



Flygfoto med planavgränsningen redovisad med vit linje.

Upphovsrätt Lantmäteriet

Detaljplan för Skummeslöv 24:1 m fl.
Skummeslövstrand
Laholms kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktliga planer	5
Riksintressen	5
Detaljplaner	5
Program för planområdet	5
BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MB OCH PBL	6
Behovsbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
▫ Mark och vegetation	6
▫ Markförhållanden	7
▫ Geotekniska förhållanden	7
▫ Arkeologi	7
Bebyggelseområden	8
▫ Bostäder	8
Friytor	10
▫ Naturmiljö	10
Vattenområden	10
Gator och trafik	10
▫ Fordonstrafik	10
▫ Kollektivtrafik	10
▫ Gång- och cykeltrafik	11
Parkering	11
Störningar	11
Buller	11
Luftföroreningar	11
Teknisk försörjning	11
▫ Dagatten	11
Renvatten och avlopp	11
El	11
▫ Värme	11

▫ Avfall	11
Jämställdhet	12
Administrativa frågor	12

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12
-------------------------------	-----------

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
--------------------------------	-----------

ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
-------------------------------	-----------

Tidplan	13
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning	13
Huvudmannaskap	13

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	13
-----------------------------------	-----------

EKONOMISKA FRÅGOR	14
--------------------------	-----------

Planekonomi	14
-------------	----

TEKNISKA FRÅGOR	14
------------------------	-----------

Tekniska utredningar	14
Dokumentation och kontroll	14

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
-------------------------------	-----------

BILAGA 1	Program för Skummeslöv 24:1 m fl fastigheter
BILAGA 2	Checklista – betydande miljöpåverkan
BILAGA 3	Provgrävning och geoteknisk undersökning
BILAGA 4	Massbalansering
BILAGA 5	VA-utredning

HANDLINGAR

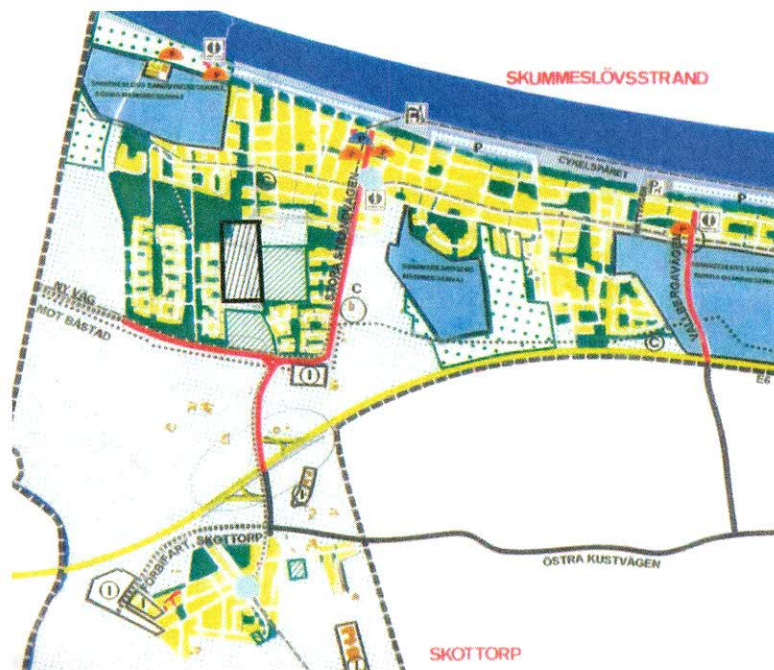
Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt illustrationskarta. Till planen hör separat grundkarta och fastighetsförteckning. Underlag för planläggningen är programhandlingar upprättade 2008-10-31. Bilagor tillhörande planförslaget är VA-utredning, geoteknisk utredning samt terrängmodell med höjdsättning och massbalansering. Detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att inom fastigheten Skummeslöv 24:1 fortsätta utbyggnaden med friliggande enbostadshus för permanentboende och i den västra delen komplettera befintlig sommarbebyggelse med en mindre bostadsgrupp nya fritidshus på relativt små tomter. Mellan de båda bostadsdelarna är planerat ett relativt brett naturområde. Tillsammans med mark såväl söder som norr om skapar detta ett grönt stråk i landskapet.

PLANDATA

Lägesbestämning



Utdrag ur kommunens fördjupade översiktsplan med planområdet markerat.

Området ligger i den södra delen av Skummeslövstrand. Infart till villaområdet sker från Stjärnhemsvägen och till stugområdet från Fiskaregatan. Avståndet till stranden i väster resp trafikplats vid väg E6/E20 är ungefär 1 km.

