

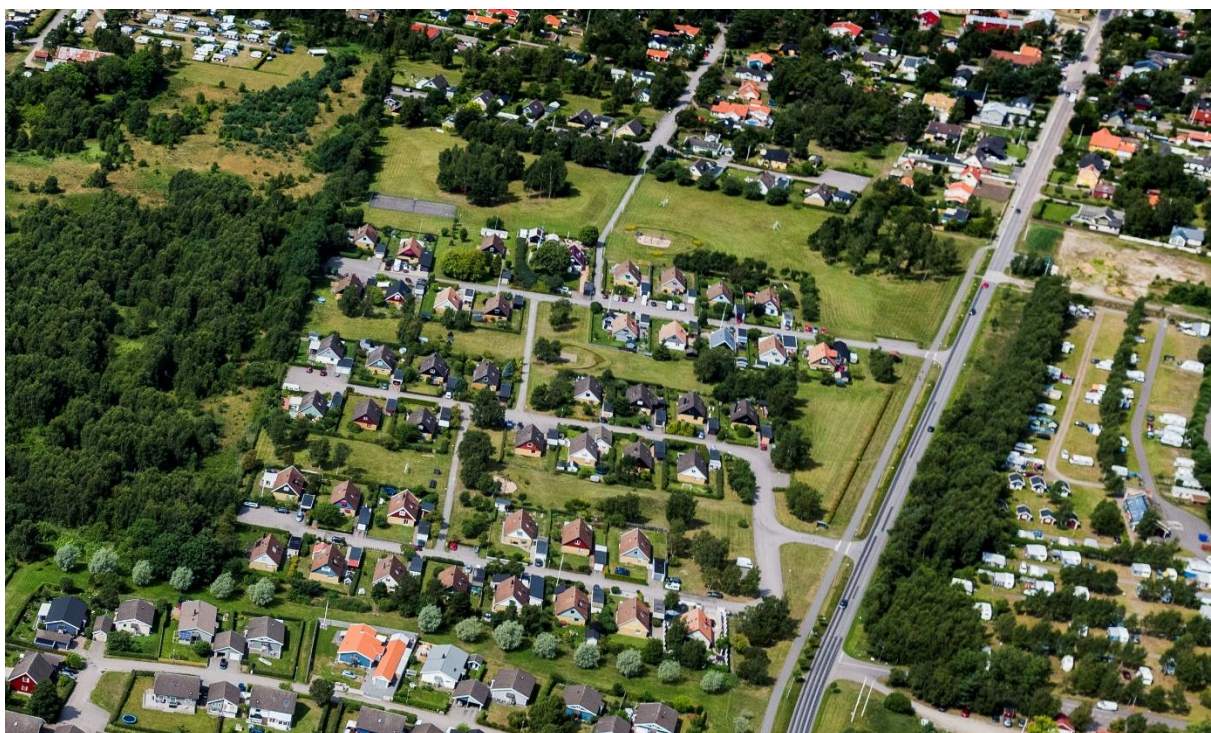
PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för Skummeslöv 3:17 med flera

SKUMMESLÖV – LAHOLMS KOMMUN



INNEHÅLL

HANDLINGAR

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

LAGSTÖD

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

PLANBESKRIVNING

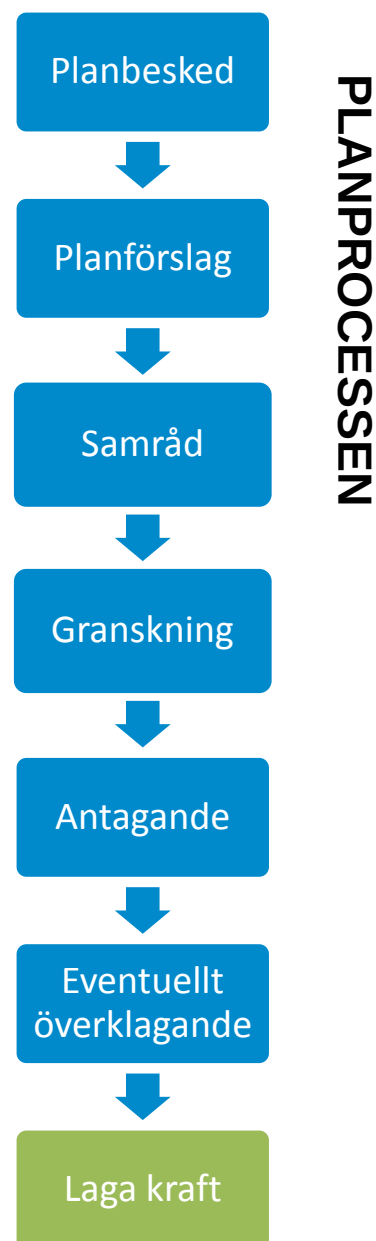
- Planens syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare ställningstaganden
- Behovsbedömning enligt Miljöbalken (MB) och Plan- och Bygglagen (PBL)
- Förutsättningar och förändringar

