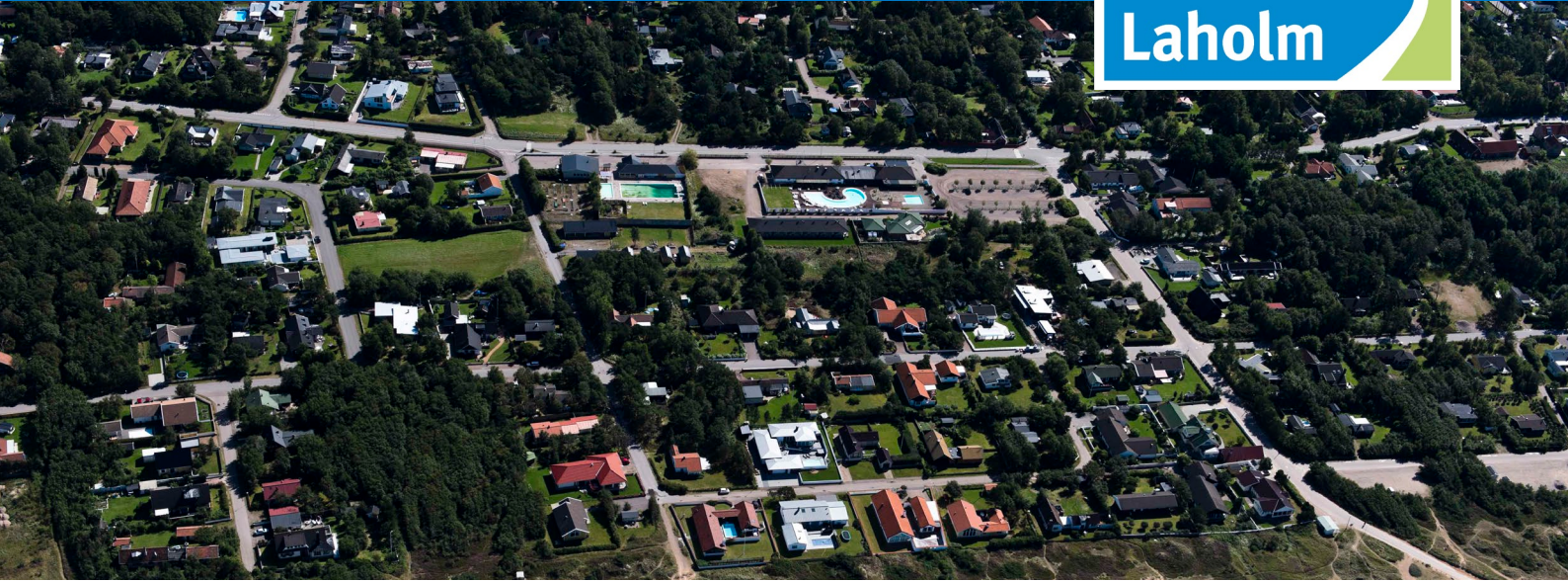


PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Laholm

SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN MELLBY 1:104 M.FL.

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN

DETALJPLANEN

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta, upprättad 2022-11-24, finns tillgänglig på plan- och exploateringsenheten
- Fastighetsförteckning, upprättad 2023-05-12, finns tillgänglig på plan- och exploateringsenheten

Planförslaget med bilagor och utredningar finns tillgängligt på Laholms kommuns hemsida, www.laholm.se/planaktuellt. Samt på plan- och exploateringsenheten, Humlegången 6, Laholm.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen regleras genom plan- och bygglagen (2010:900/2014:900). Boverkets allmänna råd (2020:5) om planbestämmelser för detaljplan, BFS 2020:5 DPF 1, har använts. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

PLANPROCESS

Samråd pågår från den 29 maj till och med den 23 juni 2023.

KONTAKT

Eventuella synpunkter ska skickas in skriftligen, tillsammans med namn och angiven fastighetsbeteckning, senast den 23 juni 2023.

Skicka dina synpunkter till:

Samhällsbyggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

samhallsbyggnadsnamnden@laholm.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
VAD STYR EN DETALJPLAN?	4
PLAN- OCH BYGGLAGEN STÖDER PLANPROCESSEN	4
PLANFÖRFARANDET	4
PLANPROCESSEN	4
PLANBESKRIVNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
MILJÖBEDÖMNING	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	31
SYFTE	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	33
EKONOMISKA FRÅGOR	35
TEKNISKA FRÅGOR	37
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER I LAHOLMS KOMMUN	37
BILAGOR	
BILAGA 1: Dagvattenutredning Mellby 1:104 m.fl., Ramboll Sweden AB, 2022-01-26	
BILAGA 2: Parkeringsutredning, detaljplan för Mellby 1:104 m.fl., Laholms kommun, 2023-03-17	

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

VAD STYR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, till exempel för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning, utförande med mera. En detaljplan består av en plankarta (denna är juridiskt bindande) och en plan- och genomförandebeskrivning som utförligare beskriver plankartans innehåll.

PLAN- OCH BYGGLAGEN STÖDER PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

PLANFÖRFARANDET

Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande, utökat förfarande eller begränsat standardförfarande. Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, om det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt då planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

PLANPROCESSEN

Den här detaljplanen hanteras med standardförfarande och genomgår kommunikationsstegen *samråd* och *granskning* innan detaljplanen *antas* av kommunfullmäktige. Under samråd och granskning kan synpunkter lämnas på samrådshandlingarna respektive granskningshandlingarna. En detaljplan kan överklagas av sakägare som har lämnat in synpunkter under antingen samrådstiden eller granskningstiden och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda när detaljplanen har reviderats, efter samråd eller granskningen. Överklagan kan göras under de tre veckor som går från beslutet att anta detaljplanen. När tre veckor gått från antagandebeslutet så vinner detaljplanen *laga kraft* och blir gällande. Därefter kan detaljplanen byggas ut och bygglov kan sökas.



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastighetsägare till Mellby 1:104 m.fl., inkom 2017-07-27 med ansökan om planbesked med syfte att utveckla och utforma en helhet av kvarteret.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-08-14 § 145 att bifalla ansökan om planbesked och gav miljö- och byggnadsnämnden (nu samhällsbyggnadsnämnden) i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och utveckling av centrumverksamheter i mellersta Mellbystrand.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för en förtätning och utveckling av fastigheterna Mellby 1:104, 1:105, 1:123, 1:127 och 1:128.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av sammanbyggda enbostadshus och flerbostadshus i upp till två våningar, vilket bidrar till ett mer diversifierat bostadsutbud i Mellbystrand.

Detaljplanen möjliggör för en bredare användning av samtliga fastigheter, samtidigt som möjlighet till verksamheter för besöksnäring och turism bevaras. Genom möjligheten att etablera centrumverksamheter aktiveras området större del av året och ger utrymme för ökad service i orten.

