaden på Fisken 1-2 har anpassats till omgivningen och stadsbilden och bidrar positivt till helhetsintrycket av kvarterets gatubebyggelse. Miljöbetecknad M i bevarande plan.



Gathuset på **Fisken 3** uppfördes troligen på 1850-talet och är ombyggt 2006. Byggnaden hänföres till byggnadsklass 1. Tillsammans utgör den äldre bebyggelsen utmed Gamlebygatan en omistlig del av Laholms äldre stadsmiljö. Bebyggelsen bedöms ha stora kulturhistoriska och upplevelsemässiga kvalitéer. Fisken 3 hänföres i bevarandeplanen till byggnadsklass 1. *”Kulturhistorisk värdefull byggnad, som inte får förvanskas”.*



Fisken 4 och 5 är bebyggd med ett bostadshus från 1880-talet som tillbyggt mot gården. Gathuset är uppfört i tegel och lersten som putsats. På gården uppfördes ett bageri 1935 som idag används som förråd, trädgårds butik och bostad. Interiör med ugnar är bevarad. Fisken 4 och 5 hänföres i bevarandeplanen till byggnadsklass 1. *”Kulturhistorisk värdefull byggnad, som inte får förvanskas”.*



Med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värde föreslås skyddsbestämmelser för de befintliga byggnaderna. Fisken 3 och Fisken 4 och 5 får skyddsbestämmelse ”q” (Byggnader som omfattas av 3 kapitel 12 § PBL och får inte förvanskas). De särdrag och värden som kännetecknar byggnaderna skall vara vägledande vid ombyggnad och renovering. Fisken 1 och 2 får varsamhetsbestämmelse ”k” (Byggnader som omfattas av 3 kapitel 10 § PBL.)

Kvarteret Fisken som en del av Laholms stadskärnan är av riksintresse för kulturmiljövård och betraktas som ett område som utgör en värdefull miljö. Kommunen får i ett område som utgör en värdefull miljö enligt PBL 8 kap. 6 § bestämma att bygglov krävs för att i området vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller 4 a § första stycket. Utökad bygglovsplikt omfattar hela planområdet, kvartersmark (B). Bygglov krävs för att uppföra komplementbyggnader, s.k. friggebodar och färga om, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Marken närmast Lagavägen i norr (punktprickat betecknat) får bebyggas med

komplementbyggnader (friggebodar). Den sammanlagda byggnads arean av alla de friggebodar som uppförts på tomten får inte vara större än 15,0 m². Den högsta höjden från mark till taknock får vara 3,0 m.

Gator och trafik

Trafiken på Gamlebygatan är dubbelriktad. Gatan upplevas idag som mycket trafikerad och fungerar som en utfart för många av dem som parkera på närliggande Hästtorget. Trafiken från torget genom Gamleby bör förändras. De äldre bebyggelsen utmed Gamlebygatan utgör en omistlig del av Laholm äldre stadsmiljö. Den känsliga miljö och de smala gatorna i Gamleby tål inte en stor trafikmängd.

Parkering

Parkering avses ske på respektive fastighet.

Teknisk försörjning

• Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns anslutet till fastigheterna.

• El och tele

El och tele finns anslutet till fastigheterna.

• Avfall

Avfall ska hanteras enligt föreskrifterna i Laholms kommuns författningssamling gällande avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är tio år från det att denna plan vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor

Kjell Pihl, Sabina Uzelac och Ingelöv Fast

Laholm 2008-08-27


Kjell Pihl
Stadsarkitekt


Sabina Uzelac
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Kvarteret Fisken
Laholms centralort
Laholms kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan	Planen hanteras med enkelt planförfarande och ska efter samråd antas av Kommunstyrelsen. Samrådsskede juni 2008 Antagande augusti 2008 Laga kraft september 2008
Genomförandetid	Genomförandetiden har satts till tio år från den dag planförslaget vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning	Fastighetsägarna ansvarar för att genomföra planen.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmänna platser i staden. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning i kvarteret Fisken härstammar från 1900 talet. Fastighetsplan från den tiden är upphävd vilket vunnit laga kraft den 2004-10-13. Efter upphävande kan fastighetsbildning inom kvarteret Fisken ske utan hinder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Uppförandet av nya gårdshus samt andra tillbyggnader åvilar fastighetsägarna och innebär inga kommunala kostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor
Kjell Pihl, Sabina Uzelac

Laholm 2008-08-27
Kjell Pihl
Stadsarkitekt


Sabina Uzelac
Planarkitekt