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige 26 februari 2019
Beslutet vann laga kraft den 22 mars 2019

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Skummeslövsstrand ligger intill Laholmsbukten, mellan Mellbystrand och Båstad. Samhället är ett attraktivt turistmål och även om andelen permanentboende har ökat det senaste året så utgör fritidsboende en stor del.

Det aktuella området är ett bostadsområde med i huvudsak permanentbostäder. De boende i området önskar bygga ut sina befintliga bostadshus. Gällande detaljplaner 05-23 och 05-46 har begränsningar i form av prickmark ut mot allmän mark PARK, som medför onödiga begränsningar av byggrätten på fastigheterna. Utöver det ska detaljplanen anpassas till det nya regelverk som finns och tydligt reglera allmän plats och kvartersmark för befintlig användning.

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge de boende i området byggrätter som blir bättre anpassade till fastigheternas storlek samt att genom bestämmelser bekräfta befintlig användning av kvarters- och allmän platsmark.

Detaljplanen syftar även till att ändra huvudmannaskapet för gator och gångvägar inom planområdet, från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Allmän plats PARK bibehåller enskilt huvudmannaskap.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att allmän plats för GATA och GÅNG får kommunalt huvudmannaskap, medan allmän plats PARK bibehåller enskilt huvudmannaskap.

Detaljplanen innebär att prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) ut mot allmän plats PARK har tagits bort. Detaljplanen har istället fått en bestämmelse om att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Detta avstånd anges för att säkerställa 8 meters avstånd mellan huvudbyggnader ur ett säkerhetsperspektiv utifrån brandspridning. Komplementbyggnader får placeras i fastighetsgräns.

Ut mot allmän plats GATA finns prickmarkerad mark med en bredd om fyra meter. Detta för att säkerställa god sikt vid utfarter, och samtidigt ta hänsyn till befintliga byggnaders läge.

Byggrätten inom detaljplanens område ökas genom att bestämmelsen om största sammanlagda byggnadsarea regleras till 240 kvm (kvadratmeter) för majoriteten av fastigheter inom planområdet. De två största fastigheterna regleras med en största byggnadsarea på 400 kvm per fastighet. Denna byggrätt inkluderar all bygglovspliktig bebyggelse på fastigheten. Av byggrätten får maximalt 120, respektive 200 kvm utgöras av komplementbyggnad.

Högst byggnadshöjd ochnockhöjd regleras till 3,5 meter respektive 6,5 meter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet avgränsas av Stora Strandvägen i norr. I öster avgränsas detaljplanen av bostadsfastigheterna på östra sidan av Axels väg. I söder sträcker sig detaljplanen fram till ett grönområde.

Areal

Detaljplanen omfattar cirka 12,7 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Skummeslöv 3:191 samt 3:221-3:281 är privatägda. Fastigheten 3:17 utgör allmän plats park med enskilt huvudmannaskap och ägs av Skummeslöv nr 3:s samfällighetsförening.



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 ett befintligt bostadsområde får möjlighet att bebyggas med större hus samt att befintliga servicefunktioner så som pumpstation och servicebod får byggrätter.

Översiktliga planer

Laholm översiktsplan *Framtidsplan 2030* innehåller tätortsredovisning över Skummeslövstrand. Utvecklingsmål för orten anges, av vilka följande bedöms relevanta för detaljplanen.

- Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas med stor omsorg om ortens specifika förutsättningar.
- Med hänsyn till riksintresset för friluftsliv bör blandningen av permanentboende och fritidsboende bibehållas.
- De gröna värdena är viktiga för ortens karaktär och sammanhängande grönstråk tillför värdefulla rekreativstråk och bör skyddas från exploatering.
- Kollektivtrafiken bör byggas ut, vilket Båstads nya järnvägsstation skapar förutsättningar för.
- Gång- och cykelbanor bör tillskapas och förbättras.