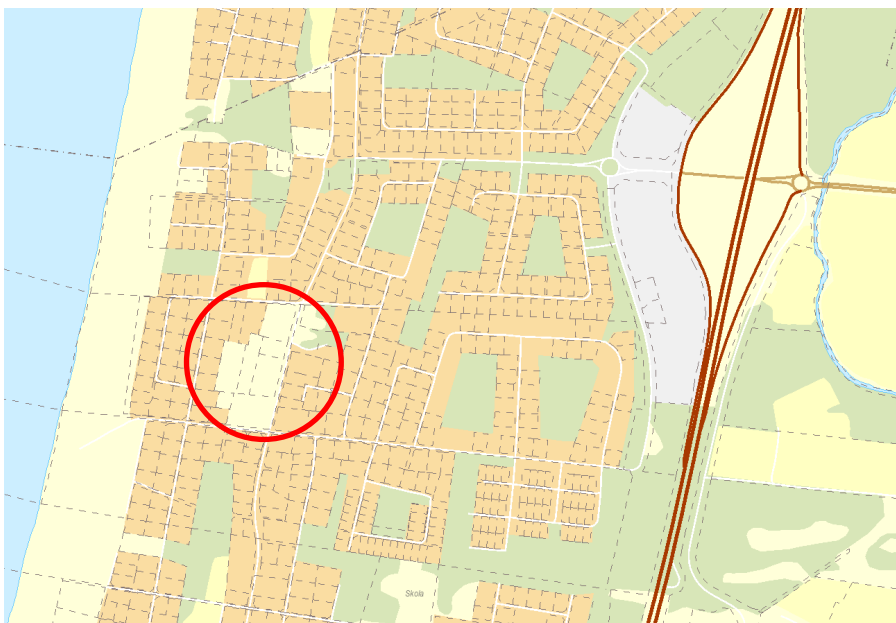
Detaljplanen säkerställer en ändamålsenlig dag- och skyfallshantering samt tillfarter till respektive fastighet.

Befintliga bostäder och vårdcentral blir genom detaljplanen planenliga.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget centralt i Mellbystrand, i anslutning till Kustvägen, Kaninvägen och Mellbyvägen.



Figur 1 Planområdets lokalisering markerat med röd cirkel.

Areal

Området omfattar cirka 3,1 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdets omfattar totalt 9 fastigheter:

Mellby 1:104	Privat ägo
Mellby 1:105	Privat ägo
Mellby 1:123	Privat ägo
Mellby 1:127	Privat ägo
Mellby 1:128	Privat ägo
Mellby 1:81	Kommunal ägo
Mellby 1:90	Privat ägo
Mellby 2:12	Privat ägo
Mellby S:36	Privat ägo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

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

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att en redan etablerade målpunkt aktiveras, förnyas och ges möjlighet att utvecklas utifrån tidsenliga behov, vilket stärker orten och bidrar till en hållbar utveckling.

Fler människor ges möjlighet att bo, besöka och verka i Mellbystrand, i ett kollektivtrafikhärläge och utan att ny mark behöver ianspråkta. Befintliga verksamheter ges möjlighet att utveckla, vilket stärker servicen till såväl ortens boende som besökare.

Detaljplanen säkerställer en ändamålsenlig dagvattenhantering.

Översiktsplan

Planområdet berörs av översiktsplanen för Laholms kommun, Framtidsplan 2030, och är utpekad som en målpunkt för badanläggning.

I översiktsplanen lyfts följande relevanta utvecklingsmål:

- 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 och olika upplåtelseformer.
- Närheten till havet och naturen attraherar turister. Strävan skall vara att kunna utveckla befintliga besöks- och upplevelsenärningar

Överrensstämmelse

Detaljplaneförslaget överensstämmer väl med översiktsplanen.

Detaljplanen anpassas i dess skala till omkringliggande bebyggelse, men tillåter i linje med nuvarande utformning något större bebyggelse för att markera centrumverksamheterna.

Detaljplanen bidrar till ett diversifierat utbud av bostäder i form av möjlighet till flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus, något som är underrepresenterade i orten.

Genom detaljplanen bevaras även möjligheten till tillfällig vistelse och övernattning, vilket främja besöksnäringen och riksintresset för friluftslivet. Likväl är möjligheten till utökad service på platsen positivt för besöks- och upplevelsenärningen. Genom att stärka möjligheten till centrumverksamheter tydliggörs platsen som en målpunkt och mötesplats.

Grönområdesutredning

Laholms kommun har genomfört en grönområdesutredning för kusten, antagen 2015-12-15 av kommunfullmäktige. Naturområdet i planområdets västra del har i utredningen pekats ut som klass 2 avseende naturvärden (betydelsefulla naturvärden lokalt, och delvis regionalt) då det har en historisk kontinuitet och tjänar som spridningskorridor för djur och växter.

Naturområdet har pekats ut som klass 2 avseende rekreativt värde (betydelsefulla naturvärden lokalt, och delvis regionalt) då det har potential för att nyttjas som exempelvis promenadstråk eller strövområde.

Naturområdet har även pekats ut som av klass 2 avseende dess betydelse för översvämningssituationen (viktigt område för dagvattenhantering)

Överrensstämmelse

Detaljplanen går i fullo i linje med grönområdesutredningen då naturområdet bevaras, utvecklas och nyttjas för bland annat hantering av dagvatten.

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:

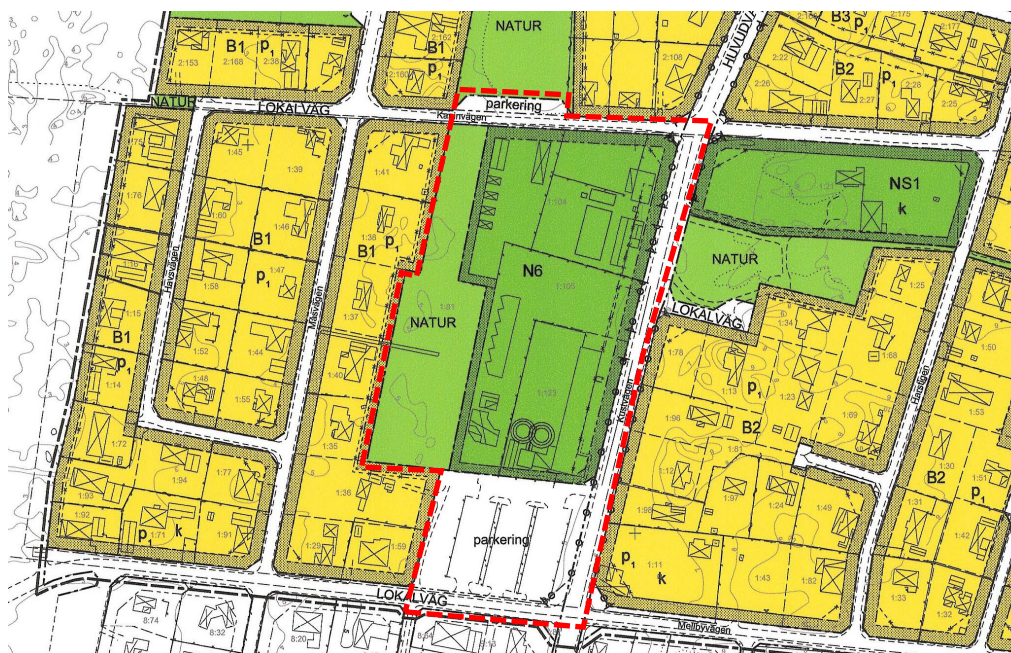
- Konkreta åtgärder för att minska klimatpåverkan tas alltid upp i allt planarbete. Även anpassningsåtgärder tas upp.
- Bevara strategiska grönområden som översvämningssområden i kustområdet.
- För ny planläggning i kustområdet gäller en lägsta bygghöjd på + 4,5 meter över havet.
- All form av vattenfördröjande 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.
- Kartskikten till klimatanpassningsplanen används för allt planarbete vid kusten.
- Kartlägga möjligheter att avleda dagvattnet till kontrollerade översvämningssområden i kusten.

