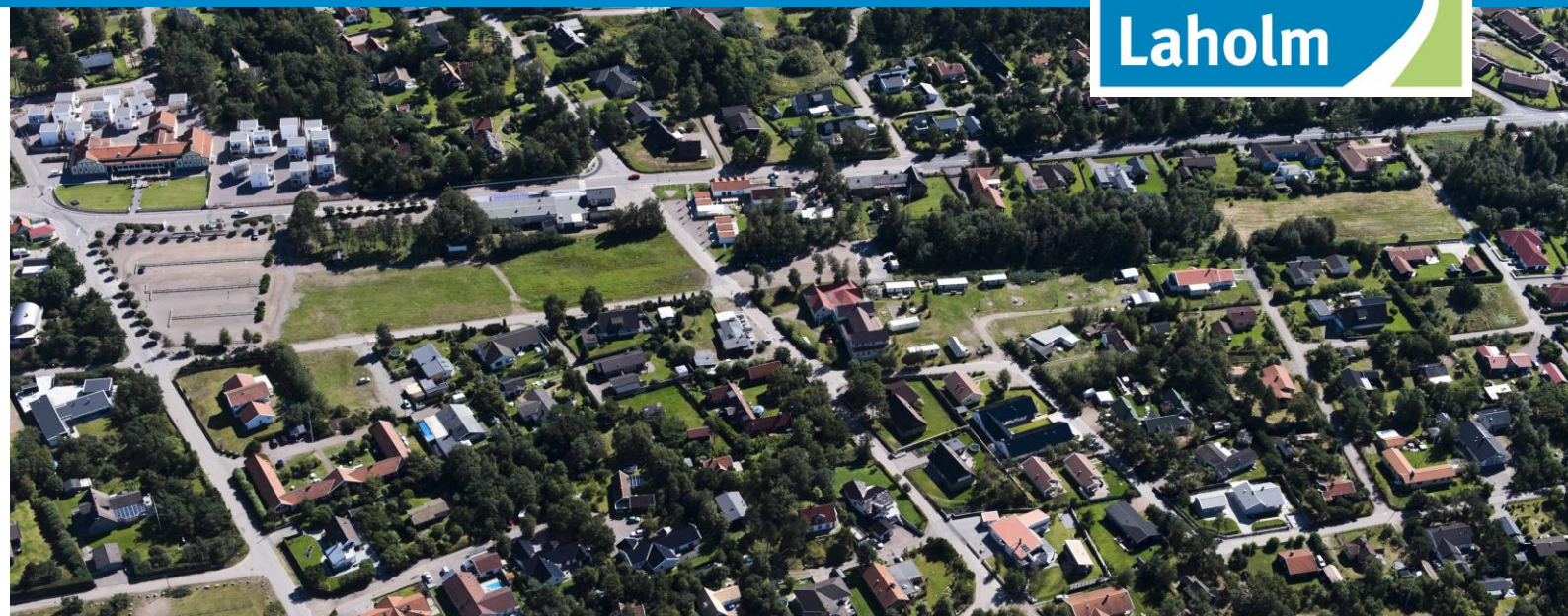


PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



DETALJPLAN FÖR ÅMOT 1:51 M. FL.

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN

INNEHÅLL

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta 2019-12-06 finns tillgänglig på Samhällsbyggnads-kontoret
- Fastighetsförteckning 2020-02-19 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

UTREDNINGAR

- **Dagvattentredning** delavrinningsområde inom Mellbystrand, WSP, 2014-08-29
- Dagvattenutbyggnad Mellbystrand och Skummeslöv, LBVA, 2016-08-24
- Klimatanpassningsplan, Laholms Kommun, 2015-02-24
- Ytavrinningsplan, DHI, 2013-11-29
- Trafikutredning Mellbystrand, Norconsult, 2018-02-28
- Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning för detaljplan Mellbystrand Centrum, SWECO 2017-06-15

PLANPROCESS

Samråd pågick 2019-05-20 till 2019-06-28
Granskning pågick 2020-03-02 till 2020-03-27

Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige den 23 juni 2020. Beslutet vann laga kraft den 17 juli 2020.

KONTAKT

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

Miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige den 23 juni 2020.
Beslutet vann laga kraft den 17 juli 2020.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I samband med tidigare planarbeten i Mellbystrand framkom önskemål att förtydliga det som utgör ortens centrum och ta fram en sammanhållen strategi för utvecklingen av de centrala delarna av tätorten. Som ett led i detta togs en förstudie fram "Vision Mellbystrand-Mellbystrands centrum's förstudie 2012-05-03" som syftade till att ge en röd tråd för gestaltningen av Mellbystrands centrum. I visionen föreslås generellt en tätare struktur i de centrala delarna och att tillföra bostäder i de yttre. Centrumområdet har delats in i sju delområden som utgör gräns för nya detaljplaner. Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2012-05-07 § 74 om att ge planuppdrag för miljö- och byggnadsnämnden att upprätta sju detaljplaner för Mellbystrands centrum. En av detaljplanerna omfattar bland annat fastigheten Åmot 1:51, nedan utpekad som nummer 6.



Planområdet utgör delvis den mellersta delen av det som i förstudien är definierat som Mellbystrands Centrum, del av delområde 6. Planområdet markerat med vita streckade linjer.

PLANDATA

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus och radhus. Möjlighet ska ges för anordnandet av centrumverksamhet i bottenplan samt att skapa planmässiga förutsättningar för delar av befintlig byggnation tillkommen i laga ordning. Syftet är även att ändra huvudmannaskapet av allmän plats till kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Huvuddrag

Inom planområdet föreslås byggnation av flerbostadshus och radhus. På den östra kvartersmarken möjliggörs flerbostadshus men alternativet ges även att inreda centrumverksamheter i bottenplan för att knyta planområdet till dess läge i Mellbystrand centrum. För att sammanlänka Åmot 1:51 med centrum är placeringen mot gatan i öster reglerad endast med ett smalt fält av prickmark som begränsar byggnation. Detta för att underlätta placeringen av bebyggelsens fasader ut mot gatan och skapa en mer centrummässig karaktär.

Bebyggelsen på norra delen av Åmot 1:51 har en reglerad nockhöjd på 10,5 meter, med grund i Kirunakolonins storlek och volym för att relatera till planområdets befintliga skala. I södra delen av Åmot 1:51 föreslås en nockhöjd på 8,0 meter, för att möta den lägre bebyggelsen i söder. Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Fastigheterna skall vara minst 1700 kvm, vilket innebär att den nuvarande fastigheten kan delas upp i maximalt tre fastigheter. Den totala byggnadsarean tillåts vara 1500 kvadratmeter inom det norra egenskapsområdet, för det södra egenskapsområdet tillåts 500 kvadratmeter byggnadsarea med hänsyn till riskerna för vattenansamlingar på platsen.

Bebyggelsen på Åmot 1:122, planområdets västra kvartersmark, har tillkommit i laga ordning och detaljplanen regleras utifrån dessa förutsättningar, med ändrad användning till bostäder. Bebyggelsen har en reglerad nockhöjd på 6,0 meter, med grund i befintlig bebyggelseskala. Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader. Fastigheten skall vara minst 2000 kvm, vilket innebär att fastigheten inte kan styckas av. Den totala byggnadsarean tillåts vara 800 kvadratmeter. Byggnadsarean för komplementbyggnader tillåts vara som mest 100 kvm.

På kvartersmarken för Åmot 1:51 inom planområdet gäller följande bestämmelser, nivån på färdigt golv ska vara minst 4,5 meter (RH2000), under 4,5 meter (RH2000) ska byggnaden utföras med vattentålig grundkonstruktion. Endast 70 % av fastighetsarean får hårdgöras. Dessa planbestämmelser säkerställs med administrativa planbestämmelser. Fördröjningsåtgärder för dagvatten ska lösas inom den egna fastigheten för att möta de behov som kan uppstå vid kraftig nederbörd. Detta förutsätter lokalt omhändertagande av dagvatten på varje enskild fastighet, vilket säkras genom planbestämmelserna.

Detaljplanen innebär att huvudmannaskapet blir kommunalt för allmänna platser inom planområdet, vilket gör kommunen ansvarig för underhåll och drift. Detta innebär i förlängningen att kommunen kommer kunna möjliggöra och bekosta förbättringsåtgärder av gatorna.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Mellbystrand. I norr gränsar området till villabebyggelse. I öster till allmän platsmark samt i söder och väster till befintlig villabebyggelse.



Karta över aktuellt planområde vars omfattning har rödmarkerats.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av ca 10 200 kvm och utgörs av följande fastigheter:

Fastighet	Ägandeform
Åmot 1:51	Privat
Åmot 1:122	Privat
Del av Åmot 1:79	Privat
Del av Åmot 1:41	Privat
Del av Åmot 1:100	Kommunal
Del av Västra Mellby 6:1	Kommunal

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

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

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att Mellbystrands centrum stärks, vilket bedöms som positivt för tillväxten och utvecklingen av kustområdet. En utökning av bostäder i centrum bedöms kunna medföra ökad livskvalitet

för de boende på orten. Förslaget med radhus och flerbostadshus erbjuder en möjlighet för bland annat äldre att sälja sina villor och samtidigt bo kvar i området med god tillgänglighet till centrum och kommunikationer. Centrumverksamheterna som möjliggörs i bottenplan gör att Mellbystrand centrum kan få ökad service. Detaljplanen kan dessutom tänkas förbättra förvaltningen av gator i tätorten då huvudmannaskapet för Sydvästvågen blir kommunalt. Mellbystrand bedöms både bli bättre och starkare på så vis.

Förslaget nyttjar befintlig infrastruktur, i ett kollektivtrafiknära läge, vilket bidrar till hållbar utveckling. Centrumverksamheterna möjliggör samhällsservice som krävs för att Mellbystrand ska kunna utvecklas hållbart.

Översiktliga planer

I Laholms kommuns översiktsplan, *Framtidsplan 2030* antagen av kommunfullmäktige i 2014-01-28, anges det att utvecklingsmål för Mellbystrand är:

- Tillkommande bebyggelse skall placeras och utformas med stor omsorg om ortens specifika förutsättningar och rumsliga kvaliteter.
- Med hänsyn bland annat till riksintresset för friluftsliv bör blandningen mellan permanent och fritidsboende bibehållas. Ett diversifierat utbud av boendeformer är önskvärt, exempelvis bostäder för unga eller äldre samt olika upplåtelseformer.
- Närheten till havet och naturen attraherar turister. Strävan skall vara att kunna utveckla befintliga besöks- och upplevelsenärningar.
- Ett tydligare centrum, gärna med etablering av aktivitetslokaler för ungdomar, bör etableras.
- Inom tätorten finns ett antal kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnader som är karaktärsskapande för samhället.
- De gröna värdena är viktiga för Mellbystrands karaktär. Grönområdesutredning för Laholms kust - Tillägg antogs av kommunfullmäktige 2015-12-15. Det är ett vägledande dokument för grönområdenas framtida användning och skötsel.
- Sammanhängande grönstråk tillför värdefulla rekreationsvärden och bör skyddas från exploatering.
- Framtida havsnivåhöjning och andra climateffekter är viktiga att beakta, bl.a. med anledning av ökad erosion och försvårad dagvattenhantering.
- Ortens läge och anknytning till väg E6 skapar goda förbindelser med storstadsregionerna i norr och söder samt bör också kunna användas för att stärka exponeringen av det lokala närings- och föreningslivet.