Flygfoto över området från öst. Foto: Laholms kommun

Detaljplaner och förordnanden

Området omfattas av detaljplan 05-23 och 05-46. Genomförandetiden för detaljplanerna har löpt ut.

Detaljplanen anger bostadsbebyggelse med friliggande och sammanbyggda enbostadshus. Fastigheterna får, oavsett tomtstorlek, bebyggas med 190 kvm varav högst 60 kvm får utgöras av komplementbyggnader. Detta gäller med undantag för fastigheterna 3:240 och 3:241 får bebyggas maximalt 280 kvm. Huvudbyggnaderna får byggas med en byggnadshöjd om högst 3,5 meter.

Detaljplanen begränsar byggnationen i området genom att stor del av fastigheterna är prickmark som inte får bebyggas.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen medgav den 17 mars 2015 (KS §57) Samfällighet Skummeslöv nr. 3 att med hjälp av konsult ta fram detaljplan för fastighet Skummeslöv 3:17. Detaljplanen ska hanteras med standardförfarande.

Kommunfullmäktige har 2015-12-15 antagit *Grönområdesutredning för Laholms kust*. I denna klassificeras grönområden inom och i nära anslutning till detaljplanen som klass 2. Anledningen till denna klassificering är främst områdets höga natur- och rekreationsvärden, att det är viktiga områden för omhändertagande av dagvatten.

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 3 kap 6§, Laholmsbukten. Beskrivningen av området anger att det utgörs av kuststräcka med en av landets längsta sammanhängande sandstränder, ställvis med mycket höga dyner, även vetenskapligt intressanta. Badet är ett av sydsveriges mest välbesökta och en populär cykelled finns utmed havet.

I Miljöbalkens kapitel 4 2 och 4 §§ anges för kustområdet i Halland att turismens och Friluftslivets intressen (främst det rörliga friluftslivets intressen) särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt, då området redan är ianspråktaget av bostadsbebyggelse.

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.

Miljökvalitetsnormer vatten

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har Laholmsbukten otillfredsställande ekologisk status (2009) och förväntas nå god ekologisk status 2021. Dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet som rinner ut på stranden och ut i Laholmsbukten. Planområdet har stora öppna markytor som kan infiltrera dagvatten och den hårdgjorda ytan på Stora strandvägen anses vara så liten att dagvatten därifrån inte påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten.

Miljökvalitetsnormer luft och buller

Miljökvalitetsnormer för luft och buller bedöms inte överskridas.

Strandskydd

Området som omfattas av detaljplanen ligger cirka 1 kilometer från havet och omfattas inte av strandskydd.

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

Behovsbedömning

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

Detaljplanen kommer inte att leda till någon ändrad påverkan på natur- och kulturliv.

Rekreation och friluftsliv

Byggnation i området kan komma att placeras marginellt närmre allmän plats park. Parken kommer inte att påverkas på så sätt att den upplevs vara en del av någons trädgård. Detaljplanen bedöms inte leda till ändrad påverkan för rekreation och friluftsliv.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på hälsa och säkerhet.

Mark, vatten och miljö

Eftersom det kommer att bli tillåtet att bebygga mer yta än i nuläget kommer hårdgjorda ytor att öka, vilket kan påverka mängden dagvatten från området. Detta i sin tur kommer göra att LBVA ställer krav på trög avledning i form av stenkistor. Då den yta som tillåts vara hårdgjord är mycket liten i jämförelse med all omkringliggande parkmark bedöms påverkan på dagvatten bli liten.

Livskvalitet och hälsa

Detaljplanen medger att befintliga bostäder byggs till. Anledningen till ändringen är att de boende i området känner begränsningar med gällande detaljplan. Åtgärden bedöms därför påverka de boende på ett positivt sätt avseende livskvalitet. För personer som inte bor i området bedöms inte förändringen av detaljplanen ha någon påverkan på livskvalitet eller hälsa.

Tillgänglighet och delaktighet

Området utgörs av ett bostadsområde av helårskaraktär placerad i en lummig miljö med parkkänsla. Vid transportvägarna kring och inom området, Stora Strandvägen, Axels- och Elins väg samt gångvägarna genom parken är upplysta och möjliggör trygg vistelse även under dygnets mörka timmar. I parken finns en grillplats där det är möjligt för de boende, men även andra att samlas och grilla.