Överrensstämmelse

Planförslaget har anpassats efter åtgärderna i klimatanpassningsplanen med planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen och bevarar översvämningssytor. Lågpunkter nyttjas och genomsläpplighet regleras för parkeringsplatser.

Detaljplanen säkerställer att inga källare byggs genom bestämmelsen *b₁ – Källare får inte finnas*.

Detaljplaner



Figur 2 Gällande detaljplan. Ny detaljplan markerad med röd streckad linje.

Planområdet omfattas av detaljplanen 1381-P10/3

Fastigheterna Mellby 1:104, 1:105, 1:123, 1:127 1:128 är idag planlagda som ”Friluftsområde. Restaurang, bad, semesterboende och dylikt. Byggnader får uppföras i max 1 våning, ej vind, ej källare. Högsta byggnadshöjd 4 m. Tak ska ges en lutning på 14–27 grader. Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns.”

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2018-08-14 § 145 att bifalla ansökan om planbesked för Mellby 1:104, 1:105 med flera och gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan.

Kommunstyrelsen beslutade den 8 november 2022 § 218 att ge plan- och exploateringsenhet i uppdrag att ändra inriktning för planläggning av del av fastigheten Mellby 1:81 för att möjliggöra att en del av den allmänna parkeringen upplåts för enskilt ändamål-parkering till förmån för fastigheten Mellby 1:123.

Riksintresse

Riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområdena för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Kusten väster om E6:an, från Ängelholm till Göteborg, ingår i riksintresseområdet för det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken. Samma område ingår även i riksintresset för friluftsliv, utpekad av Naturvårdsverket, men riksintresset för friluftsliv inkluderar också områdena kring Smedjeån och Lagan med flera.

Rikshintressena syftar till att bevara möjligheter till friluftaktiviteter och turistnäring, så som: båtliv, segling, bad, snorkling, surfing, strövande, paddling, naturupplevelser, fritidsfiske och fågelskådning.

Befintliga verksamheter ges genom detaljplanen ökad byggrätt och möjlighet till en bredare användning samtidigt som tidigare fokus på friluftsverksamhet bevaras. Boende och besökande ges möjlighet till utökad service samtidigt som platsens identitet som målpunkt stärks. Dessa aspekter har en mycket positiv effekt på rikshintressena för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Detaljplanen möjliggör även för permanentboende. Detta gör befintliga bostäder planensliga och aktiverar fastigheter som under flera år inte bedrivit någon verksamhet och vars lokaler står tomma. Bostäderna ger ett ökat underlag för intelligande verksamheter samtidigt som platsen kan rustas upp. Detaljplanen gör platsen således mer flexibel utifrån dagens förutsättningar. Sammantaget ger möjligheten en viss positiv effekt för rikshintressena för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Sammantaget bedöms detaljplanen ge stor positiv effekt på rikshintressena för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Rikshintresse för naturvård & natura-2000 områden

Lagan och Laholmsbukten ingår i ett rikshintresse för naturvård där vatten- och strandområdena har ett stort värde för både flora och fauna. I norr ligger även Hökafältets naturreservat, vilket har pekats ut som ett natura-2000 område både utifrån fågeldirektivet (SPA) och art- och habitatdirektivet (SCI). Här är det de unika stranddynsmiljöerna som är väsentliga att bevara.

Planförslaget bedöms inte påverka dessa rikshintressen. Det finns goda möjligheter att fördröja och rena dagvattnet innan det når Laholmsbukten och inga föroreningar kommer således påverka rikshintressena

Rikshintresse för högexploaterad kust

Kustområdet väster om E6:an är utpekad som rikshintresse för högexploaterad kust, vilket innebär att området är tänkt för tätare bebyggelse och att det finns restriktioner på när fritidshus kan uppföras. Detaljplaneförslaget går till fullo i linje med rikshintresset.

Rikshintresse för totalförsvaret

Planområdet täcks av rikshintresset för Väderradar Bjäre och ingår i ett område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket innebär att byggnadernas höjd måste beaktas. Planförslaget tillåter en nockhöjd på högst 10,0 meter har således ingen påverkan på rikshintresset.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Status

Regeringen har fastställt miljökvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, kolmonoxid, bensen samt PM 10 (partiklar i utomhusluft). Laholms kommun har 2018 låtit genomföra en inledande kartläggning av luftkvaliteten i kommunen.

I den inledande kartläggning av luftkvaliteten i Laholms kommun, genomförd av SMHI, konstateras att den nedre utvärderingströsklen för partiklar (PM 10) överskrids på Ängelholmsvägen, men inte vid exempelvis E6:an och riksväg 24 då områdena är välventilerat.

Kartläggningen konstaterar även att den övre utvärderingströsklen för bens(a)pyren överskrids, och att det inte kan uteslutas att även MKN överskrids. Småskalig vedeldning bedöms vara den dominerande källan till bens(a)pyren.

Påverkan

Planförslaget bedöms endast ge upphov till mycket små mängder luftföroreningar från biltrafik och då området är välventilerat så riskeras MKN för luft inte överskridas. Planförslaget uppmuntrar inte till vedeldning, vilket är den huvudsakliga källan för bens(a)pyren och har uppmärksamats i både luft och vatten.

Vatten

Status

MKN för grundvatten – *Mellbystrand* har både en god kvantitativ status och en god kemisk status. De mest betydande påverkandekällorna är förorenade områden, större vägar och jordbruket.

MKN för ytvatten – *Laholmsbukten* har som mål att uppnå en måttlig ekologisk potential tills 2027. Den kemiska statusen är god med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. De mest betydande påverkandekällorna är från reningsverk, industrier, dagvatten, enskilda avlopp, jordbruk och skogsbruk med flera.

Påverkan

Detaljplaneområdet ger endast upphov till mycket små föroreningsmängder, vilka inte skiljer sig ifrån nuläget. Planförslaget samordnar dagvattenhanteringen för berörda fastigheter och säkerställer därigenom att reningen bli bättre än i dagsläget.