Areal	Området är 10,8 ha varav 4,5 ha är tomtmark. Återstående del om 6,3 ha utgörs av naturmark och vägar.
Ägoförhållanden	Plafona AB, Hässleholm äger Skummeslöv 24:1. Planens anslutning till Fiskaregatan berör till en liten del Skummeslöv 9:5. Väganslutningen österut fram till Stjärnhemsvägen berör samfälld mark benämnd s:26.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Skummeslövstrand finns upptagen som utbyggnadsområde i den kommuntäckande översiktsplanen och fördjupningen för kustområdet som antogs av kommunfullmäktige 1999. För Skummeslövstrand redovisas utbyggnad framför allt i samhällets sydöstra delar. I samband med utbyggnadsetapp 1 inom Skummeslöv 24:1 diskuterades utvidgning mot väster trots att marken inte var specifikt utlagd som mark för bostäder. Programhandlingar för ett större sammanhängande område ligger till grund för det aktuella planförslaget. Kommunen har därvid bedömt att området är lämpligt för ny bostadsbebyggelse.

Rikshintressen

Området berörs av riksintresse högexploaterad kust enl. miljöbalken 4 kap 2 §, vilket innebär att exploateringen skall ske så att natur och kulturvärden inte påtagligt skadas. Turismens och friluftslivets intressen skall särskilt beaktas. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Detaljplanen har inte bedömts strida mot riksintresset.

Detaljplaner

Fastigheten Skummeslöv 24:1 är inte tidigare detaljplanlagd. För berörd och angränsande mark i öster, söder och väster finns detaljplaner som fastställts av Länsstyrelsen 1970-09-24 (nr 20), 1973-01-22 (nr 21), 1985-07-19 (nr32), 1986-10-14 (nr34) resp. antagits av kommunen 1989-09.27 (nr38), 2001-10-25 (nr55) samt 2006-09-12 (nr 64).

Program för planområdet

Programhandlingar har tagits fram för nu aktuellt område men även för fastigheterna Skummeslöv 3:9 och 3:10. Planprogrammet har varit föremål för samråd och har därefter bearbetats. Kommunstyrelsen har 2009-06-09 godkänt programhandlingarna. Bilaga 1.

Under programarbetet diskuterades ingående på vilket sätt det viktiga grönstråket som sammanbinder Svarvareskogen i norr med grönområden och stranden i söder skulle säkerställas. Det ursprungliga förslaget hade en relativt stor utbyggnad med villor som trafikanslöts till Stjärnhusvägen och med naturområde i väster. Vid samråd med kommunen framkom att planläggning av sommarbebyggelse pågick öster om Stugvägen. Kommunen rekommenderade att planläggningen av Skummeslöv 24:1 skulle anpassas till denna och att tillfart skulle ske från Wingrens väg resp.

Fiskaregatan. Antalet villatomter minskades och grönstråket delades upp i två stråk – ett utmed gränsen mot Lövängens stugområde och ett bredare centralt i området.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MB OCH PBL

Behovsbedömning

Behovsbedömning upprättad enligt kommunens checklista finns redovisad i bilaga 2.

Utredningen visar att ett genomförande av detaljplanen inte har påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18§ PBL erfordras inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Marken är i det närmaste plan med tidvis högt grundvattenstånd. Området utgörs av tidigare betesmark som håller på att förbuskas på de öppna partierna. De delar som har ett äldre trädbestånd är snåriga med ett stort antal döda träd och en kraftig gallring har därför nyligen genomförts. Ett glest björkbestånd har sparats för att ge möjlighet till en vacker återväxt med buskar och lövträd. Förutsättningar för ökad artrikedom genom att såväl torrare naturmark som våtare partier i anslutning till den illustrerade dammen tillskapas.