Parken erbjuder även boulebana, två fotbollsplaner, en basketkorg och en tennisplan där sociala aktiviteter bidrar med samhörighet och känsla av gemenskap.

Barnperspektivet

Bostadsområdet utgörs av villabebyggelse i en- och ett halvt plan (inredd vind) med storlekar som passar familjer med barn. Förslaget till detaljplan utökar bygggrätterna på fastigheterna och möjliggör för familjer med fler barn att bosätta sig i området. Större hus medger även ett funktionellt boende för familjer som har barn varannan vecka eller äldre med barn och barnbarn som kommer och bor över.

I parken som omgärdar bostäderna finns två lekplatser och ett lekhus, men även de lek- och sportytor som beskrivits ovan. Det möjliggör för ett socialt liv utan ständig övervakning av föräldrar vilket är mycket bra ur ett utvecklingsperspektiv för barn och ungdomar.

500 meter från området ligger en större kommunal lekplats med boll- och bouleplaner. Även till denna lekyta kan barn och ungdomar röra sig utan att passera trafikerade vägar.

Den närmsta grundskolan är Skottorpsskolan vilken ligger i Skottorp på östra sidan av E6. Avståndet till skolan är cirka 2,8 kilometer och utgörs av cykelbana stora delar av sträckan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen bedöms uppfylla målen som anges i Framtidsplan 2030.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar bostadsfastigheter som ligger omgärdade av ett naturområde av klass 2 enligt *Grönområdesutredning för Laholms kust*. Detta grönområde, direkt söder om planområdet, är i Framtidsplan med sikte på 2030 markerat som Utbyggnadsområde för bostäder, service och kontor med en målbild om färdigställande före 2030. Vad avser ändamål och omhändertagande av marken sker inga förändringar.

Geotekniska förhållanden

Området är flackt med en genomsnittlig höjd om +9 meter över havsnivå. Då området är bebyggt med bostäder som i huvudsak kommer att byggas till bedöms en geoteknisk undersökning inte erfordras. Vid bygglov för nybyggnation av huvudbyggnad ska grundläggning ske på samma sätt som befintlig bebyggelse eller föregås av en utredning som visar på att ändrad grundläggning är anpassad för markförhållandena.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade i området.

Förorenad mark

Eftersom området idag är bebyggt för bostadsändamål har inga undersökningar av föroreningar i marken företagits.

Risk för skred/höga vattenstånd

Bostadsområdet ligger inte inom det Utredningsområde för havsvattennivåhöjning som är utpekad i Framtidsplan med sikte på 2030.

Radon

Berggrunden under Skummeslövsstrand består av kalksten, sandsten och lera krita (Geodataportalen, www.geodata.se). Markradon finns i generellt låga nivåer i sedimentära bergarter såsom kalksten och sandsten, samt i de flesta basiska bergarter. Då sannolikheten är hög för att markradonhalten är låg och då bebyggelsen i området är befintlig har ingen markradonundersökning genomförts.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsområdet som ingår i detaljplanen består av villor i en grön och uppvuxen miljö. Bostäderna i Skummeslövsstrand består till stor del av enplansvillor i samma storleksordning som de som ingår i detaljplanen eller fritidshusbebyggelse och hela samhället upplevs som frodigt och lugnt.

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i ett plan. Huvudbyggnader får byggas med en byggnadshöjd om 3,5 meter ochnockhöjd på 6,5 meter. Takvinkeln är inte begränsad, vilket innebär att vindsinredning är möjlig.

Detaljplanen begränsar all bebyggelse att uppföras 4 meter från allmän plats GATA, samt att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från annan fastighetsgräns. Anledningen till detta är att bebyggelsemönstret med förgårdsmark är etablerat i bostadsområdet och att det är positivt att få plats med en bil framför eventuellt garage, samt att det ger god sikt. Laholms kommun förespråkar generellt 6 meter till gata vid nybyggnation. Dock är flera byggnader i området uppförda med kortare avstånd till gatan, därför regleras en zon på 4 meter från GATA med att marken inte får bebyggas.

Skälet till avstånd mellan huvudbyggnad och park är att parken även fortsättningsvis ska uppfattas som allmän plats och bebyggelse för nära parken kan göra intrång på det allmänna utrymmet. Dessutom är det lämpligt att byggnader kan omhändertas på egen fastighet vilket är möjligt att göra även om fastigheten avgränsas med exempelvis häckbuskage. Avstånd till grannfastigheten beror på att skyddsavstånd mellan huvudbyggnader om 8 meter är lämpligt ur ett brandperspektiv.