Status för miljökvalitetsnormerna kommer genom detaljplanen förbättras.

Buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Laholms kommun omfattas inte av denna miljö kvalitetsnorm.

Miljömål

Sveriges miljömål består bland annat av 16 miljö kvalitetsmål, av dem är det 15 som berör Laholms kommun. De miljömål som detaljplanen påverkar beskrivs nedan.

Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen har en liten positiv påverkan för möjligheterna att uppnå miljömålet då ett kollektivtrafiknära läge förtätas, vilket stärker underlaget för kollektivtrafiken. Detaljplanen stärker även platsen som en lokal målpunkt, vilket minskar behovet av resande.

Ett rikt jordbrukslandskap

Detaljplanen har en liten positiv påverkan för möjligheterna att uppnå miljömålet då den nyttjar redan ianspråktagen mark och därmed minskar behovet av att ianspråkta jordbruksmark.

God bebyggd miljö

Detaljplanen har en liten positiv påverkan för möjligheterna att uppnå miljömålet då ett mycket centralt område i orten utvecklas och stärks. Detaljplanen möjliggör för en mer varierad bostadsbebyggelse i orten, ger befintliga centrumverksamheter möjlighet till att utvecklas och aktiverar platsen. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse på en plats som med marginal underskrider riktvärdet för trafikbuller. För att uppnå en god bebyggd miljö bör en så låg ljudnivå som möjlig eftersträvas.

MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan (Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11). Det första steget i miljöbedömningen är att upprätta en behovsbedömning som är en checklista där planens miljöpåverkan undersöks och värderas. Här uppmärksammas såväl positiv som negativ miljöpåverkan. Om behovsbedömningen visar på att planen medför en betydande negativ miljöpåverkan, så ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Behovsbedömningen finns tillgänglig på plan- och exploateringsenheten.

Ställningstagande

Planförslaget bedöms inte medföra betydande negativ miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Naturområdet i väster är i ett igenväxningsstadium där blommande och bärande vedartad vegetation som fläder och kaprifol växer i rika bestånd. Blommande och bärande växer är viktiga för insektslivet och kaprifol lockar till exempel till som många svärmar och nattfjärilar. Det växer barr- och lövträd, främst tall där några har karakteristisk vindpinat utseende och bland lövträden dominerar björk. Området har dock inte någon lång kontinuitet som skog och var ett öppet landskap för 50 år sedan. Det förekommer en del död ved, både stående och liggande. Markskiktet består av dyngräs och marken är sandig. Sandiga marker är ofta väl-dränerade vilket ger ett varmare och torrare mikroklimat där många arter som är knutna till kusten trivs.

Längs kustremsan finns värdekärnor av delvis trädklädda sanddyner främst i naturreservaten Hökafältet och Svarvareskogen. Det aktuella grönområdet kan ses som en refug eller klivsten för växt och djurliv som bidrar till en sammanhållen grönstruktur där reservaten utgör värdekärnorna. Ytan hänger på så vis samman med dessa värdekärnor och tjänar som grön infrastruktur i form av spridningskorridorer. För att höja naturvärdena ytterligare och stärka kopplingen till naturvärdena i dynlandskapet kan ytor med blottad sand införas samtidigt som man behåller läande partier med träd och buskar.

Idag är området, som sträcker sig i nord-sydlig riktning till stor del svårtillgängligt men har potential som rekreationsstråk. I utkanterna av området pågår en del privatisering där gräsytor klipps av omkringboende.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att områdets naturvärden främst är knutna till de sandiga markerna och de träd och buskar som är av vikt för områdets djurliv. Detta kan till exempel vara som födounderslag insekter eller som boplatser för till exempel fåglar och fladdermöss. Naturvärden kan utökas till att i högre grad inkludera arter knutna till ett öppet sandlandskap genom att motverka igenväxning.



Figur 3 Liggande och stående död ved



Figur 4 Område under kraftig igenväxning av kaprifol



Figur 5 Utkant av grönområde med ridå av björk

Geotekniska förhållanden

Enlig SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta utgörs marken i planområdet av postglacial sand och kringliggande mark domineras av flygsand samt en kombination av flygsand och postglacial sand. Jorddjupet inom planområdet skattat till >50 meter. Inga ytterligare geotekniska undersökningar har genomförts i området.

Topografin i området är generellt flack med svag lutning ner mot kustlinjen. Inom planområdet ligger marknivån på mellan ca +4,2 och drygt +5 meter (RH2000). De lägsta nivåerna återfinns på allmän platsmark (grönområdet och befintlig parkering) och de högsta nivåerna inne på fastigheten i nordöst.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Skulle fornlämningar påträffas ska kulturmiljölagen följas genom att länsstyrelse/länsmuseet kontaktas och alla markarbeten omedelbart avbrytas.

Bebyggelseområdets

Befintlig bebyggelse

Mellby 1:104

Fastigheten utgörs av det tidigare Mellbybadet som varit nedlagt det senaste 15 åren. Delar av fastigheten har en kortare tid nyttjas för restaurangverksamhet.

En av huvudbyggnaderna har i väntan på detaljplanen rivits och ytan nyttjas istället för uppställning av husbilar. Kvarvarande byggnad är utformad med mörk, liggande träpanel med svart plåttak i en våning.



Mellby 1:105

Fastigheten utgörs av en bostadsrättsförening med två huvudbyggnader i en våning, ett friliggande enbostadshus och en byggnad med sammanbyggda enbostadshus.

Det friliggande enbostadshuset har ljus putsad fasad och gröna takpannor. De sammanbyggda enbostadshusen har en ljus putsad fasad och grå takpannor.





Mellby 1:123

Fastigheten utgörs av Restaurang Delfinen och tillhörande utebad, pizzeria och vårdcentral. Byggnaden är utformad i en våning med ljus putsad fasad med grå till brun/grå takbeklädnad.



Mellby 1:127

Fastigheten utgörs av stuguthyrning och uppställning av husvagnar.

Stugorna är i en våning är utformade med ljus, liggande träpanel till fasader och grå till mörkgrå takbeklädnad.



Mellby 1:128

Fastigheten är till största del obebyggd, men har under en kortare tid nyttjats för paddel.



Planerad bebyggelse

Genom detaljplanen föreslås en förändring främst i den norra delen av detaljplaneområdet, inom fastigheterna Mellby 1:104, 1:127 och 1:128. Inom fastigheterna föreslås sammanbyggda enbostadshus i två våningar uppföras. Sammanlagt 7 huvudbyggnader om cirka 21 bostäder.