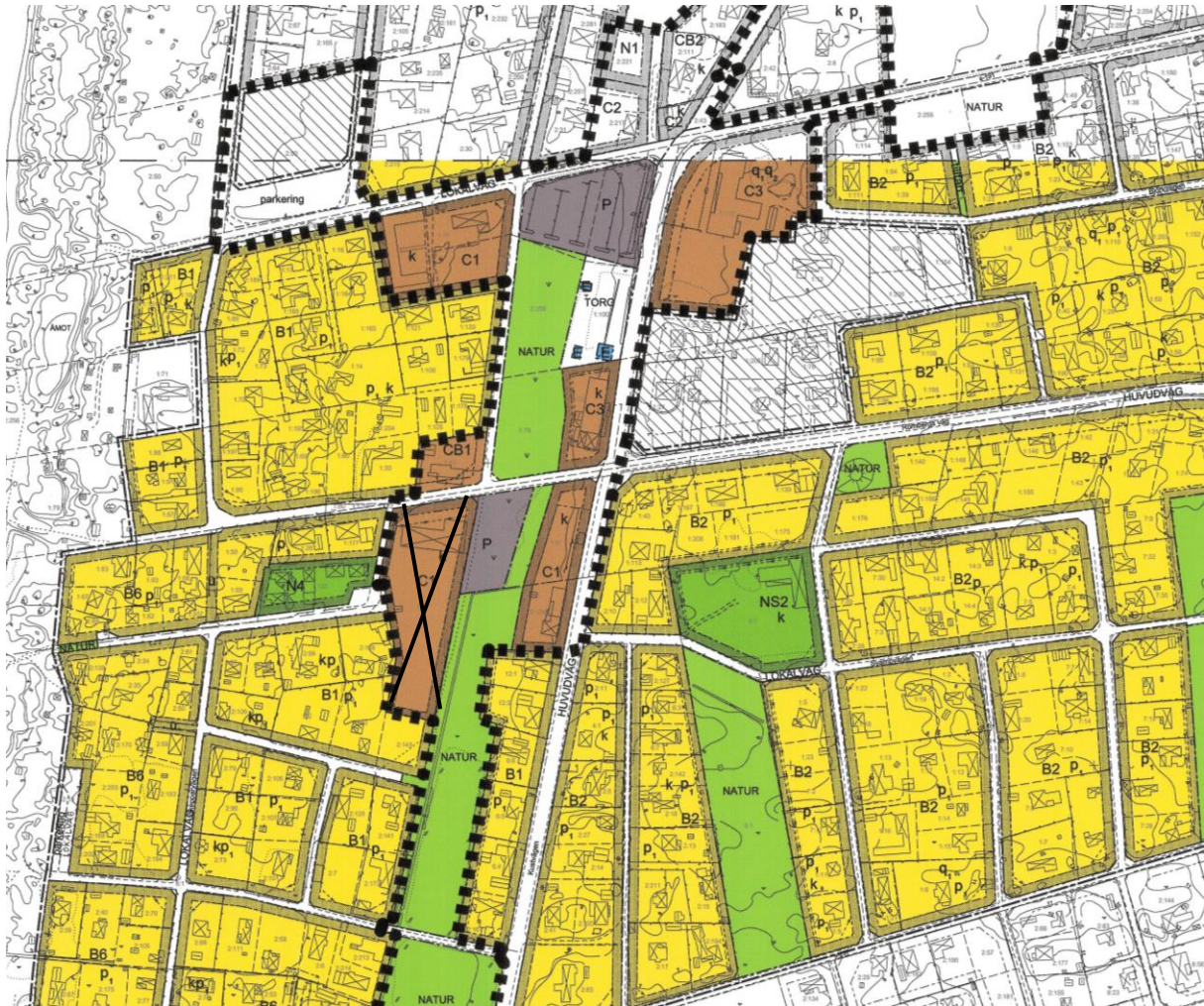
Planförslaget innebär att inom planområdet kan det uppföras radhus och flerbostadshus med och utan möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan. Med denna typ av bebyggelse som detaljplanen förespråkar bildas ett tydligare centrum och Mellbystrand kan utveckla ett attraktivt permanentboende med större mångfald. Med hänsyn till den ökande medelåldern i Mellbystrand kommer detaljplanen medföra att boenden som bland annat lämpar sig för både äldre och unga möjliggörs.

Detaljplanen tar i anspråk befintliga områden för bebyggelse och bidrar inte till att grönområdena exploateras i onödan. Framtids havsnivåhöjning och dagvattenhantering hanteras med följande planbestämmelser, *nivån på färdigt golv ska vara minst 4,5 meter (RH2000) och under 4,5 meter (RH2000) ska byggnaden utföras med vattentålig grundkonstruktion.*

Detaljplaner och förordnanden

För Åmot 1:122 och delar av gatuområdet gäller idag detaljplanen Mellbystrand-Norra delen, som antogs den 26 maj 2011. Planområdet är planlagt som N4 och gata.

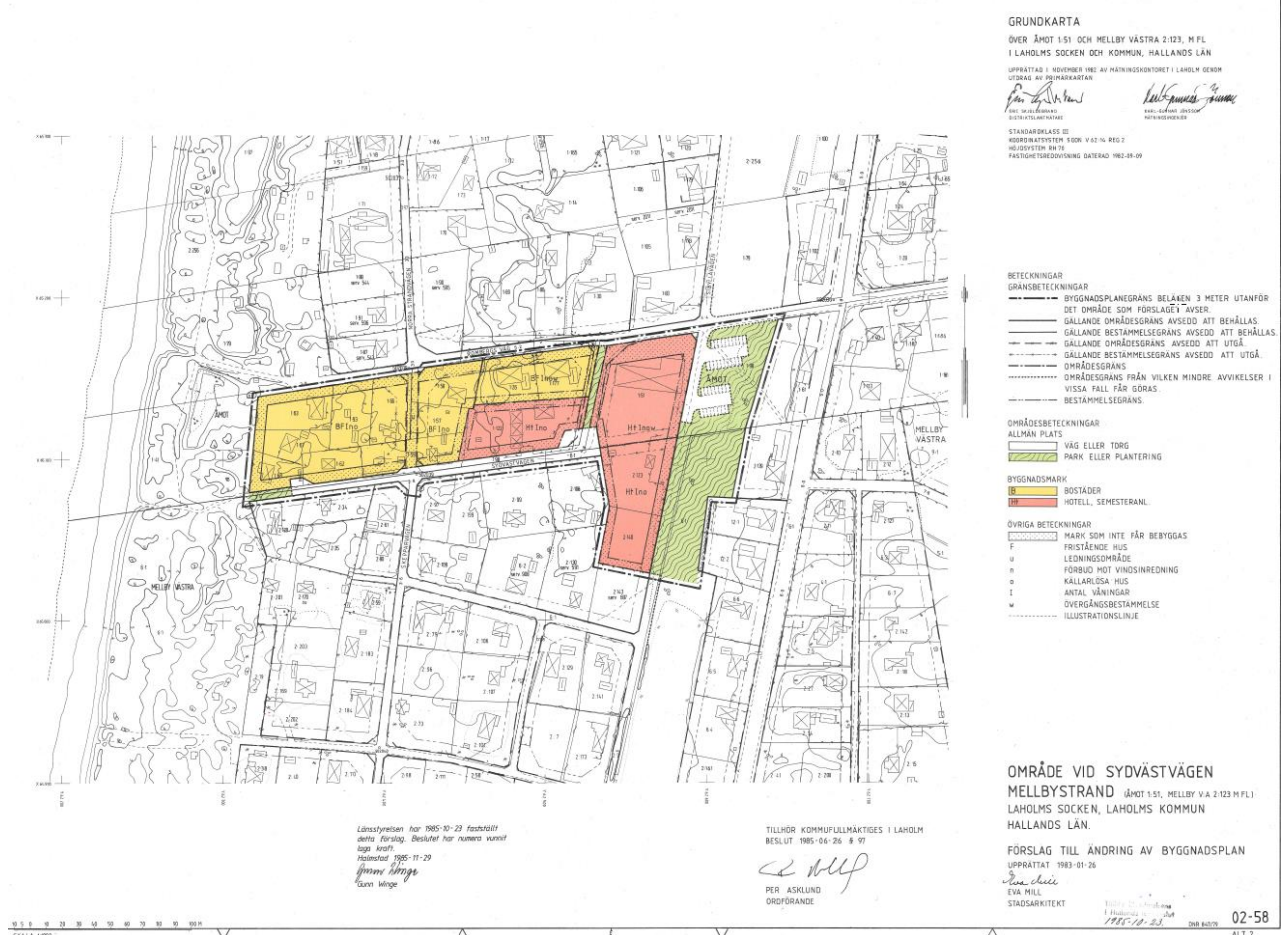
N4 beskrivs som följande, ”Stugby. Stugor för uthyrning med vindsinredning, ej källare. Maximalt $\frac{1}{4}$ av tomten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd 3,5 m och högsta nockhöjd 6 m. Avstånden mellan stugorna får inte understiga 4 m. Fastigheten får inte delas i flera. Marklov krävs för trädfällning. De karaktärsdrag och värden hos vegetationen som beskrivs i planbeskrivningen skall särskilt beaktas”.



Utdrag ur gällande detaljplan Mellbystrand-Norra delen. Den tjocka svarta punktade linjen är undantaget planområde.

För Åmot 1:51 samt delar av gatan gäller detaljplanen *Område vid Sydvästvågen Mellbystrand* från 1985. Detaljplanen tillåter hotell och semesteranläggning inom fastigheten. Byggnader får uppföras i 1 våning, vind får inte inredas samt källare får ej anordnas. Befintlig byggnation får bevaras i sin befintliga utformning och skala.

Innan detaljplanen för Mellbystrand norra-delen vann laga kraft 2011, gällde detaljplan från 1985, *Område vid Sydvästvågen Mellbystrand* även för Åmot 1:122. Den äldre detaljplanen reglerade exploateringsgraden med ett fält av prickmark och tillät en större bygggrätt än detaljplanen från 2011. Fastigheten Åmot 1:122 har ett beviljat bygglov som godkändes innan den nya detaljplanen, som stämmer överens med bygggrätten från detaljplanen antagen 1985. När detaljplanen från 2011 antogs blev den bebyggelsen planstridig, vilket innebär att nya åtgärder för bebyggelsen inte kan genomföras.



Den tidigare detaljplanen från 1985.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade den 7 maj 2012 att uppdra åt Miljö- och byggnadsnämnden att påbörja arbetet med att ta fram sju detaljplaner för Mellbystrands centrum. Denna detaljplan är en av dem.

Program för planområdet

Inget planprogram är upprättat i samband med den specifika detaljplanen. Den förstudie som är framtagen 2012-05-03 för Mellbystrands centrum, *Vision Mellbystrand*, utgör dock ett underlagsmaterial som anger riktlinjer för den framtida bebyggelsen som uppförs i centrumområdet. Den framtagna förstudien ska i huvudsak ligga till grund för planläggningen inom planområdet.

Planområdet utgörs av det som visionen framställer som Mellbystrands centrum och ligger i anslutning till vad visionen kallar "Handelsplatsen". I visionen beskrivs att en mångfald av olika bostadstyper är en viktig förutsättning för att locka fler människor i olika åldrar till Mellbystrand. Ett tidigare fokus på sommarstugor och småhus utökas med radhus, parhus och flerbostadshus, i detta fall både flerbostadshus och radhus. Genom att tillföra nya boendeformer möjliggörs en rotation av de boende. Äldre kan flytta till seniorbostäder eller lägenheter och småhus blir då tillgängliga för barnfamiljer. På detta vis ökar befolkningsunderlaget för befintliga och nya verksamheter och service i Mellbystrand, vilket ger en långsiktig lösning för ett levande centrum.