Eftersom marken inom detaljplanen inte längre är prickmarkerad utöver i gräns mot gata har en bestämmelse om att komplementbyggnader får uppföras i fastighetsgräns införts.

Den byggbara ytan per fastighet ökar för samtliga bostadsfastigheter i planområdet i och med förslag till detaljplan. Största sammanlagda byggnadsarea regleras till 240 kvm (kvadratmeter) för majoriteten av fastigheter inom planområdet. De två största fastigheterna regleras med en största byggnadsarea på 400 kvm per fastighet. Denna byggrätt inkluderar all bygglovspliktig bebyggelse på fastigheten. Av byggrätten får maximalt 120, respektive 200 kvm utgöras av komplementbyggnad.

För att förhindra att fastigheter styckas av i området, har även minsta fastighetsarea bestämts till 550 kvm för majoriteten av fastigheterna i området, samt till 2000 kvm för de två största fastigheterna som idag är cirka 2200 kvm vardera.

Arbetsplatser

Inom detaljplanen finns inga arbetsplatser och inga nya arbetsplatser tillskapas genom denna detaljplan.

Skola

Inom detaljplanens område finns ingen skola eller förskola, och ingen ny skola eller förskola tillskapas genom detaljplanen.

I Skummeslövsstrand finns den fristående förskolan Guldgruvan. I angränsande Skottorp finns Mumindalens förskola, Skottorpsskolan F-6 och den fristående förskolan Abacus Montessoriförskola. Ytterligare en förskola med 100 platser finns i det näraliggande området Allarp cirka 2 kilometer från detaljplanens område.

Offentlig och kommersiell service

I tätorten finns hemtjänst och hemsjukvård. 500 meter från detaljplanens område ligger en vårdcentral. I Skummeslövsstrand ligger även en Ica-butik, tre restauranger, ett hotell samt en tennishall.

Tillgänglighet

Området är inte kuperat och samtliga befintliga bostäder är tillgängliga utvändigt för rullstolsburna. Det finns inga hinder inom området att vid nybyggnation klara lagkrav om tillgänglighet enligt plan- och bygglagen (PBL2010:900) och Boverkets byggregler (BBR).

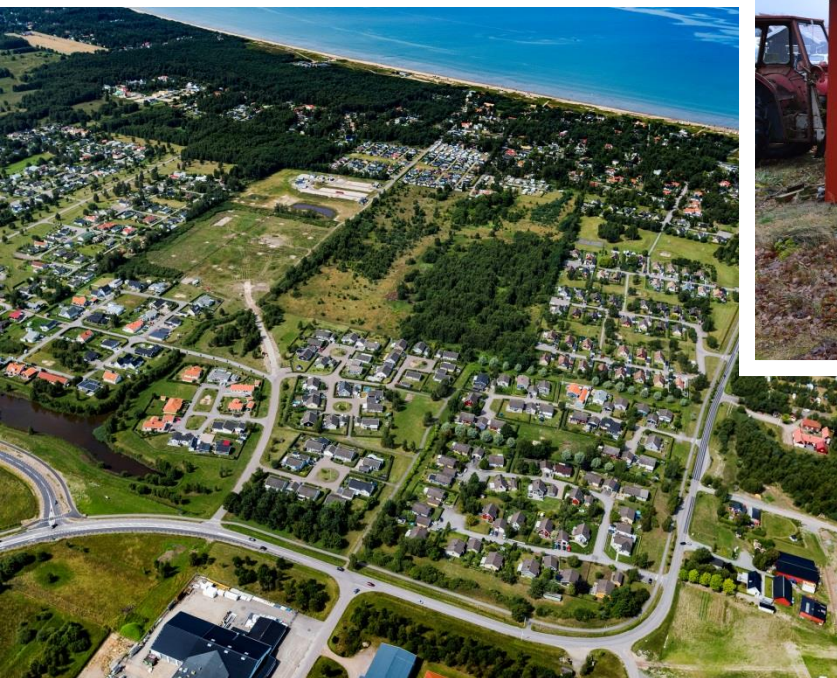
Kulturmiljö och gestaltning

Området är bebyggt med enplanshus med inredd vind i företrädesvis tegel med gavelspetsar i trä (original). Husen är av olika kulör vad gäller träpartierna och det finns även helt putsade hus. Bedömningen har varit att inte införa några bestämmelser gällande hur byggnaderna får gestaltas utöver största byggnadsarea i förhållande till fastigheten samt högsta byggnads- och nockhöjd.