Figur 6 Illustration över möjlig bebyggelse

Skola

Mellbystrandskolan (F-6) och Junibackens förskola ligger cirka 600 meter ifrån aktuellt planområde.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet utgör idag en målpunkt i Mellbystrand och kommer genom detaljplanen aktiveras och stärkas. Området inhyser idag bland annat restaurang, pizzeria, vårdcentral, bad och paddel. Genom detaljplanen breddas möjligheten till verksamheter.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplats längs Kustvägen. Möjligheten för personer med begränsad rörlighet att ta sig till och från området är därför god.

Marken i området saknar större höjdskillnader och har mycket goda förutsättningar för att tillgänglighetsanpassas. Tillgänglighetsanpassning av byggnader följs upp i samband med bygglov.

Kulturmiljö och gestaltning

Inga av byggnaderna inom detaljplaneområdet har pekats ut som av särskild kulturell betydelse.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Planområdet är lokaliserats 300 meter ifrån stranden, vilken utgör en stor målpunkt för såväl lek som rekreation. Direkt norr om planområdet finns en större gräsbeklädd yta som lämpas sig väl för lek och aktiviteter.

I närområdet finns även flertalet allmänna naturområden med en mer vildvuxen karaktär som kan nyttjas, men som också utgör viktiga naturmiljöer.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas av Kaninvägen i norr, Mellbyvägen i söder och Kustvägen i öster. Detaljplanen medför ingen betydande förändring för belastning på det allmänna gatunätet eftersom fastigheterna idag är detaljplanelagda och bebyggda för kommersiella ändamål.

Utfart mot Kustvägen begränsas i detaljplanen genom bestämmelse om utfartsförbud. Syftet med utfartsförbudet är att begränsa antalet anslutningspunkter längs Kustvägen för att ge en säkrare trafikmiljö för gående och cyklister

Trafikmätning har utförts på Kustvägen 12–28 juni 2018, då i genomsnitt 3129 fordon per dygn passerade, varav 2,7% tunga. Trafikmängden varierar kraftigt under året eftersom Mellbystrand är en ort som lockar till sig många besökare under sommaren. Under juni månad är trafikmängden cirka 25% över årsgenomsnittet.

ÅDT (årsdygnstrafik, genomsnittligt antal fordon per dygn mätt över ett år) beräknas därför vara 2503 fordon per dygn.

Enligt Trafikverkets *Trafikuppräkningsstal för EVA och manuella beräkningar 2017-2040-2065* så ska ett trafikuppräkningsstal på 1,52 används för lastbilar från år 2017–2040. För personbilar ska ett trafikuppräkningsstal på 1,31 används för samma period. Enligt trafikuppräkningsplanen kommer Kustvägen ha en ÅDT på 3293 år 2040 och andelen tung trafik ökat till 3,1%.

Ingen trafikräkning har genomförts för Kaninvägen, istället har en uppskattning gjorts baserat på de cirka 52 villabostäder som vägen betjänar och *Trafikverkets trafikstringsverktyg v 1.0*. Utifrån verktyget ger detta upphov till en ÅDT på 223 fordon per dygn. Verktyget utgår från att samtliga bostäder nyttjas permanent och eventuella semesterbostäder skulle innebära att det faktiskt trafikflödet över ett år blir mindre.

Gång- och cykelnät

Parallellt med planområdet, utmed Kustvägen, finns en separerad gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen är en del av Kattegattleden som går mellan Helsingborg och Göteborg och utgör ett tydligt stråk i orten. Genom ett ökat utbud av service bidrar detaljplanen till en stärkt målpunkt utmed leden.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns cirka 40 meter söder om planområdet, *Mellbystrand Mellbyvägen*. Hållplatsen trafikeras av linje:

225: Laholm – Mellbystrand – Skummeslöv – Båstad Station

Parkering

Parkeringsbehov för bostäder och verksamheter ska anordnas inom kvartersmark

I södra och norra delen av detaljplanen planläggs allmänna parkeringar för att bemöta parkeringsbehovet för stranden.

Den allmänna parkeringen regleras med bestämmelsen:

genomsläpplig₁ - Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig

Med begreppet *genomsläpplig yta* avses ytor som inte är asfalterade, stenlagda, belagda med hårt packat grus eller annan beläggning som på ett likvärdigt sätt förhindrar infiltration.

Kvartersmark med användningen *P-Parkering* regleras genom bestämmelserna:

b₂ - Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig

a₁ – Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Risk, störningar, hälsa och säkerhet

Buller

För planförslaget har *bullerförordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* använts. Endast ljudnivåer utomhus berörs. För buller från spårtrafik och vägar citeras följande om riktvärden och beräkning av bullervärden ur förordningen:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

[...]

8 § Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Bullerberäkningar för vägtrafik har genomförts med hjälp av *Buller Väg II version 1.3.1* och har utgått ifrån en trafikuppräknings till 2040 enligt Trafikverkets *Trafikuppräkningskal för EVA och manuella beräkningar 2017-2040-2065*. Se även kapitlet *Gatunät*.

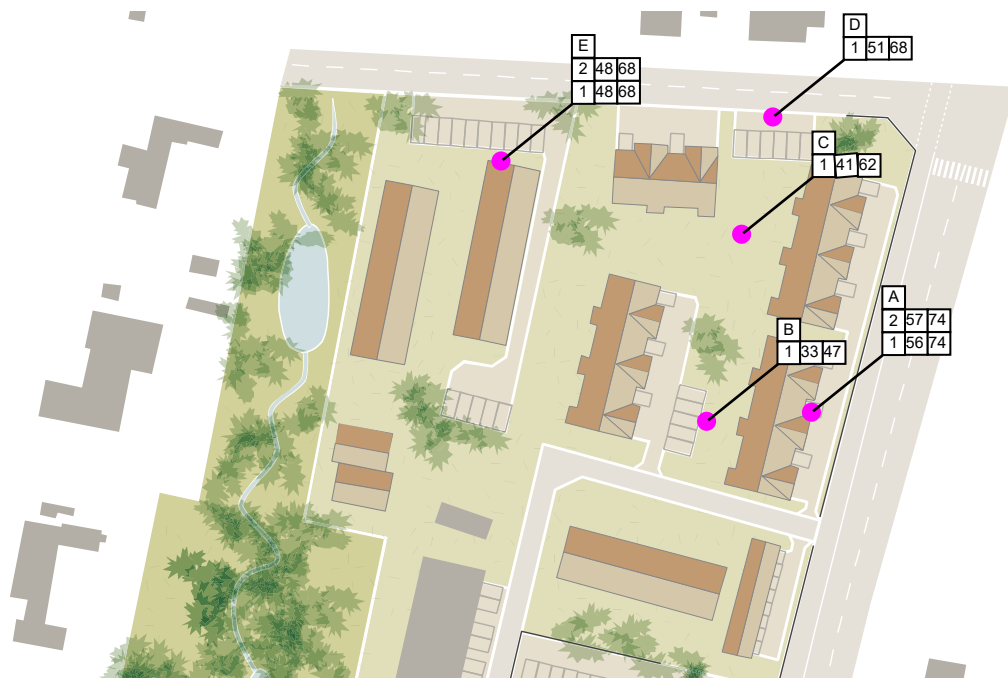
Kustvägen är den dominerande bullerkällan i området. Trafikmängden på Kaninvägen är flera gånger mindre än på Kustvägen och påverkar därför ljudnivån i mindre omfattning.