Visionen tar även upp Mellbystrands tidigare restriktiva hållning av byggnadshöjder som bidragit till småskalighet. Den nya bebyggelsen kring centrum kan tillåtas bli fyra våningar. Detta för att annonsera centrum och för att ge verksamheter och boende här utsikt med en koppling till havet.



Illustration från Visionen för Mellbystrand (2012) Planområdet (Markerat med röd streckning) är delvis lokaliserat i vad som är utpekad som Mellbystrand centrum.

Dagvattenutbyggnad Mellbystrand och Skummeslöv

Hösten 2016 fastställde kommunfullmäktige en plan/prioriteringsordning för utbyggnad av dagvattensystemet i kustområdet, *Dagvattenutbyggnad Mellbystrand och Skummeslöv*. Planen sträcker sig till 2025 och baseras på antagna principer och riktlinjer för dagvattenhantering. Enligt planen ska dagvattenutbyggnaden påbörjas i Mellbystrand 2017 (kring Birger Pers väg) och därefter fortsätta i Skummeslöv (kring Södra Strandvägen). Cirka 2 kilometer dagvattensystem ska anläggas per år till en kostnad av cirka 10 miljoner kronor. I kostnaden ingår kostnader för gatuarbete och nödvändigt utbyte av äldre ledningar. I planen för dagvattenutbyggnad fastslås att kommunalt huvudmannaskap är en förutsättning för utbyggnaden.

Klimatanpassningsplan

Laholms kommun har en Klimatanpassningsplan antagen 2015-02-24. Syftet med planen är att se hur Laholm kommer att påverkas av klimatförändringarna. Planen ska vara ett kunskapsunderlag och ett vägledande dokument för planeringsfrågor i kommunen.

Åtgärder som föreslås i klimatanpassningsplanen som berör aktuell plan är följande:

- Konkreta åtgärder för att minska klimatpåverkan tas alltid upp i allt planarbete. Även anpassningsåtgärder tas upp.
- Bevara strategiska grönområden som översvämningsområden i kustområdet
- För ny planläggning i kustområdet gäller en lägsta bygghöjd på + 4,5 meter över havet.
- All form av vattenfördröjande åtgärder används i planeringsarbetet i kusten. I plankartan regleras krav på genomsläppliga ytor, gröna tak, öppna diken mm. Dagvatten ska ha så lång tid som möjligt innan det når recipienten (havet).
- I planarbetet utgår man från naturliga lågpunkter och planerar efter vattnets naturliga förutsättningar i landskapet.
- Kartsikten till klimatanpassningsplanen används för allt planarbete vid kusten.
- Kartlägga möjligheter att avleda dagvattnet till kontrollerade översvämningsområden i kusten.

Planförslaget har anpassats efter åtgärderna i klimatanpassningsplanen med planbestämmelser som reglerar olika former av dagvattenhantering.

Riksintresse

Planområdet ingår i områden som är utpekade i följande riksintressen:

- Riksintresse för Friluftsliv (MB 3 kap 6§)
- Riksintresse för Det rörliga friluftslivet (MB 4 kap 2§)
- Riksintresse för Kustzon (MB 4 kap 4§)
- Riksintresse för Totalförsvaret (MB 3 kap 9§)

Planområdet ingår i *FN 14 Laholmsbukten* och berörs genom detta av riksintresset för friluftsliv. Huvudkriterierna för riksintresset är baserade på kustnära naturupplevelser. Enligt bestämmelser ska turismens och friluftslivets intressen, genom riksintresset för det rörliga friluftslivet, särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering. Riksintresset för kustzon innebär främst att tillkomsten av fritidsbebyggelse ska begränsas.

Enligt lag finns inga hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Planförslaget medför att ett redan exploaterat område, med befintlig bebyggelse, legaliseras samt att ett område som idag temporärt används för villavagnar planläggs för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. På samma fastighet som villavagnarna finns även en större byggnad som tidigare använts som barnkoloni. Ingen fritidshusbebyggelse planeras. Planområdet utgör en del av Mellbystrand centrum och omges av befintlig bebyggelse, därmed bedöms det inte utgöra ett primärt område för friluftslivet. Planområdet är dessutom inte lokaliserat i direkt anslutning till strandområdet, som bedöms utgöra riksintressets primära område. Utifrån dessa aspekter bedöms detaljplanens genomförande inte försämra förutsättningarna till friluftsliv på platsen.

Planområdet ingår i riksintresset för totalförsvaret, *Område med särskilt behov av hinderfrihet*, eftersom planområdet ligger inom 20 kilometers omkrets från försvarsmaktens

väderradar, och beräknas således som influensområde för väderradar. Då planen ej innebär etableringar av vindkraft eller byggnader som är över 20 meter höga påverkas inte riksintresset av planläggningen.

Miljö kvalitetsnormer

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

Laholms kommun har 2018 låtit genomföra en inledande kartläggning av luftkvaliteten i kommunen som visar att fortsatt utredning krävs. Då planförslaget inte kommer att medföra något större utsläpp i luften bedöms inte förslaget motverka till att miljö kvalitetsnormen för luft följs och behöver ej invänta den fortsatta utredningen.

Planområdet berörs av **miljö kvalitetsnormer för grundvatten** för området Mellbystrand. Tidigare omfattades grundvattenområdet av en större sammanhängande grundvattenförekomst som omfattade större delen av kommunen. Denna har nu delats upp i flera vattenförekomster. På grund av detta har Mellbystrand ingen egen miljö kvalitetsnorm i dagsläget utan den norm som får användas är den tidigare som tillhörde det större området. Miljö kvalitetsnormerna innebär att grundvattnet ska uppnå god kemisk status (med undantag från utsläpp i form av nitrat) och god kvantitativ status till år 2021. Både den kemiska statusen (inklusive nitrat) och den kvantitativa statusen klassificerades 2019-05-09 just som god för Mellbystrands grundvattenförekomst.

Planområdet ligger i anslutning till Laholmsbukten som omfattas av **miljö kvalitetsnormer för kustvatten**. Miljö kvalitetsnormerna innebär att havsvattnet ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027. Vattnet klassificerades 2017-02-23 ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Det som framför allt påverkar vattenförekomsten negativt är föroreningar från reningsverk, enskilda avlopp, jordbruk och skogsbruk.



Laholmsbuktens kustvatten och Mellbystrands grundvatten.

Laholmsbukten och grundvattenförekomsten i Mellbystrands känslighet är kopplad till den befintliga markanvändningen i närområdet. Båda vattenförekomsterna är nitratkänsliga på grund av den höga andelen jordbruksområden och andelen enskilda avlopp. Det innebär att spridningen av näringsämnen (kväve och fosfor) inte bör öka för att säkerställa recipienternas status. Den urbana markanvändningen i anslutning till Laholmsbukten har ökat riskerna för dagvatten med höga halter av miljögifter, såsom PAH-er, metaller (koppar, zink, bly och kadmium) vilket gör recipienten känslig för en ökning av dessa ämnen. Då väg E6 ligger inom grundvattenförekomsten i Mellbystrands upptagningsområden finns även risker med den trafik (olyckor, vägsalt mm.) som går genom området.

Känsligheten hos de båda recipienterna innebär att det är viktigt att näringsläckage inte sker från de växttytor som anläggs inom planområdet samt att inga enskilda avlopp får anläggas inom planområdet eftersom dessa ökar riskerna för ökningen av fosfor. De miljögifter och metaller som finns i byggnadsmaterial (såsom koppar- eller zinkplåt och fasadfärger) ska undvikas för att säkerställa att halterna av metaller och miljögifter inte ökar. Känsligheten för föroreningar från trafik innebär att det är viktigt att dagvatten renas innan det når recipienten.

Dagvattnets innehåll av föroreningar beroende på markanvändning, nederbörd och årstid (Kunskapssammanställning dagvattenkvalitet, Svenskt Vatten Utveckling, 2018). Bedömningen av föroreningshalterna utgår från markanvändning och trafikbelastningen. Bostadsbebyggelsen bedöms inte ge upphov till några större föroreningshalter i dagvattnet ifall byggnadsmaterial såsom kopparkit och dylikt inte används. Även mängden trafik som tillkommer bedöms inte som så omfattande att den skulle påverka grundvattenförekomsten eller kustvattnet och därmed miljö kvalitetsnormen negativt.

Fördröjning och rening av dagvatten innan det når ledningsnätet och recipienten är en del i att MKN för vatten kan uppnås. Detta ska säkerställas i detaljplanen med ytor som ej får hårdgöras, som kan innebära infiltration. Dessa ytor ska finnas för att kompensera för de nya ytor som hårdgörs. Dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten. Det är viktigt att ifall jordmassor ska rena dagvattnet ska de ha en sammansättning som minimerar risken för näringsläckage på grund av recipientens känslighet för fosfor och kväve. Ett trögt system för dagvattenhanteringen med flera olika infiltrationssystem med renande effekter är att föredra och bedöms inte påverka MKN negativt eller förhindra förbättrandet av statusen.

Med en förtätning av Mellbystrand som detaljplanen innebär är hanteringen av kumulativa effekter viktig ur miljö kvalitetsnormernas perspektiv. Förtätning av en ort kan påverka möjligheten att ta hand om dagvatten och hantera översvämningar när exempelvis den infiltrerbara ytan minskar på flera håll. Kommunens arbete med en fördjupad översiktsplan i kusten kommer hantera kumulativa effekter och då planområdet består av redan bebyggd mark kan detaljplanens påverkan bedömas som liten trots andra pågående detaljplaner för ny bebyggelse i Mellbystrand kan påverka Mellbystrand i stort.

Planområdets recipienter, Mellbystrands grundvattenförekomst och Laholmsbukten bedöms utifrån de förutsättningar detaljplanen ger inte riskeras att få försämrad status eller motverka de uppsatta miljö kvalitetsnormerna på grund av planförslaget.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN ENLIGT MILJÖBALKEN (1998:808) SAMT PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Undersökning

En miljöbedömning är en utredning ifall den plan eller det planprogram som upprättas medför en *betydande miljöpåverkan* eller inte. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i framtagandet och antagandet av planer och program så att en hållbar utveckling främjas. Ett första steg för att avgöra om planen eller programmet medför betydande miljöpåverkan är att göra en *undersökning* (enligt miljöbalkens (MB) 6 kapitel (kap.) 5 § och 6 §). I undersökningen studeras platsens befintliga förutsättningar, planens/programmets påverkan på platsen och de miljöeffekter som ett genomförande av planen/programmet medför i den direkta närheten och i omgivande miljöer. Om planen/programmet medför *betydande miljöpåverkan* ska en miljökonsekvensbeskrivning (enligt 6 kap. 11 § MB) tas fram.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL erfordras därmed inte.

Natur- och kulturvård

Planområdet är idag ianspråktaget av permanent bebyggelse samt villavagnar med tillfälligt bygglov. Villavagnarna tillsammans med en äldre byggnad (Kirunakolonin) är placerade på vad som i den gällande detaljplanen refererar till användningen centrum. Bebyggelsen på Åmot 1:122 är idag planerad som stugby. Således kan inte planområdet definieras som natur och ingen negativ påverkan av minskad andel naturmiljö kommer ske till följd av detaljplanen.