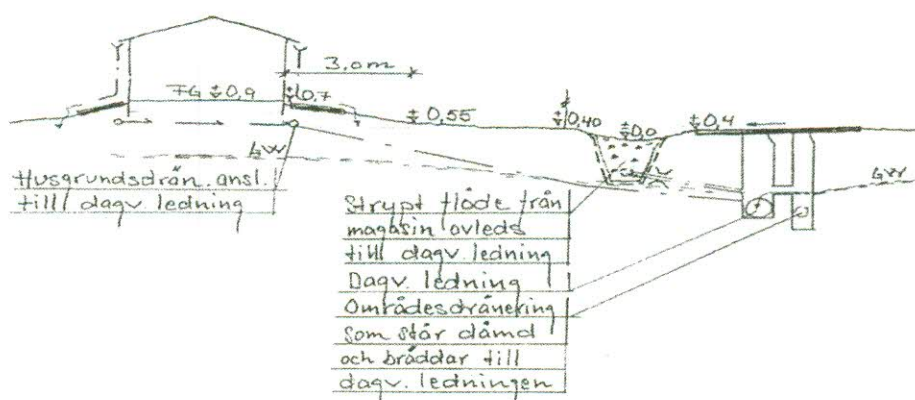
Markförhållanden

Grundvattnet är idag högt och fluktuerande beroende på årstid och nederbörd. På samma sätt som genomförts vid utbyggnaden av etapp 1 öster om planområdet kommer kraftfulla åtgärder vidtas för att få sänkt och stabil grundvattennivå inom hela planområdet. Detta kommer att ske genom områdesdränering och anläggande av en större damm, som fungerar nivåsänkande och utjämnande. Dammen skall ha öppen förbindelse med befintlig damm inom utbyggnadsetapp 1 och därefter bräddavlopp till större dagvattenledning öster om Allarpsvägen. Erfarenheterna från utbyggnad etapp 1 är enbart goda. Tidigare olägenheter vid kraftigt regn med kvarstående vatten på lågt liggande

angränsande tomter har försvunnit och föreslagna åtgärder bedöms ge samma effekt på nu angränsande tomter.



Då grundvattnet innehåller järn är det viktigt att dräneringssystemet utformas så att syre inte kan komma i kontakt med den nedre dräneringsledningen. Detta kan i sin tur orsaka järnutfällningar som på sikt kan sätta igen slitsarna i dräneringsrören. Principutformning av dränering och det tröga dagvattensystemet samt höjdsättning redovisas i nedanstående skiss. I bilaga 5 redovisas VA-utredningen. Miljökvalitetsnormen för grundvattnet har bedömts vara uppfylld både vad gäller balans mellan uttag och nybildning av grundvatten och kemiska kvalitetskraven.



Geotekniska förhållande

Provgrävning i kombination med geoteknisk undersökning har skett för att kunna bedöma markens beskaffenhet. Avsikten är att använda det rena sandmaterialet vid dammgrävningen till förhöjning av marknivå inom kvartersmarken. I bilaga 3 och 4 redovisas provgrävning och geoteknisk undersökning resp. massbalansering med höjdsättning.

Arkeologi

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Påträffas sådana i samband med markarbeten skall arbetet i enl. med 2 kap § 10 kulturminneslagen omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är uppdelat i två bostadsgrupper med ett brett naturområde där emellan.



Utdrag ur illustrationsplan. Villaområdet

Den östra plandelen är tänkt för individuellt utformade enbostadshus i 1 till 1½ våning och avsedda för åretruntboende. Tomterna är strax över 900 kvm och byggnadsrätten max 250 kvm. Totalt redovisar detaljplanen 35 tomter uppdelade i 5 kvarter. Husen ligger samlade runt en vägslinga med ett mindre grönområde i mitten och omgivet av naturområde runt om. Mot söder finns ett 20 brett grönområde mot angränsande tomter. Genom området finns en trädallé och GC-väg ner mot stranden. Utbyggnadstakten skall ske relativt långsamt och i samklang med kommunens möjlighet att ta emot spillvattnet till kommunens reningsverk. Med en väl genomtänkt planering och samordning med angränsande fastigheter bör området kunna bli ett trevligt och vackert område.



Bild från villaområdet mot söder och befintlig bebyggelse.



Bild från villaområdet mot nordost med Stjärnhemsbyggelsen skymtande till höger i bild.



Utdrag ur illustrationsplan. Stugområdet.

Den västra plandelen omfattar mark avsedd för mindre sommarhus på relativt små tomter. Upplåtelseformen här är arrende med lång bindningstid och stort boendeinflytande på skötsel av gemensam mark. Totalt är det redovisat 30 tomtpplatser fördelade på 4 kvarter. Största sammanlagda byggarean är 50 kvm per tomt och husen skall ligga friliggande och endast i ett plan och med låg taklutning. Sommarhusen skall komplettera befintlig bebyggelse väster om planområdet men skiljs från den äldre bebyggelsen av ett ca 25 m brett naturområde. Utbyggnadstakten skall även här ske samordnat med kommunens möjligheter att ta emot spillvatten.

Friytor

Naturmiljö

Området är idag bevuxet med högt gräs och buskar i den nordöstra delen och efter en nyligen utförd gallring och rensning av ett glest öppet lövträdsbestånd på de återstående delarna. Säljbeståndet längs med norra diket är värdefullt och bör bevaras. Planen syftar generellt till att nuvarande karaktär bibehålls inom naturområdena.