Indata - Kustvägen	
Antal fordon per dygn (ÅDT)	3293
Andel tunga fordon	3,1 %
Medelhastighet (km/h)	40
Vinkelområde	0–180°
Mottagarens höjd (m)	2,0 / 5,0
Marktyp	Hård
Avstånd vägmitt-fastighetsgräns (m)	7,5
Gatans höjd över kvartersmark (m)	1,0

Indata - Kaninvägen	
Antal fordon per dygn (ÅDT)	223
Andel tunga fordon	0 %
Medelhastighet (km/h)	40
Vinkelområde	0–180°
Mottagarens höjd (m)	2,0 / 5,0
Marktyp	Mjuk
Avstånd vägmitt-fastighetsgräns (m)	7,5
Gatans höjd över kvartersmark (m)	0

Våning 1 – Mot Kustvägen								
Meter från fastighetsgräns	0	2	4	6	8	10	12	14
Ekvivalent ljudnivå (dBA)	59	58	57	56	56	55	55	54
Maximal ljudnivå (dBA)	79	77	76	74	73	72	71	70

Våning 2 – Mot kustvägen								
Meter från fastighetsgräns	0	2	4	6	8	10	12	14
Ekvivalent ljudnivå (dBA)	59	58	57	56	56	55	55	54
Maximal ljudnivå (dBA)	79	77	75	74	73	72	71	70



Figur 7 Sammanvägd bullersituation år 2040 redovisat som ekvivalent och maximal ljudnivå samt våning för beräkningspunkt.

Av genomförda bullerberäkningar framgår att detaljplaneområdet år 2040 inte överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå i enlighet med *bullerförordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

Den maximala ljudnivån avser ett riktvärde för bland annat uteplats. Bostadsbebyggelsen som planeras mot Kustvägen reducerar bullerspridningen, vilket innebär att den maximala ljudnivån för uteplats kan uppfyllas på innergården.

Sammanfattningsvis är det möjligt att anlägga uteplatser så att de inte ligger ut mot väg och på så sätt inte överskrider de rekommenderade riktvärdena. En gemensam innergård kommer att kunna uppfylla en möjlig uteplats med en bättre ljudmiljö än direkt vid fasaderna intill gatorna.

Detaljplanen säkerställer att fasad till bostad som närmst får placeras 6 meter från fastighetsgräns. Inga vidare åtgärder krävs för att uppnå en god boendemiljö.

Föroreningar

Mark

Inga kända markföroreningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Inga av de tidigare verksamheterna omfattas Naturvårdsverkets branschlista (2020) över potentiellt förorenade områden. Ingen förhöjd risk för föroreningar bedöms finnas.

Vatten

Dagvattnets kvalitet från planområdet kan påverkas av föroreningar från exempelvis taktor, vägar och grönytor som ofta innehåller föroreningar i form av bland annat organiskt material, kväve, fosfor, bly, koppar och zink.

Föroreningshalter och föroreningsmängder i planområdet före och efter rening av dagvattnet har beräknats i beräkningsverktyget StormTac (version 20.2.2). Verktöget utgår ifrån schablonhalter för olika användningsområden för mark. Storleken för respektive område enligt plan har uppskattats utifrån nuvarande markanvändning och skiss över planerad bebyggelse.

Schablonhalterna i StormTac är generellt förknippade med en viss osäkerhet men är det bästa verktyget som är tillgängligt utan att göra platsspecifika mätningar.

Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Framtida situation (kg/år)	Ökning/ minskning (%)
Fosfor	1,3	0,7	- 46%
Kväve	13	7,7	- 41%
Bly	0,092	0,028	- 70%
Koppar	0,17	0,074	- 56%
Zink	0,61	0,27	- 56%
Kadmium	0,0032	0,0011	- 66%
Krom	0,047	0,018	- 62%
Nickel	0,058	0,028	- 52%
Kvicksilver	0,00021	0,00011	- 48%
Suspenderat sediment	400	120	- 70%
Olja	3,8	1,3	- 66%
Bens(a)pyren	0,0003	0,00013	- 57%

Figur 8 Föroreningshalter i dagvattnet före och efter ny- och ombyggnation med dagvattenåtgärder.

Ämne	Befintlig situation (ug/l)	Framtida situation med åtgärder (ug/l)	Riktvärde (NSVA, 2016) (ug/l)
Fosfor	150	100	200
Kväve	1600	1100	2000
Bly	11	4	8
Koppar	21	11	18
Zink	74	39	75
Kadmium	0,38	0,16	0,4
Krom	5,7	2,6	10
Nickel	7	3,9	15
Kvicksilver	0,026	0,016	0,03
Suspenderat sediment	49 000	17 000	40 000
Olja	460	190	500
Bens(a)pyren	0,037	0,019	0,03

Figur 9 Föroreningshalter i dagvattnet före och efter ny- och ombyggnation med dagvattenåtgärder i jämförelse med Nordvästra Skånes VA:s riktvärden.

Vid en jämförelse mellan befintlig och framtida situation, med föreslagna åtgärder för dagvattnet, indikerar föroreningssimuleringen att halter och mängder av föroreningar i dagvatten från planområdet minskar om åtgärden implementeras vid ny- och ombyggnation. En jämförelse har gjorts med Nordvästra Skånes VA:s (NSVA) riktvärden eftersom Laholms kommun inte utarbetat några egna riktvärden.

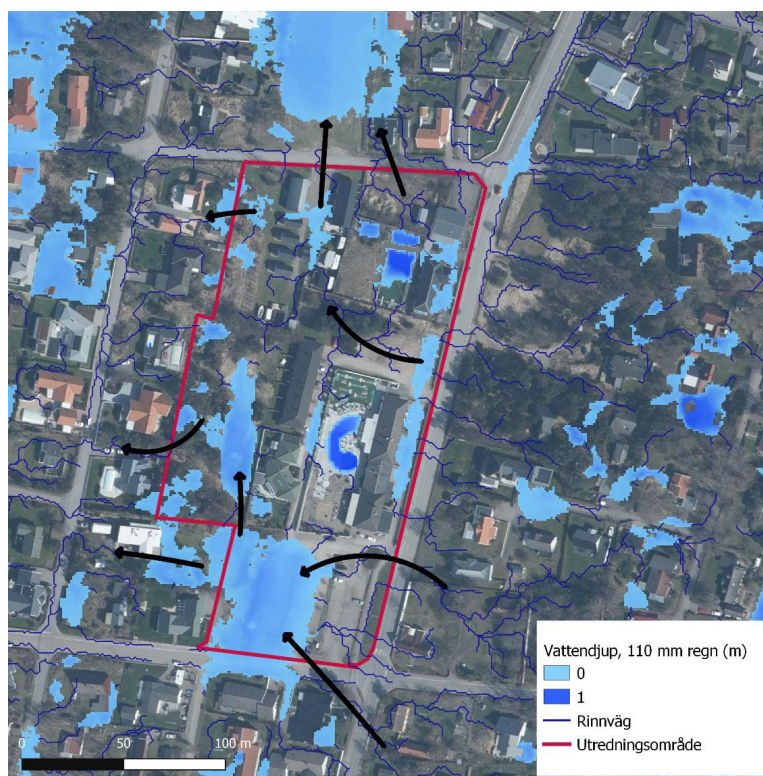
Föroreningssimulering indikerar att med föreslagna åtgärder för dagvattnet (LOD på kvartersmark och dagvattenhantering i infiltrationsdike på parkering) finns det goda förutsättningar att inom planområdet klara att uppnå såväl miljökvalitetsnormer för recipienten som riktvärden för dagvattenutsläpp enligt NSVA.