Bebyggelse på fastigheten Åmot 1:51, den så kallade *Kirunakolonin* är utpekad i bebyggelseinventeringen från 2008 i klassificeringsgruppen B. När den år 1920 byggdes användes den inledningsvis som restaurang med pensionat och omvandlades senare till barnkoloni år 1945. Koloniverksamheten ägdes av Kiruna kommun och fick därför namnet Kirunakolonin. Byggnadens användningsområden är karaktäristiska för Mellbystrand som badort under tidigt 1900-tal. Idag är byggnaden i dåligt skick och är inte i bruk. Detaljplanen ger inget specifikt skydd till befintlig bebyggelse och byggnaden blir fortsättningsvis planerbar.



Den före detta barnkolonin, Kirunakolonin, sett från sydost.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för *friluftsliv* (MB 3 kap 6§) och *det rörliga friluftslivet* (4 kap 2§ MB), men detaljplanen bedöms inte hindra riksintressenas syfte då området redan är ianspråktaget av bebyggelse. Detaljplanen innebär dock en minskning av uthyrningsbara stugor till Mellbystrands turister, medan närheten till bland annat havet istället tillgodoses i större utsträckning för lokalbefolkningen via bostäder. Centrumanvändning i bottenplan, i närheten till Kattegattleden kan öka servicen för exempelvis cykelturismen.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget medför viss ökad trafikalstring som främst bedöms uppstå på Kustvägen. Den totala påverkan från trafiken bedöms dock som liten.

Inom planområdet bedöms inte buller, vibrationer eller bländning utgöra problem då planområdet ligger långt från järnväg och större vägar. Planförslaget medför ökat ljus för den intilliggande bebyggelsen i samband med att ny bebyggelse tillkommer. Området utgör dock en del av en tätortsmiljö som redan idag är påverkat av ljus och därmed bedöms planförslagets totala påverkan som liten. Ökat ljus kan även ha positiva konsekvenser för trygghetsupplevelsen av området.

Mark, vatten och miljö

Markens topografiska och geotekniska förhållanden medför ingen risk för ras eller erosion. Översvämningsrisk föreligger till följd av stigande havsvattennivå år 2200 för delar av planområdet (se figur s.22). För att förebygga den problematik som kan uppstå vid översvämnning följer detaljplanen de riktlinjer som tagits fram i Laholms kommuns klimatanpassningsplan, se vidare under avsnittet *Teknisk försörjning*.

Planförslaget bedöms medföra påverkan på landskaps- och stadsbilden. Förslaget bedöms som positivt för stadsbilden i Mellbystrands centrum. Planområdet ges en karaktär som är anpassad för Mellbystrands centrum och ger förutsättningar för utveckling av centrumområdet.

Måluppfyllelse

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, visionen för Mellbystrand centrum samt Laholms kommuns mål och vision. Inga riksintressen, eller miljökvalitetsnormer som berörs av planförslaget bedöms bli motverkade.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom område är plant, den södra delen av planområdet ligger något lägre än övriga delar. Den vegetation som finns som planområdet är enstaka träd och gräsmatta. Området ligger på +4 meter RH2000. Delar av Åmot 1:122 ligger på +5 meter. Åmot 1:51 ligger i en slänt, där Västra Mellby 2:108 ligger ovan och det sluttar in mot södra delarna av Åmot 1:51. På bilden nedan går det att se hur planket är högre beläget och hur det sluttar ner.



Slutningen från Västra Mellby 2:108 (Bakom planket i bildens bakgrund) ner mot Åmot 1:51.

Geotekniska förhållanden

Sweco (2017-06-16) har genomfört en geoteknisk utredning för Mellbystrands centrum. Enligt utförd undersökning består jorden på området överst av sandig mulljord och mullhaltig sand som underlagras av sand. Under sanden följer ett lager av siltig lera med sandskikt som mot djupet övergår till en siltig lera. Den naturligt lagrade sandjorden har en lagringstäthet som är medelfast till mycket fast och bedöms ej som sättningsbenägen för planerad bebyggelse (Sweco, 2017:7). Grundvattenytan ligger ytligt i området, mellan 0,7 till som djupast 1,5 m under markytan, vilket medför att möjligheter till ett lokalt omhändertagande är begränsat. (Sweco, 2017:7). Jorddjupet på Åmot 1:51 är 20-30 meter innan jorden övergår till berg och för Åmot 1:122 skattas jorddjupet vara mellan 30 och 50 meter (SGUs kartvisare, 2018-12-14).

Från den översiktliga geotekniska utredningen från 2014, bedöms området generellt ha goda förutsättningar för planerad bebyggelse av flerbostadshus i tre våningar på planområdets östra kvartersmark. Baserat på denna översiktliga geotekniska undersökning bedöms dessutom grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras utan någon form av grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor (Sweco, 2014:7).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas ska eventuella markarbeten så som schaktning med mera omedelbart avbrytas och länsstyrelsen ska kontaktas.

Förorenad mark

Finns ej utpekade inom planområdet. Den geotekniska undersökningen genomförd av Sweco (2014:4) i och med planprogrammet gav inga indikationer på miljöföroreningar, så som avvikande färg eller doft. Proverna skickades inte in för miljöanalys. Därmed bedöms det inte vara någon större risk för förorenad mark inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Med hänsyn till den utförda geotekniska undersökningen och områdets topografi bedöms det generellt inte föreligga några stabilitetsproblem för aktuellt planområde (Sweco, 2014:7). Markens topografiska och geotekniska förhållande medför således ingen risk för ras eller erosion.

Planområdet ligger utanför det översvämningsskänsliga området vid en kommande höjning av havsvattennivån vid +3,5 meter år 2100. Vid en höjning på 4,5 meter år 2200 påverkas delar av planområdet. Den dagvattenhanteringen som implementeras inom området bedöms minska risken för översvämningar vid havsnivåhöjningar och kraftiga nederbördsmängder. Enligt Klimatanpassningsplan för Laholms kommun (antagen 24 februari 2015) ska färdigt golv ligga på minst +4,5 meter över havsnivån för att undvika översvämning till följd av havsnivåhöjning. Detta regleras med en planbestämmelse på plankartan. I detaljplanen regleras även att minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig för att kunna hantera större vattenmängder. Dessutom regleras det av varje fastighet ska ordna fördröjningsåtgärder inom den egna fastigheten.

Radon

Inga radonmätningar är gjorda inom området. I Laholms Översiktsplan, Framtidsplan 2030, framgår det att 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.

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

Bebyggelseområden

Bostäder

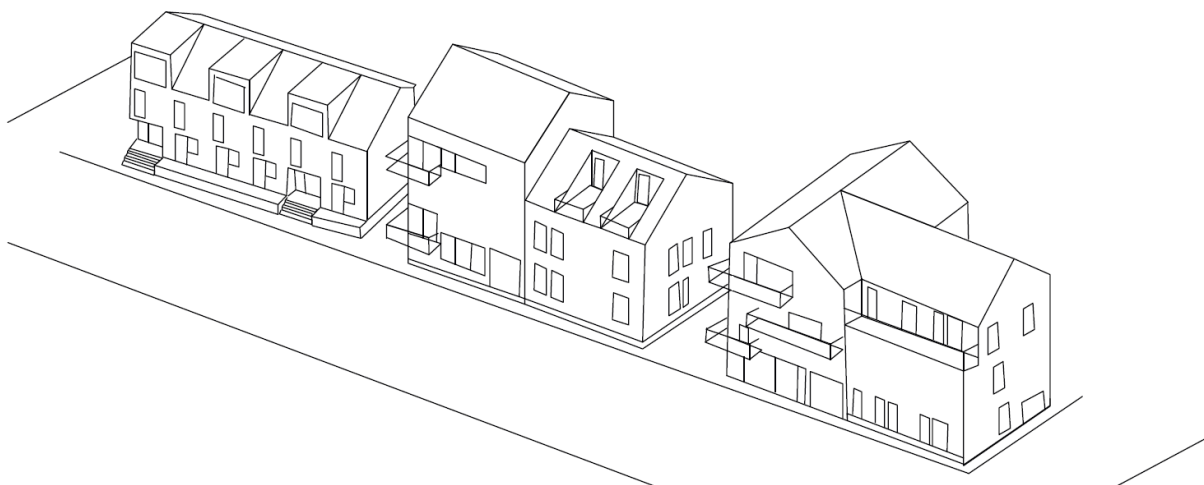
Planområdet ligger söder om Rombergs väg i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Den omgivande bebyggelsen består huvudsakligen av villor och mindre fritidshus i en våning. På planområdet finns bland annat "Kirunakolonin", en före detta restaurang och senare barnkoloni. Byggnaden är idag fallfärdig, fuktskadad och används inte. På planområdets västra delar, Åmot 1:122, huserar idag semesterbostäder med tre mindre stugor och en större central byggnad med semesterlägenheter.

För den östra delen av planområdet, Åmot 1:51 föreslås flerbostadshus med en nockhöjd på 10,5 meter i norr och 8,0 meter i söder. Bebyggelsens höjd i norr hamnar på så sätt inom den skala som den befintliga bebyggelsen idag har. Inom nockhöjden kan 2,5-3 våningar byggas,

beroende på val av takvinkel och våningshöjd i bottenplan för de eventuella verksamhetslokalerna som tillåts i bottenplan. I delen med 8.0 meter i byggnadshöjd ryms 2 våningar. Bebyggelsens takvinkel måste ligga mellan 20 och 45 grader, vilken möjliggör för eventuella vindsutrymmen. Takvinkeln innebär dessutom att bebyggelsen får ett mindre fyrkantigt och klossigt intryck bland den mer småskaliga omkringliggande bebyggelsen. Takvinkeln relaterar dessutom till Kirunakolonins befintliga form.

I norra delen av Åmot 1:51 får maximalt 1500 kvm byggas medan i södra delen tillåts 500 kvm. Skillnaden utgår från egenskapsområdenas storlek samt att det södra området är en lågpunkt där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn. För komplementbyggnader är högsta tillåtna nockhöjd 4,5 meter och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 200 kvm på norra delen av Åmot 1:51 och 100 kvm på södra delen av Åmot 1:51. Fastigheterna skall vara minst 1600 kvm, vilket innebär att den nuvarande fastigheten kan delas upp i tre likvärdigt stora fastigheter.

För att sammanlänka Åmot 1:51 med centrum är placeringen mot gatan i öster reglerad endast med ett smalt fält av prickmark. Detta för att underlätta placeringen av bebyggelsens fasader ut mot gatan och för att ta hänsyn till fastighetens centrala läge i Mellbystrand. Alternativet med centrumverksamheterna i bottenplan kan på så sätt enkla att nå och se från gatan. Fasad med fönster ut mot gatan möjliggör dessutom för ”kapabla väktare” som kan inge trygghet till närområdet. För att bemöta villabebyggelsen bort från centrum har de södra delarna av planområdet en nockhöjd på 8.0 meter.



Exempelskiss på bebyggelsens utformning



Exempelskiss på utformning av ny bebyggelse vid maximal byggrätt

Även i planområdets västra delar (Åmot 1:122) möjliggörs bostäder. Bebyggelsen som står på planområdet idag har tillkommit i laga ordning och detaljplanen regleras utifrån dess förutsättningar, med ändrad användning till bostäder. Bebyggelsen har en reglerad nockhöjd på 6,0 meter, med en takvinkel mellan 20 och 45 grader. Största totala byggnadsarea är 800 kvadratmeter. Byggnadsarean för komplementbyggnader tillåts vara som mest 100 kvm. Komplementbyggnader tillåts ha samma nockhöjd som bostadsbebyggelsen. Fastigheten skall vara minst 2000 kvm, vilket innebär att fastigheten inte kan styckas av.