De nya tomterna avgränsas mot befintlig bebyggelse av 20-25 m naturmark med inslag av träd och buskar. Insprängt i bebyggelsen finns mindre områden avsedda för närlek och gemensam grönyta av mer anlagd karaktär.

Vattenområden

Det breda centrala grönområdet med den stora dammen kommer att utgöra del av ett nord-sydligt grönt stråk genom Skummeslövstrand. Den i planen illustrerade dammen är 40-50 m bred och ca 150 m lång och kommer att ge ett intressant och vackert inslag i landskapet. Erfarenheterna från den anlagda dammen inom etapp 1 är att den biologiska mångfalden påtagligt har berikats och det har spontant uppstått en promenadstig längs strandkanten.



Bild över bef damm inom utbyggnadsetapp 1.

Gator och trafik

Fordonstrafik

Tillfart till stugområdet sker från Fiskaregatan. Tillskottet av fordonstrafik är begränsat och bedöms inte medföra några åtgärder annat än omfördelning av kostnaderna för vägunderhåll m m.

Vägenslutningen för den östra bostadsdelen sker till Stjärnhemsvägen. Vägen har god kapacitet och har en väl utformad anslutning till Stora Strandvägen (allmän väg 516)

Kollektivtrafik

Busstrafik (linje 225) finns i sträckningen Norra Kustvägen – Stora Strandvägen – Skottorp. Turtätheten är under vardagar 8 dubbelturer dagligen men väsentligt färre under lördag-söndag. Hållplatser finns vid

Nylins väg och Johannebergsvägen. Skolbussen trafikerar samma sträckning och med samma hållplatser.

Gång-
och cykeltrafik

Lokalgatorna är väl lämpade för blandad trafik. För att understryka det huvudstråk som har sin ena målpunkt vid stranden och den andra vid skolan i Skottorp har planen en separat GC-väg genom området. Vägen är tänkt hårdgjord med allé plantering, som visuellt förstärker stråket genom området.

Parkering

Inom stugområdet bedöms parkeringsbehovet vara en bilplats per tomtplats och att uppställning kan ske på tomten. Kompletterande gästparkering kan om behov finns anordnas inom naturområdet i norr.

Bilparkering inom villaområdet är tänkt på tomtmark med 2 bilar per tomt som beräkningsgrund.

Störningar

Buller

I samband med utbyggnadsetapp 1 studerades trafikbuller från vägar och järnväg. Endast för de östliga tomterna erfordrades särskilda skyddsåtgärder. Nu föreslagna bebyggelse bedöms inte påverka bullernivån på något avgörande sätt och trafikmängd och hastighet är låg.

Luftföroreningar

I miljöbalken 5 kap. finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft angivna för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, olika kväveoxider, partiklar, bensen, kolmonoxid och ozon. Några beräkningar kan inte göras eftersom beräkningsmodell saknas. Områdets läge nära öppen kust och den ringa trafik som finns i området bedöms ge värden väl under miljö kvalitetsnormerna.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Hela området kommer att dräneras och grundvattennivån sänkas. Trögt dagvattensystem kommer att tillämpas och takvatten skall avledas ovan mark. I särskild utredning redovisas dagvattenhanteringen noggrannare. Bilaga 5.

Renvatten och avlopp

Avsättningar för inkoppling av vatten och avloppsledningar finns i planområdets östra del. Ledningsnät fram till nybyggd pumpstation är dimensionerat för nu föreslagna bebyggelse.

El

Ny transformator behövs för elförsörjning av området och den är placerad i planområdets nordöstra del intill infartsvägen.

Värme

Bostäderna kommer att uppvärmas med individuella anläggningar.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske separat för varje hushåll inom villaområdet. För stugområdet kan gemensam anläggning bli aktuell. Denna bör i så fall lokaliseras i anslutning till gästparkeringen.

Jämställdhet

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen och behov i enlighet med barnkonventionen. Planen ger möjlighet till god boendemiljö med en bra tillgänglighet. Viss kollektivtrafik finns i anslutning till området. Föreslagen GC-väg kommer att vara anpassad för personer med rörelsehinder. Planerad bebyggelse ger förutsättningar att känna trygghet i sin närmiljö. En god belysning på lokalgator och gång- och cykelvägar skapar också tryggare miljö.