Friytor

Naturmiljö

Bostadsområdet och detaljplanen angränsar till ett obebyggt naturområde av mindre storlek. I närheten, cirka 500 meter ifrån bostadsområdet, ligger Skansen/Svarvareskogen ett större naturområde med möjligheter till naturliv och strövområden.



**Höger: Servicebod inom parkmarken.
Foto: Tommy Johansson**

**Vänster: Flygfoto över närområdet från öst
med havet i bakgrunden. Foto: Laholms
kommun**

Park

Inom detaljplanen finns stor yta avsatt för parkmark. Denna används i dagsläget främst av de boende inom detaljplanen och av invånare i direkt närhet av detaljplanen. Inom parken finns

det möjlighet till sociala aktiviteter som bollsporter och andra lekar, picknick med mera. Parkområdet föreslås fortsättningsvis vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap, trots att gator övergår till kommunalt huvudmannaskap. Motivet är att det är enskilt huvudmannaskap redan idag och samfällighetsföreningen i området är en aktiv förening, med fungerande styrelse och årsmöten, som håller en högre skötselnivå på parkområdet än vad kommunen skulle göra.

De två större områdena av parkmark får också bebyggas med upp till 100 kvm vardera. Syftet är att medge byggrätt för befintlig byggnad för skötselutrustning på cirka 35 kvm. Därtill medger detta även uppförande av kompletterande byggnad för skötsel av parkmarken, samt väderskydd vid boulebanan, eller annan byggnad som är förenlig med användningen park.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen avgränsas i norr av Stora Strandvägen, vilken tillsammans med Norra Kustvägen utgör den sammanhållande genomfartsvägen genom Skummeslövsstrand. Infartsvägarna till området är återvändsgator och därmed också relativt lågt trafikerade. Dessa regleras som allmän plats GATA, med kommunalt huvudmannaskap, på plankartan.

Kollektivtrafik

Skummeslövsstrand trafikeras av linje 225 Båstad – Skummeslöv – Mellbystrand – Laholm. Bussarna går en gång i timmen åt båda riktningarna vid pendlingstider och en gång varannan timme mellan 8.45 och 14.05. Busshållplats är belägen invid detaljplanens område på Stora Strandvägen. Till Båstad tar det nio minuter och till Laholm cirka 25 minuter.



Höger: Bouleplan inom parkmarken. Foto: Tommy Johansson

Vänster: Fotbollsplan inom parkmarken. Foto: Tommy Johansson

Parkering

Parkering sker i första hand på egen fastighet. Detaljplanen anger att marken 4 meter från gata inte får bebyggas, varför det finns utrymme för en bilplats framför befintliga garage eller carportar.

I området finns det befintliga platser för gästparkeringar cirka 35 stycken, vilka regleras som allmän plats GATA, med egenskapsbestämmelse som anger att *parkeringsplats ska finnas i detaljplanen*.

Störningar

Det anges i översiktsplanen att de östra delarna av Skummeslövsstrand kan upplevas störda av buller från E6. Då inga klagomål har inkommit från de boende i området och då samtliga bostäder enligt detaljplanen är befintliga har ingen bullerutredning genomförts för området i samband med denna detaljplan.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Vattenförsörjningen i Skummeslövsstrand tillhör ett sammanhängande distributionsområde som baseras på vattentäkterna i Veinge, Skottorp och Dömostorp.

Spillvatten omhändertas vid kommunens avloppsreningsverk på Hedhuset (försörjer även Mellbystrand samt delar av Båstad), vilket börjar nå sitt kapacitetstak. Hedhuset planeras att avvecklas i samband med att överföringsledning till Ängstorps avloppsreningsverk i Laholm anläggs.

Befintliga anslutningar för dricks- och spillvatten föreslås inte förändras.

Alla fastigheter inom planen ingår i upprättat verksamhetsområde för dagvatten utom fastigheten Skummeslöv 3:191. Detta avses inte ändras.