Det finns ett gestaltungsprogram framtaget för Mellbystrands centrum (KS 2020-01-16 §8) som ska fungera som ett underlag till bland annat bygglovsprövning och projektering. Grundläggande kriterier för gestaltning och utformning beskrivs för att kunna få en röd tråd i Mellbystrands centrum. Gestaltungsprogrammet ger riktlinjer för hur bebyggelsen i centrum kan utformas på ett lämpligt sätt för att passa in i centrummiljön.

För att möta dagvattenproblematiken som kan uppstå vid skyfall och havsnivåhöjning samt det ytliga grundvattenläget ska nivån på färdigt golv vara minst 4,5 meter (RH2000) och för bebyggelse under 4,5 meter (RH2000) ska byggnaden utföras med vattentålig grundkonstruktion. Detta säkerställs med en administrativ planbestämmelse. Fördröjningsåtgärder för dagvatten ska lösas inom den egna fastigheten för att möta de behov som kan uppstå vid kraftig nederbörd. Detta förutsätter lokalt omhändertagande av dagvatten på varje enskild fastighet, vilket säkras genom planbestämmelserna.

Sammanfattningsvis bedöms den nya bebyggelsen tillföra ca 25 nya bostäder till Mellbystrand.

Arbetsplatser

Centrumverksamheter i bottenplan gör det möjligt för företag att utvecklas i Mellbystrand, vilket kan leda till fler arbetstillfällen. Mellbystrands läge intill väg E6 innebär att orten har ett strategiskt läge för dem som pendlar till grannkommunerna i norr och söder. I Laholms stad finns ytterligare arbetstillfällen och i Mellbystrand har ett nytt verksamhetsområde, Mellby företagspark, etablerats öster om väg E6. Planförslaget i sig och tillskapandet av verksamheter i Mellbystrands centrum möjliggör för ytterligare arbetsplatser på orten och för kommunen.

Skola

I Mellbystrand finns två förskolor och en grundskola för barn upp till sjätte klass. Grundskolan (Mellbystrandsskolan) och Junibackens förskola ligger cirka två kilometer sydöst om aktuellt planområde. Det finns även fristående förskola cirka en kilometer norr om planområdet, precis intill naturreservatet Hökafältet.

Service

Kommersiell service i form av livsmedelsbutik, klädesbutiker, apotek och detaljhandel finns vid ICA Maxi i Mellbystrand, ca 1,5 kilometer sydöst om planområdet. Restaurang Lundströms bodar ligger i korsningen till kustvägen, endast 70 meter från planområdet. Där finns även en frisörsalong.

I Mellbystrand saknas särskilt boende men ett funktionsanpassat och för vård förberett boende finns inom bostadsområdet "Strandbyn" med 26 lägenheter. Mellbystrand finns både hemtjänst och hemsjukvård.

Med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan kan planförslaget som mest innebära 1500 kvm centrumverksamheter. Som beskrivet under bostäder kan bottenplan få en högre våningshöjd, vilket kan resultera i lämpliga verksamhetslokaler. I begreppet centrumverksamheter ingår handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Dessa kan bli ett tillskott till Mellbystrands centrum och den service som finns att tillgå i tätortens centrum.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god då området är relativt plant, vilket erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå service och kollektivtrafiknoder i närområdet.

Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationer. Närmsta busshållplats ligger intill Strandhotellet, endast 230 meter från planområdet. Tågstationen i Laholm finns inom 4,3 kilometers avstånd och det är 11,0 kilometer till Båstads tågstation samt närheten till E6:an, planläggs för bebyggelse. Planförslaget bedöms medverka till positiv påverkan för möjligheterna till att flytta till och/eller att stanna kvar i Laholms kommun.

Kulturmiljö och gestaltning

Inom planområdet finns en, av riksantikvarieämbetet utpekad kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnadens ursprungliga del är uppförd under 1920-talet och huserade till en början Rombergs Restaurang. 1945 skiftade användningen till barnkoloni och byggnaden renoverades och byggdes om när Kiruna kommun köpte fastigheten. Därför har byggnaden fått sitt namn, *Kirunakolonin*.

Kirunakolonins historia och kulturmiljö har dokumenterats och utvärderats av Britt-Marie Lennartsson, bebyggelseantikvarie från Kulturmiljö Halland, i handlingen *"Kirunakolonin i Mellbystrand – dokumentation av en byggnad"*, från 2009.

Lennartsson beskriver att när restaurangen övergick till barnkoloni gjordes många förändringar av byggnaden som präglade den tiden (1945-). Den ursprungliga fasaden var rödmålad med vita snickeridetaljer, sedan byggdes byggnaden ut med en rotunda, vars ytterligare tillbyggnad var enklare och är enligt Lennartsson inte av samma arkitektoniska kvalitet (2009:9). Idag är byggnaden målad i en ljusgul kulör som flagnat bort på delar av fasaden.



*Kirunakolonin i dess befintliga skick.
2019-07-10.*

I dokumentationen av byggnaden framgår det att koloniverksamheten avtog på 1980-talet (Lennartsson, 2009:7). Redan 1984 fanns det då planer på att riva delar av den ursprungliga byggnaden Kirunakolonin för att ersätta med nya servicebyggnader (Lennartsson, 2009:8). Dessa planer genomfördes aldrig, men det tyder på att huvudbyggnaden redan under 1980-talet var i dåligt skick enligt Lennartsson (2009:8). Delar av byggnaden hade 2009 svåra fuktskador på både golv och tak med bland annat mögel och färgflagnings till följd av detta, även rotundan har svåra rötskador i taket (2009:15,20). Det har gått 10 år sedan dokumentationen av byggnaden genomfördes och den har sedan dess fortsatt förfalla och inga åtgärder har genomförts för att rusta upp byggnaden.

Vid en halländsk bebyggelseinventering (ett samarbete mellan de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen i Halland) 2008 kulturminnesvärderades byggnaden och placerades i klass B. Bevarandeplanen för Mellbystrand, Skummeslöv och Skottorp från 1997 pekar ut rotundan i Kirunakolonin som en byggnad klass 2, medan övriga delar av fastigheten klassas med en miljöbeteckning. Detta innebär att rotundan anses vara kulturhistoriskt värdefull och dess kulturhistoriska särdrag skall beaktas. Enligt Lennartsson är dock den åttakantiga rotundan dold av ett enklare hus som inte kan sägas ha något större arkitektoniskt värde (2009:42). Kirunakolonin har inte byggnadsminnestatus och inget lagskydd mot rivning.

Miljöbeteckningen i bevarandeplanen innebär att området anses ha särskilt kulturvärde med stor betydelse för stadsbilden. I bevarandeplanen pekas flertalet fördetta barnkolonier ut och i klass 1, byggnader som inte får förvanskas, finns en av de bäst bevarande barnkolonierna, Linköpings koloni (Åmot 2:268) men också Röda korsets barnkoloni i Skummeslöv är kategoriserad som klass 1.

I bevarandeplanen från 1997 beskrivs inte byggnadernas skick och hur de då (1997) användes. Lennartsson beskriver att redan under 1980-talet har byggnaden dömts ut för att fungera som boende (2009:8). Vidare uttrycker Lennartsson att huset har kvar sin ursprungliga form men har fått en ny färgsättning, ny panel och nya fönster vars arkitektoniska kvalitet inte uppnår det ursprungliga utförandet, samtidigt påpekar hon att det vore önskvärt att låta någon form av byggnadens historia leva kvar (2009:42-43). Vilket samstämmer med bevarandeplanens miljöbeteckning. I detaljplanen finns en planbestämmelse som tar stöd i Kirunakolonins höjd och takvinkel, för att bevara Mellbystrands siluett. Barnkoloniernas historia finns bevarad på flera ställen i Mellbystrand och Skummeslöv, med byggnader som vårdats bättre och värderas som mer bevarandevärda utifrån ett arkitektoniskt perspektiv.

Kirunakolonin har således gått från en välbesökt restaurang och barnkoloni till att stå tom och förfalla. Kirunakolonin har missköts under en lång tid och idag är byggnaden fallfärdig, fuktskadad och har ingen funktion i skrivande stund. Ett välvårdat kulturarv är en samhällsresurs, medan äldre bebyggelse som förfallit inger inga större positiva värden för samhället och ger ett negativt intryck för både de boende i Mellbystrand samt för besökare. Den samhällsnytta som Kirunakolonin tidigare besatt, med dess funktion som en fristad för barn, med frisk luft, närhet till bad och näringsrik mat, är idag inte möjlig i den befintliga byggnaden. Därmed kan större samhällsnytta uppnås med fler bostäder, vilka ger Mellbystrand en större variation av bostadsformer och Mellbystrands centrum rustas upp.

Med grund i den dokumentation genomförd av Lennartsson från Kulturmiljöhalland och avsaknaden av specifika skydd för bebyggelsen bedöms Kirunakolonin inte inneha det värde som innebär att den ska skyddas från rivning med planbestämmelser. Detta innebär att byggnaden med stor sannolikhet kommer rivas för att ge plats för ny bebyggelse. Detaljplanen skyddar därav inte byggnaden, men den kommer fortsättningsvis vara planenlig.

Lennartsson beskriver att vid förändringar av bebyggelsen är dokumentationen av byggnaden av stor vikt för att kunskapen om byggnaden kan leva kvar i framtiden (2009:3). Vilket innebär att ifall byggnaden eller delar av byggnaden skulle rivas i framtiden finns dess historia dokumenterad.

Bebyggelse i områdets direkta närhet är av blandad karaktär och skiljer sig i ålder och gestaltning. Förstudien för Mellbystrands centrum, Vision Mellbystrand, togs bland annat fram med utgångspunkten att ge en enhetlig gestaltning av centrumområdet. Med en möjlighet till att bygga annat än bara fritidshus och villor i Mellbystrand.

I den gällande detaljplanen skyddas inte byggnaden mot rivning eller förvanskning.

Friytor

Naturmiljö & Utemiljö

Planområdet är inte klassat som grönområde med någon form av rekreations- eller naturvärde. Marken är idag ianspråktagen av villavagnar och annan permanent bebyggelse. Utemiljön karaktäriseras av plan gräsmatta med enstaka träd och buskar. Boende inom planområdet

kommer endast ha ca 250 meter ner till stranden och havet. Naturreseptatet Hökafältet ligger ca 1 km bort och har stora rekreatiönsvärden.

Vattenområden

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom det generella eller utökade strandskyddet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Rombergsväg och Sydvästvägen är de befintliga vägarna som försörjer planområdet. I direkt anslutning öster om planområdet planeras en ny gata som ska löpa längs hela östra sidan av planområdet. Sydvästvägen har idag funktionen att leda trafiken till bostäderna, men ska också säkerställa räddningstjänst och sopbilars framkomst. Därför möjliggör planen för en 6,0 meter bred gata där fordonstrafik samsas med gång- och cyklister. Det är dock nödvändigt att arbeta med tydlig skyltning för att öka tryggheten bland gående och cyklister.