Risk för skred och översvämning

Marken består av finkorniga jordarter, men har inte specifikt pekats ut av SGU som ett område med förhöjda risker för skred.

Markens har god infiltrationsförmåga, dock ligger grundvattnet endast 0,5–1,5 meter under markytan, vilket gör att grundvattnet kan träcka upp vid stora regnmängder. Områdets topologiska förutsättningar innebär att regnvatten vid skyfall naturligt leds mot parkeringsplatsen i söder, grönområdet i väster samt grönområdet i norr. Se figur nedan. För föreslagen bebyggelse ska skyfall kunna ledas mot de naturliga lågpunkterna och på så sätt inte utgöra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Se även kapitlet *Dagvatten- och skyfallshantering*



Figur 10 Lågpunkter och rinnvägar

Radon

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 suges in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker.

Utrymningsmöjligheter

Planlagd bebyggelse uppfyller de byggnadshöjder och avstånd till brandstation som krävs för att räddningstjänsten ska kunna använda sig av antingen stegutrustning eller ett höjdfordon om en olycka inträffar. Räddningstjänstens riktlinjer för insatsmöjligheter behöver följas. Riktlinjerna finns tillgängliga hos räddningstjänsten och på kommunens hemsida.

Räddningsvägar och uppställningsplatser ska underhållas, snöröjas och sandas efter behov. Rensas från vegetation samt hållas fria från parkerade bilar och andra hindrande föremål.

Närmsta brandstation ligger inom 10 minuter från planområdet.

Teknisk försörjning

Dricks-och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dag-, dricks- och spillvatten där Laholmsbuktens VA AB (LBVA) är huvudman.

Befintliga fastigheter ansluter till vatten-och spillvattenledningar förlagda i Mellbyvägen och Kaninvägen. Utredning kring servisanslutningar till nya byggnader behöver göras.

Dagvatten- och skyfallshantering

Dagvattenhantering

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området är att det kommunala dagvattennätet inte ska belastas mer än i dagsläget. Dagvatten inom planområdet behöver primärt fördröjas, detta för att framtida flöde efter ny- och ombyggnation ska reduceras till de flöden som befintligt ledningsnät är dimensionerat för. Tidigare har ett 2-årsregn varit dimensionerande, men nu dimensioneras dagvattenfördröjningen i stället utefter 20-årsregn plus en klimatfaktor om 1,3. Den förväntade flödesökningen bedöms i huvudsak uppkomma till följd av pågående klimatförändringar men också av en ökad andel hårdgjorda ytor på kvartersmark.

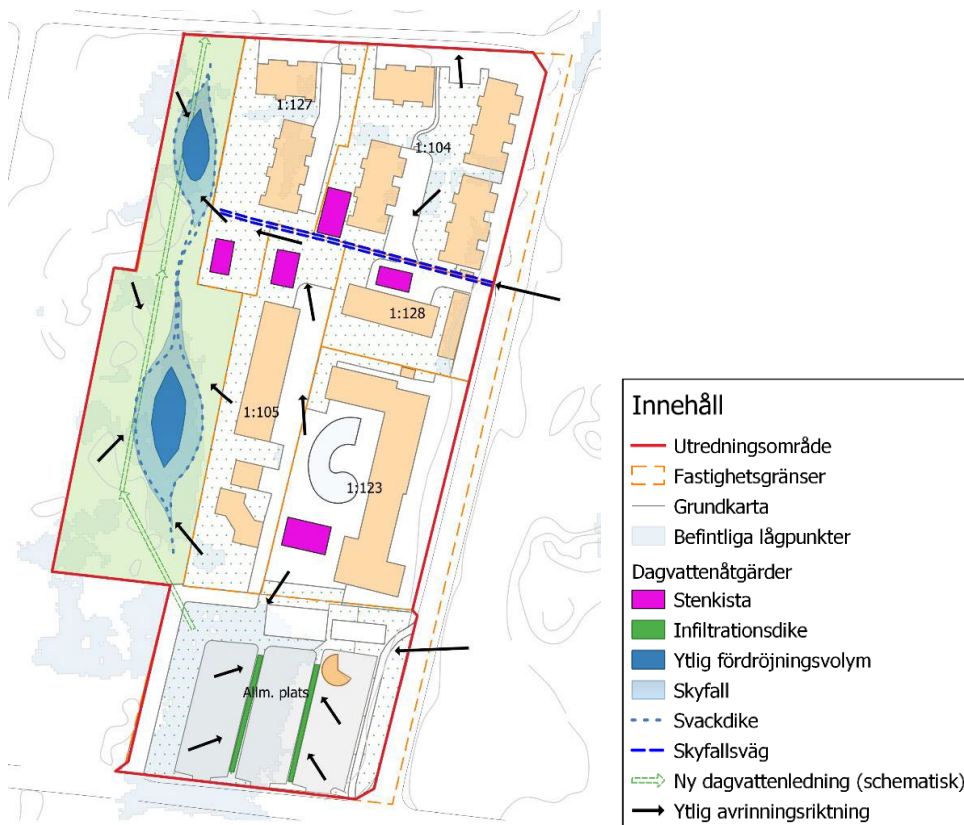
Dagvattensystemet i gatan är begränsat och fördröjningsåtgärder ska därför anpassas så att flödet till ledningsnätet vid framtida klimatkompenserat 20-årsregn inte ökar jämfört med befintligt flöde vid dimensionerande 2-årsregn.

Dagvattenhanteringen för området föreslås likt idag utformas med ett ledningsnät som avleder dagvatten från kvartersmark och allmän platsmark. Befintlig kommunal dagvattenledning som idag löper genom området föreslås läggas om i allmän platsmark. Framtida servissättningar kommer utredas av LBVA. Flöden till den nya ledningen föreslås avledas trögt genom att dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor på kvartersmark leds till stenkista på egen fastighet, samt att dagvatten från parkeringsytan på allmän platsmark leds till infiltrationsdiken.