Planområdet har dagvattenledningar som har byggts ut från mitten av 70-talet och framåt, och där dagvattnet leds till Laholmsbukten, i de flesta fall utan fördröjning. Hög grundvattennivå till och från kan innebära fuktproblem för lågt belägna fastigheter. Vid stor nederbörd kan delar av samhället drabbas av översvämningar. Liksom i Mellbystrand har en kartläggning skett av problemområdena. Denna utredning visar på något förhöjda nivåer framförallt på bostadsområdets infartsgator. Utbyggnad av dag- och dräneringsvattenledningar påbörjades under 2009, för att separera detta från spillvattenledningarna, och en fortsättning av utbyggnaden kommer att ske.

Anslutningar av dagvatten kommer inte förändras till följd av planens genomförande. Däremot innebär den ökade byggrikten en ökad mängd dagvatten. LBVA kommer därför ställa krav på trög avledning av dagvatten i området, vilket innebär att varje fastighet kan få krav att bygga stenkista för fördröjning av dagvatten. Detta krav kommer troligtvis ställas i samband med ansökan om bygglov.

Samtliga befintliga ledningars läge föreslås säkras med u-områden där de korsar allmän plats med enskilt huvudmannaskap i området. Befintlig pumpstation regleras som teknisk anläggning med beteckning E på plankartan.

Övrigt

Då bostadsområdet är befintligt och inga nya fastigheter planeras bedöms inte den befintliga tekniska försörjningen påverkas. Inga åtgärder behöver därför vidtas för att försörja bostäderna inom detaljplanen med el och bredband, värme eller omhändertagande av avfall.

Sociala aspekter

Samfällighetens 59 fastigheter bebos av såväl barnfamiljer som pensionärsfamiljer och dessa har gemensamt och enhälligt vid samfällighetens årsmöte 2015 beslutat om att ny detaljplan med denna utformning bör eftersträvas.

Trygghet och säkerhet

Området som omfattas av detaljplanen är ett bostadsområde med 59 bostadshus som omgärdas av ett grönt öppet rum. Samhörigheten i områden av liknande karaktär är vanligtvis hög och upplevelsen är att ”alla känner alla”. I bostadsområden av detta slag, där uppsikten inne från husen är god ut på de allmänna platserna är också trygghetskänslan vanligen hög. Det finns en hög faktor av grannsamverkan oavsett om detta är uttalat eller inte.

Skummeslövsstrand är en badort, en sommarstad som så sakta attraherar fler helårsinvånare. Det är ett lugnt samhälle med stor säkerhet. Att en plats är säker är inte den enda faktorn att invånarna upplever trygghet. Faktorer som att stråk är upplysta och att det finns människor nära är av större betydelse. Både inom området och inom samhällets mest frekvent använda transportstråk är det belyst. I många fall rör man sig i närheten av andras bostadshus vilket också ökar upplevelsen av trygghet.

Jämställdhet

Att främja jämställdhet är ofta att främja samspel och integration. En ort eller stad behöver platser för planerade möten och platser där människor utan samhörighet träffas. Inom detaljplanen finns parkytan, en stor grön yta med god tillgång till platser att ha planerade möten, att spontant besöka och där människor lever bredvid varandra.

Parken har många olika kvaliteter vilket ger många människor anledning att vara där. Grillkvällar, sportaktiviteter, spontanlek, picknick eller bara promenader.

Barnperspektivet

Inom bostadsområdet finns det familjer av olika sammansättningar. Detaljplanen medger en större byggrätt för samtliga fastigheter, men med större byggrätt ju större fastighet. Det är en detaljplan som på många sätt främjar boende för stora familjer men där också familjer utan barn kan bo och trivas med närhet till bekvämligheter.

Den stora parken är mycket positiv ur ett barnperspektiv så den främjar möten, inbjuder till spontanlek och erbjuder säker transport från hemmet till spännande platser.

Äldreperspektivet

Detaljplanen medger stora byggrätter på fastigheterna vilket sannolikt medför att bostäderna i många fall rymmer alla bekvämligheter som behövs på markplanet. För äldre kan trappor bli ett bekymmer vilket gör att boende på ett plan är mycket positivt för att äldre ska kunna bo kvar så länge som de önskar.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd	februari 2018
Granskning	september 2018
Antagande	februari 2019
Laga kraft	(tidigast) mars 2019

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för detaljplanen är delat.

Allmän plats för GATA och GÅNG får kommunalt huvudmannaskap. I detta ingår även ansvar för gatubelysning av gångvägarna.