Längs med Kustvägen, ca 80 meter öster om planområdet löper en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Cykelvägen är en del av cykelleden Kattegattleden, som sträcker sig mellan Göteborg och Helsingborg och binder samman Sveriges västkust.

I och med den planerade utveckling av flera delar av Mellbystrand genomfördes *Trafikutredning Mellbystrand*, 2018-03-13 av Norconsult. Utredningen berör det större trafiknätet i området. Syftet med utredningen var att kartlägga och beräkna den tillkommande trafiken från planerad exploatering samt att utföra kapacitetsberäkningar i fyrvägs korsningen Hässleholmsvägen/E6:ans västra av- och påfart.

Den i ett tidigt skede, planerade exploateringen av Mellbystrands centrum, tillsammans med förtätning av Mellbystrand och fritidsboenden som omvandlas till permanentbostäder ligger till grund för kartläggningen av den tillkommande trafiken. Själva exploateringen av Mellbystrand beräknas i utredningen ge upphov till 4500 nya resor per dag (Norconsult, 2018:17). För Kustvägen innebär det att trafiken kommer motsvara ca 1900 fordon/dag (Norconsult, 2018:17). Planförslaget i sig bedöms medföra viss ökad trafikallstring som främst bedöms uppstå på Rombergsväg och Sydvästvägen, samt Kustvägen. Den totala påverkan från trafiken bedöms dock som liten.

I trafikutredningen togs det fram olika utformningsförslag som det gjordes beräkningar på för att se vilket alternativ som bäst hanterar de framtida trafikflödena så att god framkomlighet och trafiksäkerhet ska kunna uppnås. Beräkningarna och simuleringarna som gjorts i utredningen visade på att dagens utformning av fyrvägs korsningen Hässleholmsvägen/E6:ans västra av- och påfart, inte kommer att vara tillräcklig i framtiden och åtgärder för att höja kapaciteten kommer att krävas oavsett om exploatering sker eller ej. Förslagsvis ska en droppformad cirkulationsplats vara det bästa alternativet för att säkra trafikföringen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära två busshållplatser, Mellbystrand (Strandhotellet) och Mellbystrand Grönatorgsvägen. Busshållplatserna ligger båda två ca 230 meter från planområdet. Busshållplatserna trafikeras av linje 225 (Laholm-Mellbystrand-Skummeslöv-Båstad) som sammankopplar järnvägsstationen med Mellbystrand. Turtätheten ligger på 16-17 avgångar per vardag åt respektive håll. Under helgen trafikeras endast turen 7-8 gånger på lördagar och 6-7 gånger på söndagar. Det finns i dagsläget inga kända planer på utökad turtäthet eller anläggande av ytterligare busshållplatser i närområdet. Tågstationen i Laholm finns inom 4,3 kilometers avstånd och det är 11 kilometer till Båstads nya tågstation.

Lokaliseringen av det bostadsområde som ingår i planförslaget, bedöms som lämpligt i förhållande till närheten till kollektiva förbindelser.

Parkering

Det är av stor vikt att parkeringsbehovet för både bilar och cyklar löses inom den egna fastigheten då det under sommartid är många som vill besöka stranden i Mellbystrand och besöksparkeringar i anslutning till planområdet ska då vara tillgängliga.

Parkeringsmöjligheterna för cykel bör vara goda för att målsättningen att öka andelen hållbara färdmedel skall uppnås. Cykelparkeringens läge skall prioriteras framför bilparkering och bör anordnas så nära entrén som möjligt. Cykelplatserna bör anordnas på ett sätt som gör det möjligt att låsa cykeln ordentligt i ramen för att förebygga cykelstölder. Närheten till Kattegattleden gör även att cykelparkeringar på fastigheten blir viktigt för besökare till centrumverksamheten.

Inom kvartersmark ska parkeringsbehovet som uppstår till följd av nya bostäder lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsnormen för Laholms kommun ska tillämpas, vilket innebär att flerbostadshus ska ha 10 bilparkeringsplatser/1000 m² BTA (bruttoarea) och 2,0 cykelplatser/lägenhet. Eftersom detaljplanen även tillåter centrumverksamhet i bottenplan för delar av Åmot 1:51 ska parkeringsnormen för verksamheter följas ifall bebyggelsen nyttjas på det sättet. Beroende på vilken form av centrumverksamhet ska antalet cykelparkeringar vara mellan 8 och 31 cykelplatser per 1000 kvm. För bilparkeringar innebär detta att parkeringsbehovet kommer öka ifall bebyggelsen används för verksamheter till 16-31 parkeringsplatser/1000m² BTA.

Detaljplanen styr planrådets exploateringsgrad i byggnadsarea (BYA), medan parkeringsnormen berör bruttoarea. En uträkning baserad på exploateringsgraden tillsammans med antal våningar ger en något högre andel parkeringsplatser, men fungerar väl som utgångspunkt för att se ifall det finns utrymme för parkeringsplatser på fastigheten. Detaljplanen tillåter en exploatering på 800 BYA (Byggnadsarea) för Åmot 1:122, med en våning vilket innebär att ca 8 parkeringsplatser för bilar måste möjliggöras för att kunna bygga ut hela byggrätten. Gällande cykelparkering är det beroende på antal lägenheter och uppskattningsvis kommer ca 15 cykelparkeringsplatser att behövas.

För Åmot 1:51 är exploateringsgraden i norr 1500 BYA, men där tillåts ca 2,5 våningar vilket kan innebära ca 3750 BYA. Där krävs då ca 38 parkeringsplatser för bostäder och ifall bostäderna skulle kombineras med maximalt nyttjande av centrumverksamhet i bottenplan (1500 BYA centrumverksamhet och 2250 BYA bostäder) kan mellan 47 och 70 parkeringsplatser behövas. För cykelparkering kommer 12-46 platser behövas för eventuell centrumverksamhet och för bostäderna ca 30 cykelparkeringplatser. För bostäderna i södra delen av Åmot 1:51 innebär 2 våningar á 50 BYA att det kommer krävas ca 10 parkeringsplatser. Behovet av cykelparkeringar beräknas bli ca 14 stycken.

Parkeringsplatserna kan utformas med genomsläppliga material och på så sätt underlätta fastigheternas dagvattenhantering.

Störningar

Buller

Utöver buller under själva byggnationen av bebyggelsen på planområdet bedöms buller och vibrationer inte påverka planområdet och de planerade bostäderna, då de är lokaliserade med stort avstånd från större väg och järnväg.

Sol- och skuggförhållande

Bebyggelsen lokaliserad centralt på kvartersmarken med flerbostadshus och radhus, överensstämmer med den föreslagna detaljplanens tillåtna nockhöjd på 6.0 meter. Det innebär att detaljplanens regleringar inte i någon större utsträckning kan försämma omkringliggande fastigheters tillgång till solljus med skuggning från bebyggelse. På kvartersmarken för flerbostadshus tillåter detaljplanen bebyggelse med 10.5 meter i nockhöjd, vilket skiljer sig mer från dagens situation. Beroende på placeringen av bebyggelse i denna höjd kan omgivande bebyggelse skuggas delar av dygnet. Under vår, höst och vinter då solen står lågt kommer den tillkommande bebyggelsen kasta en längre skugga. Sommartid kommer inte skuggningen påverka i samma utsträckning eftersom solen står högre. Inför granskningen har den föreslagna bebyggelsen i södra delen av Åmot 1:51 sänkts till 8.0 meter för att bland annat förbättra sol- och skuggförhållandena för omgivande bebyggelse.

På så sätt kan etableringen av ny bebyggelse innebära viss skuggning för intilliggande bostäder. Planförslaget innebär förtätning av ett centralt läge i Mellbystrand och förändringar i stadsbilden i enlighet med visionen för Mellbystrand är att räkna med. Projektet ger ett positivt tillskott av bostäder och centrumverksamheter i ett centralt läge, vilket går att hänvisa till det mål som översiktsplanen formulerat med ett tydligare centrum. Planförslaget kan innebära konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade dagsljusförhållanden vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till.

Teknisk försörjning

Renvatten och spillvatten

Planområdet kan anslutas till befintliga allmänna ledningar för ren- och spillvatten. Anslutningspunkten till Åmot 1:51 är lokaliserad intill infarten från Sydvästvägen. Åmot 1:122 har sin anslutningspunkt centrad söder om fastigheten.

Dagvatten

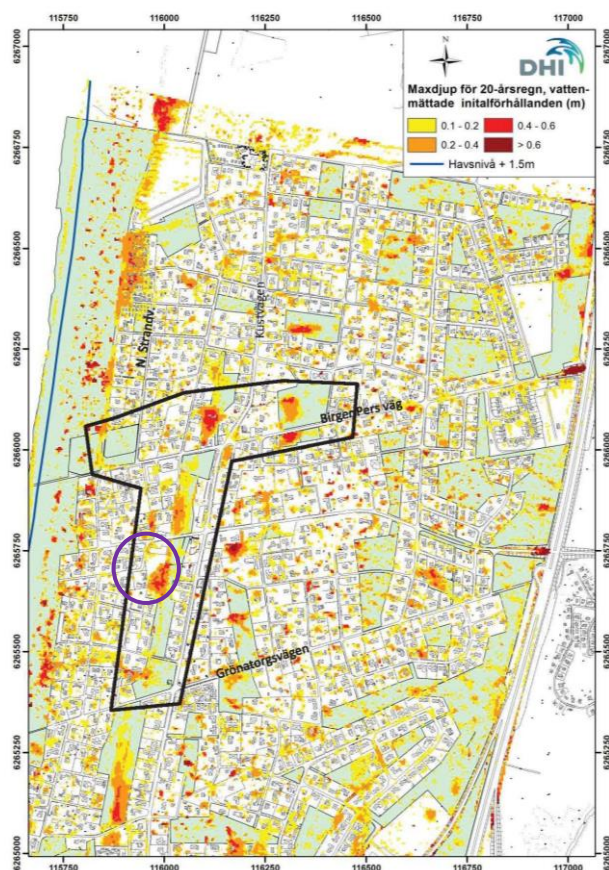
Planområdet ingår ej i verksamhetsområde för dagvatten idag, men Laholmsbuktens VA har som intentioner att inkorporera området när detaljplanen vinner laga kraft.

I den gällande översiktsplanen Framtidsplan 2030s miljökonsekvensbeskrivning berörs dagvattenhantering i Mellbystrand. Då allt fler ytor bebyggs kan problem med dagvatten uppstå i området. En ökad andel bebyggelse och därmed ökad andel hårdgjorda ytor kan också ge högre utsläpp av näringsämnen vilket skulle påverka Laholmsbukten negativt. Åtgärder som däremot skulle ta hand om och fördröja dagvatten lokalt skulle däremot kunna förbättra situationen, vilket dock kräver att tillgängliga ytor för detta finns (Framtidsplan 2030, Del 4 Miljökonsekvensbeskrivning, 2014:34).

Enligt Klimatanpassningsplanen (2015) är de södra delarna av Åmot 1:51 utsatta vid häftiga regn. Klimatanpassningsplanen visar även risker vid havsnivåhöjning +4,5 meter år 2200. Detta innebär att planen måste säkerställa att dagvatten och eventuell översvämning inte påverkar vare sig förslagen bebyggelse eller nedströms liggande fastigheter. Klimatanpassningsplanen föreslår flertalet åtgärder för att lösa dagvattenhanteringen i Mellbystrand, däribland: +4,5 RH2000 som lägsta bygghöjd för bebyggelse i kustområdet, att i plankartan reglera krav på vattenfördröjande åtgärder så som krav på genomsläppliga ytor mm för att dagvattnet ska ha så lång tid som möjligt innan det når recipienten och att planarbetet utgår från naturliga lågpunkter och förutsättningar i landskapet.