Administrativa frågor

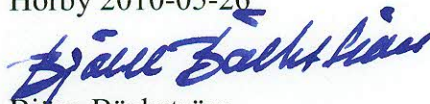
Plafona AB, som är ägare av marken, kommer att iordningställa hela området. Utbyggnaden kommer att ske i etapper i enlighet med överenskommelse med kommunen. Villatomterna beräknas bli bebyggda med individuellt utformade hus på friköpta tomter. Kommunen kommer inte att vara huvudman för allmän platsmark. Särskilt exploateringsavtal kommer att föreligga i samband med detaljplanens antagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande

Detaljplanen och bilagorna 1 och 2 har upprättats av Björn Bäckström, Ark kont Berglund-Bäckström, Hörby i nära samarbete med kommunens samhällsbyggnadskontor. Övriga bilagor tillhörande denna beskrivning har upprättats av Sweco, Växjö i nära samarbete med tekniska kontoret.

Hörby 2010-05-26



Björn Bäckström
Ark kont Berglund-Bäckström

Redaktionell komplettering på sidan 7 med klargörande av dräneringseffekt på angränsande tomter och naturpåverkan. Plankarta och illustrationskarta har justerats så att lokalgatan inom stugområdet förlängts något mot söder.

Hörby 2010-09-22



Björn Bäckström
Ark kont Berglund-Bäckström

**Detaljplan för Skummeslöv 24:1 m fl.
Skummeslövstrand
Laholms kommun**

**Detaljplanen har antagits av
Kommunfullmäktige 2011-10-25
Beslutet har vunnit laga kraft 2012-03-05**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Arbetet med att arbeta fram program för Skummeslöv 3:9, 3:10, 24:1 m fl. fastigheter påbörjades 2008 och förslaget lades fram i månadsskiftet okt. - nov. 2008. Detaljplanen beräknas kunna vara föremål för samrådsbehandling senhösten 2009. En antagen detaljplan kan föreligga hösten 2010. Byggstart kommer att ske i enlighet med senare upprättat exploateringsavtal.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, vilket bedöms vara den tid som utbyggnaden av området kan ta.

Ansvarsfördelning

Plafona AB, som är ägare av marken, kommer att iordningställa hela området inklusive vägar och ledningsnät. Utbyggnaden kommer att ske i etapper i enlighet med överenskommelse med kommunen. Villatomterna beräknas bli bebyggda med individuellt utformade hus på friköpta tomter. Sommarhusen kan upplåtas som arrendetomter med lång löptid, men kan också friköpas. Särskilt exploateringsavtal kommer att föreligga i samband med antagande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Skälet till detta är att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark i samhällen utanför tätorten Laholm. Det pågår diskussioner om att kommunen bör ta över huvudmannaskapet i hela kommunen. För att göra detta möjligt i framtiden utformas gatunätet enligt kommunal standard. Ansvarsfrågor som bland annat berör skötsel av naturområden behandlas i det separat upprättade exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen omfattar fastigheten Skummeslöv 24:1. Till en ringa del berörs Skummeslöv 9:5 för väg- och ledningsanslutning. Vidare kommer väganslutningen till Stjärnhemsvägen att omfatta samfällig mark S:26 och Allarp 2:201. Villatomterna kommer att avstyckas från stamfastigheten. Stugområdet med viss del av naturområdet kan komma att avstyckas från stamfastigheten. Detaljplanen medger att tomtplatser inom sommarhusområdet avstyckas även om de omedelbara planerna är att marken skall upplåtas med arrendeavtal. Transformatorområde kan komma att avstyckas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Särskilt exploateringsavtal som reglerar parternas ekonomiska åtaganden och skyldigheter kommer att upprättas och beslutas senast i samband med planens antagande i kommunfullmäktige.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

I bilagorna 3 – 5 tillhörande planbeskrivningen redovisas de tekniska utredningarna.

Exploatören skall teckna avtal med samfälligheten S.26 och Allarp 2:201 samt Skummeslöv 5:9 för vad avser byggnation och underhåll av tillfarter till området.

Dokumentation och kontroll

Exploateringsavtalet redovisar hur kontroll och dokumentation skall genomföras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen och bilagorna 1 och 2 har upprättats av Björn Bäckström, Ark kont Berglund-Bäckström, Hörby i nära samarbete med kommunens samhällsbyggnadskontor. Övriga bilagor tillhörande denna beskrivning har upprättats av Sweco, Växjö i nära samarbete med tekniska kontoret.

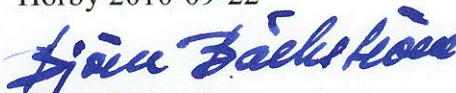
Hörby 2010-05-26



Björn Bäckström
Ark kont Berglund-Bäckström

Redaktionell komplettering på sidan 14 med komplettering ang. reglering i exploateringsavtal.

Hörby 2010-09-22



Björn Bäckström
Ark kont Berglund-Bäckström