Allmän plats för park har enskilt huvudmannaskap. Motivet till detta är att området redan har enskilt huvudmannaskap, och har en fungerande samfällighetsförening som nyttjar marken, och även sköter och drifvar denna sedan området bebyggdes. Därtill håller samfällighetsföreningen en högre skötselnivå än vad kommunen skulle göra i området.

Ansvarsfördelning

Södra Hallands kraftförening ansvarar för skötsel av gatuljus.

Laholmsbuktens VA är huvudman för dricks-, spill- och dagvatten.

Svenska stadsnät tillhandahåller bredband i området.

Laholms kommun ansvarar för renhållning och avfallshantering i området.

Avtal

I samband med detaljplaneförslaget kommer exploateringsavtal skrivas mellan Laholms kommun och exploatören. Där ska överlåtelse av mark till följd av ändrat huvudmannaskap på allmän plats GATA och GÅNG regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Detaljplanen innebär att allmän plats gata och gångväg övergår från enskilt till kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär en förändring av samfällighetens område, samt omprövning av Skummeslöv ga:1. Enligt 40a § AL ska ägaren av den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. I detta fall är ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen Skummeslöv ga:1 även lagfarna ägare till Skummeslöv 3:17, vilket då innebär att de endast

ersätter sig själva. Ersättningen kan inte avtalas bort, men de lagfarna ägarna föreslås avstå ersättning för den minskade omfattningen av gemensamhetsanläggningen i samband med lantmäteriförrättningen utgå för minskning av Skummeslöv ga:1.

Därtill innebär detta att mark som övergår till kommunalt huvudmannaskap ska regleras till att ingå i närliggande kommunal fastighet. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in dessa områden även utan överenskommelse med fastighetsägaren.

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Skummeslöv 3:17	Det som i detaljplanen är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA, GCVÄG) ska överföras från Skummeslöv 3:17 till en kommunal fastighet Skummeslöv 30:10.	Kostnader för lantmäteriförrättning	Laholms kommun initierar och bekostar lantmäteriförrättningen.
Skummeslöv 3:17	Skummeslöv Ga:1, minskas när områden för gata samt gc-väg får kommunalt huvudmannaskap.	Kostnader för omprövning av ga:1. Ersättningsregler kring gemensamhetsanläggning som minskar i omfattning regleras i Anläggningslagen §40a.	Laholms kommun initierar och bekostar omprövningen. Ansvar för ersättning enligt AL §40a tydliggörs i kommande lantmäteriförrättning.
Skummeslöv 3:17	Bildande av ledningsrätter för allmänna ledningar inom u-områden	Kostnader för bildande av ledningsrätter	Laholms kommun initierar och bekostar bildande av ledningsrätter

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av samfällighetsföreningen. En reducerad planavgift om 20% tas ut i samband med ansökan om bygglov och anmälan.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har genomförts i samband med detaljplanen.

2017-11-21 har inmätning av befintliga nockhöjder i förhållande till marknivån gjorts på följande adresser i planområdet:

Adress	Nockhöjd
Axels väg 9	+6,36 m
Doktorsgatan 42	+6,33 m
Elins väg 9	+6,33 m
Elins väg 10	+6,39 m

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

För samtliga fastigheter inom detaljplanen medför den nya detaljplanen en ökad byggrätt och en friare placering av byggnader inom fastigheterna.

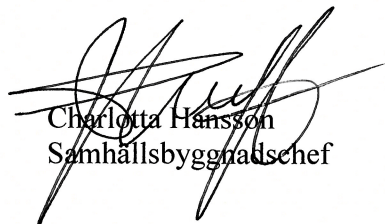
Fastigheten Skummeslöv 3:17 som ägs av Skummeslöv nr 3:s samfällighetsförening kommer minska till följd av planen, då mark som tidigare haft enskilt huvudmannaskap övergår till kommunalt huvudmannaskap. Därmed fastighet regleras mark med användning GATA och GÅNG till att ingå i närliggande kommunal fastighet, Skummeslöv 30:10.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är upprättade av Tina Wagner, och Maria Carlsson, WSP Sverige AB via Laholms kommun.

Sofie Frankzén, Planarkitekt
Amadeus Henriksson, Planarkitekt
Carina Henriksson, VA-ingenjör, LBVA
Mikael Lennung, Mark- och exploateringsstrateg

Laholm, 2018-09-26, rev 2019-01-23


Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Tina Wagner
WSP Sverige AB