Figuren visar Klimatanpassningsplanens stormscenari 2200. Det röda kartsiktet visar områden som ligger på marknivån +4,5 m ö h eller lägre. Planområde markerat i lila.

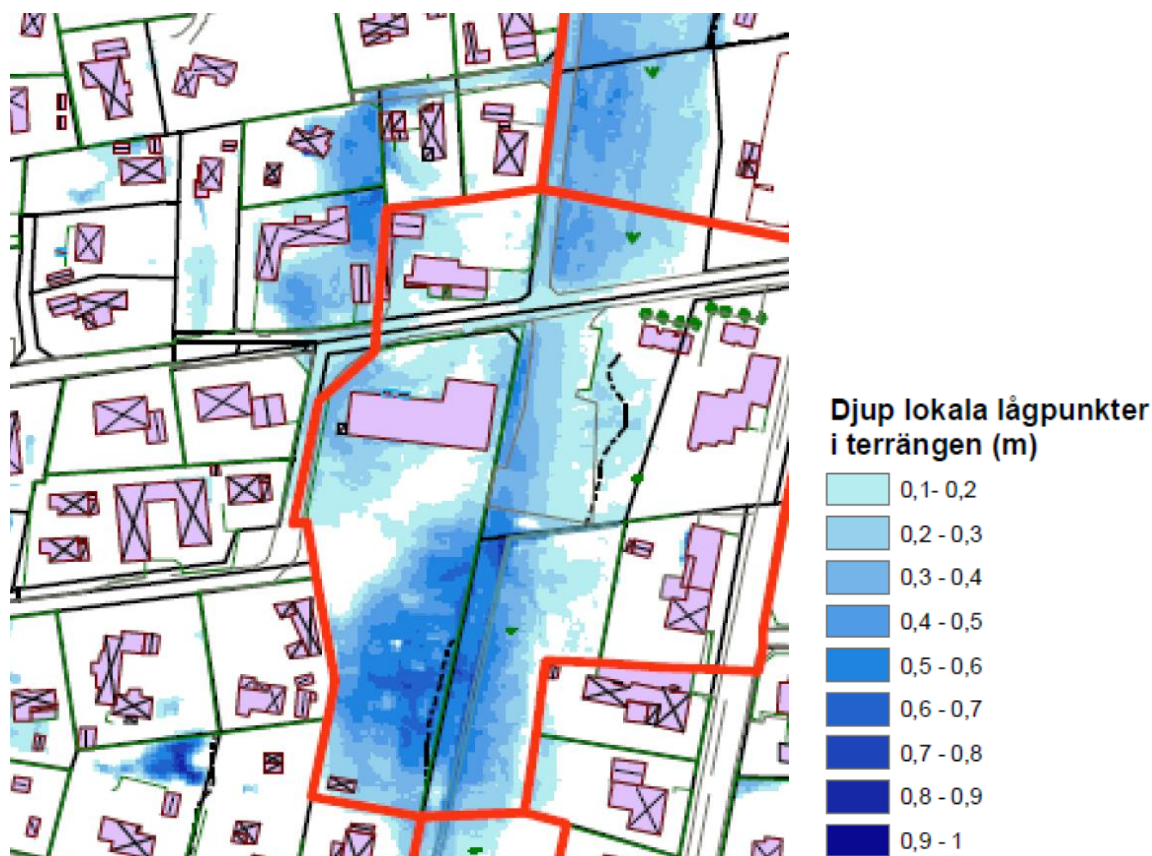


Figuren visar Klimatanpassningsplanens maximala översvämningsdjup i norra Mellbystrand, då marken är vattenmättad vid regnets start, Planområde markerat i lila.

För att möta den problematik som Framtidsplan 2030 och Klimatanpassningsplanen pekar på har en övergripande utbyggnadsplan fastställts, *Dagvattenutbyggnad för Mellbystrand och Skummeslöv* (LVBA, 2016). Syftet med dagvattenutbyggnaden är att skapa tröga dagvattensystem med möjlighet till lokal fördröjning inom både kvarters- och gatumark. För att kunna få ett hållbart dagvattensystem byggs ett så kallat trögt system, vilket innebär att varje fastighetsägare fördröjer en del av sitt dagvatten på fastigheten och sedan bräddar till kommunen dagvattenledning. Vägområdet förses med dräneringar för att sänka grundvatten och dränerar vägkonstruktionen. Även gatan byggs för att avleda dagvatten via trögt system i så stor utsträckning detta är möjligt (LVBA, 2016:2). Utifrån detta utgångsläget är det därför mycket viktigt att fastighetsägare tar ansvar för dagvatten inom sin egna fastighet.

Idag löper en allmän dagvattenledning rakt över fastigheten Åmot 1:51. Denna ledning kan flyttas för att underlätta byggnation på området.

Med hänsyn till dagvattenhanteringen i hela Mellbystrand upprättades inledningsvis en dagvattenutredning ”Vision Mellbystrand Dagvattenutredning” (WSP 2013-06-14). Utredningen belyser förutsättningar för dagvattenhantering i området kring Mellbystrands centrum. Därefter fördjupades utredningen (WSP 2014-08-29) att även omfatta ett större avrinningsområde som även inkluderar delar av aktuellt planområde. Där framkom det att det finns lågpunkter i terrängen inom planområdet (Se figur på s.22). Utredningar påvisar dock att planerad exploatering kan utföras utan negativ inverkan inom avrinningsområdet (WSP, 2014:27).



Figuren visar lågpunkter i terrängen inom programområdet, utdrag från Bilaga 2 till Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand, WSP samhällsbyggnad 2014-08-29

Förutsättningen för en exploatering som inte ger negativ inverkan på planområdet och dess närområde är en hållbar dagvattenplanering med lokalt omhändertagande, LOD, och infiltration före avledning till allmän ledning. Hållbar dagvattenplanering utgör strategin för dagvattenhanteringen inom hela kustområdet. Grundvattenförhållandet inom planområdet är av betydelse då avståndet till grundvattnet avgör i hur stora jordmassor som vattnet kan infiltreras genom. Den geotekniska undersökningen genomförd av Sweco (2017:7) visar att jorden i området utgörs av sand som generellt är en jordart som är lämplig för infiltration. Men, med tanke på att grundvattenytan ligger ytligt i området, mellan 0,7 till som djupast 1,5 meter under markytan, så bedöms omhändertagande av dagvatten genom direkt infiltration ej som lämplig inom planområdet (Sweco, 2017:7). Genom särskilda fördröjningsåtgärder kan dagvattenhanteringen på planområdet anpassas för att passa det ytliga grundvattnet inom planområdet.

Kommunens ytavrinningsplan (2013:46) pekar ut att delar av Åmot 1:51s södra delar kan användas för fördröjning av dagvatten med exempelvis som fördröjande magasin och tillfällig

översvämningsyta. Utifrån de ytliga grundvattenförutsättningarna kan dock inte alla former av fördröjande magasin användas med samma effektivitet. Stenkistor och kassetter kräver att grundvattennivån är under lägsta punkten i magasinet, vilket gör denna form av fördröjning mindre anpassad till platsens förutsättningar. Ska dagvattenmagasin användas måste dessa vara täta. På så sätt finns tekniska lösningar. Därför är det i detta sammanhang mer passande med fördröjning ovan jord. Bäst förutsättningar finns det för upphöjda regnbäddar, som kan fungera som lokal fördröjning. Regnbäddar kan både vara upphöjda och nedsänkta. Ett positivt resultat av att ha dessa växtbäddar upphöjda istället för nedsänkta är att man då skapar en nivåskillnad för eventuell vidare hantering. På så sätt magasineras och renas vattnet i etapper när det leds vidare från de upphöjda växtbäddarna in mot gårdens centrala del, alternativt dräneras ner i växtbädden för att sedan ledas vidare mot anslutningspunkten för det allmänna dagvattennätet. Krukor eller andra planteringskonstruktioner vid stuprör kan placeras som påkörningsskydd.

Mer kostsamma dagvattenlösningar är gröna eller blåa tak. Dessa möjliggör fördröjning av dagvatten. LBVA står mycket positiva till användandet av dessa former av tak. Vegetationsklädda takytor minskar den totala avrinningen jämfört med konventionella, hårdgjorda tak. Tunna gröna tak, med t.ex. sedum, kan minska den totala avrunna mängden på årsbasis med ca 50 %. Gröna tak är dessutom bra för mångfald, buller, partikelspridning, men även för drift (uppvärmning/kylning) av byggnaden. Blått tak för fördröjning av dagvatten som sedan avleds till dagvattennätet, eller avleds till grönytor, skulle kunna användas för bevattning, tvätt eller rent av att spola toaletter.

Utöver ovan nämnda aspekter är det relevant att ta hänsyn till den lutning som idag finns på Åmot 1:51. Dagvatten från omkringliggande fastigheter kan vara ett problem då Åmot 1:51 är en lågpunkt. Lutningen innebär att vattenflödet vid regn rinner ner mot fastighetens södra delar. Idag stoppas dock vattnet med ett plank i väster och den tillkommande gatan öster om planområdet är dimensionerad för att ha infiltrationsdiken som fångar upp dagvatten, möjliggör avrinning och då samtidigt stoppar vatten från att komma in på Åmot 1:51. Då kommunen är huvudman för vägen går dessa diken att anlägga. Då Åmot 1:51 består av en lågpunkt i landskapet där vatten kan samlas vid häftiga regn kommer omkringliggande fastigheter inte påverkas av dagvattenhanteringen inom planområdet då de ligger högre upp. Därför är det viktigt att extra hänsyn tas till dagvattenhanteringen inom planområdet.



Ytavrinningsplanen visar ytavrinning mot väster och in på planområdet.

För att den tillkommande bebyggelsen inte ska ta skada vid skyfall och översvämningar säkerställer detaljplanen skyddsåtgärder. Nivån på färdigt golv regleras till minst 4,5 meter, men även nivån under färdigt golv kommer också skyddas mot översvämmande vatten och en planbestämmelse reglerar att grundkonstruktionen under 4,5 meter måste utföras vattentålig. Detta säkerställs med en administrativ bestämmelse.

Den befintliga marknivån på Åmot 1:51 är mellan +4.08 och +4.57 meter (RH2000) och för Åmot 1:122 ligger marknivån mellan +4.71 och +4.85 meter (Vision Mellbystrand Dagvattenutredning, WSP, 2013). Omkringliggande fastigheter ligger som lägst +4.64 meter (Åmot 2:143) och +4.76 meter (Åmot 2:130). Norr om planområdet ligger Rombergs väg på +4.56 meter och sluttar ner mot väster. På andra sidan vägen ligger fastigheten Åmot 1:83 på +4.50 meter.

Vid en utfyllnad/höjning på mer än 50 cm krävs marklov. Men 50 cm markhöjning kommer lågpunkten i området fortsatt vara Åmot 1:51 och omkringliggande fastigheter kommer inte besväras av ytavrinning. Skulle ett marklov sökas för att ytterligare höja marken ställs krav som ska säkerställa att omgivningen inte drabbas av störningar eller betydande olägenheter.

Den befintliga dagvattenledningen som idag går över fastigheten Åmot 1:51 kommer flyttas norr ut och ligga under Rombergs väg. Där kommer den dimensioneras efter dagvattenbehovet. För fastigheten norr om Rombergs väg, som ligger lägre än vägen och Åmot 1:51 kommer ytavrinningen därför kunna regleras med nya dagvattenledningar samt med fallet ner mot väster längs Rombergs väg.

Fördröjningsåtgärder ska ske på den egna fastigheten och inte påverka omkringliggande bebyggelse. Detaljplanen låser inte specifika tekniska lösningar. Upphöjda regnbäddar kan exempelvis vara aktuellt på planområdet. I plankartan regleras även att endast 70 % av marken får hårdgöras, i linje med klimatanpassningsplanens rekommendationer att sätta krav på genomsläppliga ytor. För att förhindra översvämningar av bostäder regleras nivå på färdigt golv, vilken minst ska vara +4.5 meter RH2000. Det innebär i sin tur att den lågpunkt som blir kvar måste tas hand om med anpassad fördröjning.

Ett u-område är utmarkerat i plankartan för att säkra en dagvattenledning som ska löpa genom planområdet och på så sätt säkra den allmänna dagvattenhanteringen i Mellbystrand. Den befintliga ledningen är idag ett mycket viktigt stråk för dagvattensystemet och i och med detaljplanen kommer denna att flyttas till u-områdets läge.

El och bredband

Södra Hallands kraft står för eldistributionen till planområdet.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar själv för val av uppvärmning.

Avfall

Från hösten 2018 börjar Laholms kommun med nytt system för insamling av avfall. Då ska samtliga villa- och fritidshushåll i kommunen använda flerfackskärl för att hantera förpackningar och det avfall som idag läggs i ”det gröna kärlet”. I kommunens nya avfallssystem byts ett kärl ut till två, och i dem ska abonnenten sortera ut matavfall, förpackningar av plast, metall, papper och färgat samt ofärgat glas, tidningar och till sist det restavfall som inte kan återvinnas utan går till förbränning. Kärlet med mat- och restavfall kommer att tömmas med två veckors intervall och det andra kärlet kommer att tömmas var fjärde vecka.

Brandvattenförsörjning

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

- a. Befintliga brandposter finns inte att tillgå i närheten till området.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 600 l/min.
- c. Öppet vattentag finns inte i närheten.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 600 l/min. Enligt dokumentet *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för så kallad A1-bebyggelse (flerfamiljshus lägre än 4 våningar, villor.). Eftersom planen reglerar både flerbostadshus, radhus och centrumverksamhet är inte befintlig brandvattenförsörjning tillräcklig. Minst 1200 l/min behöver uppnås. Således behöver området kompletteras med brandposter enligt VAV och *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020*.

LBVA kommer att bygga brandpost vid korsningen Rombergsväg/Sibyllavägen vid ombyggnation av dagvattenledningar eller dagvattensystem och på så sätt säkra brandvattenförsörjningen.

Utrymning

I aktuellt planområdet kan räddningstjänsten användas för utrymning, under förutsättning att det finns körbar väg/räddningsväg, uppställningsplatser och att byggreglerna godkänner det. Upp till 11 meter kan räddningstjänstens bärbara stegutrustning användas. Upp till 23 meter kan räddningstjänstens höjdfordon användas.

Särskilda angivelse om krav på utformning och underhåll av räddningsväg och uppställningsplats finns tillgängligt hos räddningstjänsten och samhällsbyggnadskontoret i Laholms kommun.

Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av hela centrumområdet i Mellbystrand bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. Planförslaget bidrar till att befolka platsen kring Rombergsväg/Sydvästvägen över hela året genom planering av permanenta bostäder, samt vid dagtid öppna verksamheter/arbetsplatser. Fasad med fönster ut mot vägen möjliggör dessutom för ”kapabla väktare” som kan se ut över närområdet och därför inge trygghet. Aspekter så som förbättrad belysning när området blir mer befolkat när nya bostadshus tillkommer bedöms som positivt för trygghetsupplevelsen.

Kirunakolonin ger idag ett ovårdat intryck. Ovårdademiljöer ökar vandalisering och ottrygghet, genom att höja standraden för området med att städa upp och bygga upp nya miljöer kan tryggheten ökas på platsen (Bo Tryggt 05, polismyndigheten i Stockholms län, 2005). Genom att planlägga för och bygga nya bostäder och området rustas upp och tryggheten öka.

Gatubelysningen i närområdet är idag undermålig. Den årliga trygghetsundersökningen visar att många invånare i Mellbystrand är otrygga på grund av dålig eller frånvaro av gatubelysning. Eftersom detaljplanen gör kommunen till huvudman för allmän plats blir det möjligt för kommunen att genomföra åtgärder för att förbättra situationen med utbyggnad av belysning i området och öka tryggheten i området.

Jämställdhet

Trygghet och säkerhet är även viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Upprustningen av Mellbystrand centrum med en sammanhållen struktur för utemiljön är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då både män och kvinnor kan känna sig trygga på platsen. Planläggning av bostadshus vid befintliga och goda kommunikationer bedöms som positivt för jämställdheten eftersom nya bostäder i centrumnära läge inger möjligheten att både åka kollektivt samt resa med bil, vilket anses positivt då mäns och kvinnors resvanor ofta är olika. Det samma gäller även för uppmuntrandet av cykel som färdmedel med hjälp av närhet till cykelparkeringar.

Barnperspektivet

Utvecklingen av planområdet bedöms positivt utifrån barnperspektivet. Områdets närhet till Mellbystrand centrum, grönområden och fritidsaktiviteter gör att barnfamiljer som bosätter sig i flerbostadshusen på planområdet får en trygg och stimulerande närmiljö.

Äldreperspektivet

Planförslaget bedöms som positivt ur ett äldreperspektiv. I Framtidsplan 2030 (Del 3, 2014:8) beskrivs det att med hänsyn till den ökande medelåldern i Mellbystrand bör boenden som lämpar sig för äldre personer etableras. För boende i flerbostadshus eller radhus blir ansvaret för trädgård och övrigt underhåll mindre än för boenden i en villafastighet. Detta innebär att lägenheterna gör det möjligt för de äldre som inte har ork att ta hand sin villa med tillhörande trädgård att bo kvar i Mellbystrand.

Tillskapandet av bostäder möjliggör för att fler flyttar till Mellbystrand och att underlaget för det offentliga serviceutbudet ökar. Planområdet ligger intill befintliga vägar med befintliga kollektiva transporter. Tågstationen i Laholm finns inom 4,7 kilometers avstånd och det är 11,0 kilometer till Båstads nya tågstation. Närmsta busshållplats ligger intill Strandhotellet, endast 230 meter från planområdet.

Åtgärder för att utveckla Mellbystrands centrum bedöms generellt förbättra trygghets- och säkerhetsupplevelsen och medföra positiva konsekvenser för de äldre.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för både bostäder och centrumverksamhet, vilket kan i förlängningen gynna kommunens ekonomiska underlag. Nya bostäder gör att det finns bostäder för den målbild kommunen har med en befolkningsökning.

Fler lokaler för centrumverksamhet gynnar det lokala näringslivet och kan bidra till fler arbetstillfällen i orten. Ett rikt lokalt näringsliv kan innebära att kommunen blir mer attraktiv. Eftersom detaljplanen inte tvingar fram centrumverksamhet förhindrar det att Mellbystrand kommer stå med tomma verksamhetslokaler vid en lågkonjunktur. Utvecklingen av detaljplaneområdet blir således positivt utifrån både ett kommunalekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och ska efter samråds- och granskningsskede antas av Kommunfullmäktige.

Samråd	Maj-Juni	2019
Granskning	Mars	2020
Antagande	Juni	2020
Laga kraft	Juli	2020

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören svarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricks- spill- och dagvatten. Laholmsbuktens VA är huvudman för de allmänna va-anläggningarna.

Södra Hallands Kraft är huvudman för elnätet.

Initierar exploatören eller annan part en åtgärd som kräver att Skanovas markförlagda kabelanläggningar måste flyttas eller skyddas bekostar exploatören/parten åtgärden.

Kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll inom allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Laholms kommun är huvudman för detaljplanens allmänna plats.

Exploateringssamverkan

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Åmot 1:51	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Västra Mellby 6:1 till Åmot 1:51 och från Åmot 1:51 till Åmot 1:100	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun och exploatör
Åmot 1:122	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Åmot 1:100 till Åmot 1:122. Del av Åmot	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med	Laholms kommun och exploatör

	1:41 överförs till Åmot 1:122 för kvartersmark.	fastighetsreglering.	
Del av Åmot 1:100	Kräver fastighetsreglering där fastigheten minskas genom överföring av mark till Åmot 1:51 och Åmot 1:122. Samtidigt ökas den genom att mark överförs till Åmot 1:100 från Åmot 1:51 och 1:41. Kräver att mark överförs från Åmot 1:79 till Åmot 1:100 för allmän plats.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun och exploatör
Del av Västra Mellby 6:1	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Västra Mellby 6:1 till Åmot 1:51.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun och exploatör
Del av Åmot 1:41	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Åmot 1:41 till Åmot 1:100.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Del av Åmot 1:79	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Åmot 1:79 till Åmot 1:100.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Del av Mellby ga:5	Kräver anläggningsförrättning där ansvaret för marken inom planområdet tas bort från gemensamhetsanläggningen.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med anläggningsförrättning.	Laholms kommun

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

För att genomföra planen kommer det krävas fastighetsregleringar där mark överförs mellan fastigheterna i enlighet med tabellen ovan. Inom området gäller även en gemensamhetsanläggning, Laholm Mellby ga:5, som kommer kräva ombildning på grund av att deras ansvar inom planområdet upphör genom det kommunala huvudmannaskapet.

Gemensamhetsanläggningen Mellby ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som fördelar kostnaderna för planarbetet. Avtalet reglerar att genom betalning av kostnaderna för framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar befrias exploatören från skyldigheten att betala planavgift i samband med bygglov för bebyggelse inom planområdet.

Inlösen, ersättning

Kommunen kommer i första hand att eftersträva frivilliga förvärv alternativt att ansöka om fastighetsreglering enligt 5 kap 8a § FBL (1970:988). I ramavtalet med exploatören så står det angivet att mark som utläggs som allmän plats ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

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

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Åmot 1:51	Bostadsändamål tillskapas. U-område begränsar bostadsbebyggelse. Servitut flyttas. Mark som tidigare planlagts som kvartersmark planläggs nu som gata. Mark från Åmot 1:100 som tidigare planlagts som gata blir kvartersmark och tillfaller Åmot 1:51.	Kommunen
Åmot 1:122	Bostadsändamål tillskapas. Mark som tidigare varit planlagt som gata planläggs nu som kvartersmark. Mark som tidigare planlagts som kvartersmark planläggs nu som gata och tillfaller Åmot 1:100.	Kommunen
Del av Åmot 1:100	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap. Del av gata blir kvartersmark.	Kommunen
Del av Västra Mellby 6:1	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap. Del av gata blir kvartersmark.	Kommunen
Del av Åmot 1:41	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap. Del av gata blir kvartersmark.	Kommunen
Del av Åmot 1:79	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap.	Kommunen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, planeringskontoret,
miljökontoret och Laholmsbuktens VA

Agnes Marklund, planarkitekt

Mikael Lennung, mark- och exploatering Laholms kommun

Carina Henriksson, VA-ingenjör LBVA

Laholm 2020-04-14



Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef



Agnes Marklund
Planarkitekt