Det åligger fastighetsägare att inom kvartersmark, enskilt eller tillsammans, fördröja dagvattenvolymer enligt föreslagen dagvattenhantering. Åtagandena säkerställs genom exploateringsavtal.

Följande volymer behöver fördröjas vid exploatering enligt nedanstående figur:

Mellby 1:104	35 m ³
Mellby 1:105	25 m ³
Mellby 1:123	40 m ³
Mellby 1:128	20 m ³
Mellby 1:27	20 m ³



Figur 11 Föreslagen dagvattenhantering

Den yttliga avrinningen i planområdet föreslås samlas upp i ett brett grönområdet på allmän platsmark. Grönområdet på allmän platsmark föreslås utformas som ett brett svackdike med svagt sluttande slänter. Grönområdet får då utgöra en lågpunkt i planområdet så att yttligt rinnande dagvatten men även vatten vid extrem nederbörd yttligt kan rinna till diket som tillfälligt kan översvämmas. Diket kan sektioneras med lokala fördjupningar och varierande bredd för att skapa volym för både skyfall och dagvatten. Se *figur 11*. Bräddning till dagvattenledningsnätet föreslås ske genom anläggning av brunn(ar) med kupolsil i diket.

Med hänsyn till grundvattenförhållanden föreslås diket anläggas grunt och istället nyttja det breda grönstråket för att bygga en yttlig volym för dagvatten och skyfall. Observera att området redan idag fungerar fördröjande för skyfall, med en befintlig fördröjningsvolym om ca 212 m³ som behöver säkerställas vid dimensionering av det föreslagna diket/översvämningsytan.

Vid regnfria dagar utgör grönområdet en torr sänka med vegetation som medverkar till att behålla biologiska värden i området samtidigt som ytan kan nyttjas för lek och rekreation. För att gynna den biologiska mångfalden är det viktigt att anpassa den nya anläggningens växtval till den befintliga vegetationen på platsen. På så sätt blir

det en naturlig förstärkning av växtligheten som inte riskerar att sätta befintlig växtsuccession i rubbning. Man kan med fördel lämna schaktade ytor öppna, för att på så sätt låta den lokala vegetationen vandra in i den nya anläggningen och därmed låta naturlig succession avgöra en del av arterna över tid. Planer för vilka slänter som ska lämnas helt åt naturlig utveckling och vilka som ska planteras och skötas kan ske redan i utformningsskedet.

Den allmänna parkeringsytan föreslås avvattnas till infiltrationsdike för rening och fördröjning av dagvatten. Ur fördröjnings- och reningssynpunkt bedöms dagvattenhantering med makadambäddar och dräneringsledning mellan rännstensbrunnar, som idag återfinns i andra delar av orten, vara tillräcklig. Lösningen bidrar dock inte, till skillnad från infiltrationsdiken, till en grön gestaltning och biologiska värden. Genom att utöka djupet på växtjorden kan ökad rening uppnås samtidigt som buskar eller träd kan planteras.

Vid höga grundvattennivåer riskerar grundvatten fylla del av det underliggande magasinet, denna risk ökar med anläggningsdjupet. Det är därför bra om så stor del av fördröjningsvolymen som möjligt kan säkerställas i ytligt magasin ovan växtbädden. Fördelen med ett ytligt magasin är även att en begränsad andel av volymen kommer hinna infiltrera vid ett dimensionerande 20-årsregn, på så vis skapas ett strypt utflöde genom bädden. Vid fyllda magasin föreslås vattnet ytligt kunna bräddas till en brunn med kupolsil som anläggs med intag ovan växtbädden och ansluts till dagvattenledningsnätet. Om infiltrationsdiket inte anläggs tätt behövs troligtvis ingen dräneringsledning då permeabiliteten i sandjordarna är hög vid gynnsamma grundvattennivåer. Om utformningen ändå kräver dräneringsledning behöver dess nivå anpassas utifrån dimensionerande grundvattennivå.

Grundvattennivåerna är tidvis höga. Därför väntas möjligheten till infiltration av dagvatten i de permeabla sandjordarna variera under året. Om förhållandena tillåter kan föreslagna stenkistor och diken under perioder på året fungera som infiltrationsanläggningar för dagvatten. Med föreslagna åtgärder för dagvattnet bedöms inte planerna medföra negativ påverkan på recipientens (Laholmsbukten) miljö kvalitetsfaktorer för MKN.

Skyfallshantering

Vid hantering av skyfall, 100-års regn eller regn med längre återkomsttid är utgångspunkten att dagvattensystemen går fulla och att marken är mättad. Dagvatten måste då kunna ledas ytledes på ett sätt som inte riskerar människors hälsa och säkerhet.

Skyfallshanteringen i området föreslås samutnyttja de ytliga lösningar som föreslagits för dagvattenhanteringen. Därför behöver höjdsättning av området anpassas så att vattnet kan avledas bort från bebyggelse till föreslagen översvämningssyta (lågpunkt) i grönområdet.

Höjdsättning och planering av ytliga rinnvägar för skyfall behöver anpassas för att säkerställa icke-försämring för kringliggande bebyggelse. Detta kan ske genom att lågpunkten på parkeringen i planområdets södra del bevaras och fortsatt hålls fri från bebyggelse, samt genom att säkerställa att ett ytligt rinnstråk från Kustvägen till svackdiket i grönområdet på allmän platsmark upprätthålls. Detaljplanen säkerställer genom prickmark ett skyfallsstråk i öst-västlig riktning mot naturområdet som samordnas med infartsväg till området.

El och bredband

Södra Hallands kraft är huvudman för elnätet.

Möjlighet till bredbandsanslutning finns.

Värme

Respektive fastighetsägare ansvarar för val av uppvärmningsalternativ.

Avfall

Respektive fastighetsägare ansvarar för hantering av avfall.

Brandvattenförsörjning

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

- a. Befintliga brandposter med en kapacitet om 600 liter/minut finns vid korsningarna Mellbyvägen/Kustvägen och Kaninvägen/Kustvägen
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 600 liter/minut. Det finns lämplig tankplats via brandpost vid Söderleden.
- c. Öppet vattentag finns inte.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 1200 liter/minut. Enligt kommunens dokument *Handlingsprogram för skydd mot olyckor, 2020-2023* är detta tillräckligt för ”Verksamheter med normal brandbelastning”. Mängden vatten uppfyller bebyggelse enligt detaljplanen.

Ytterligare brandvattenposten med en kapacitet om 600 liter/minut kan vid behov installeras.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Området har historiskt haft en tydlig identitet som besöksmål, en plats för sommarevenemang, utebad, restaurangverksamhet, camping och turism. Delar av området har under de senaste 15 åren varit oanvända, där byggnader och anläggningar över tid har förfallit. Andra delar har ett mer slitet uttryck, däribland den allmänna parkeringen i södra delen av planområdet. Sammantaget påverkar detta platsens identitet negativt och ger ett negativ intryck av området.

De oanvända lokaler och anläggningar som finns inom området bidrar till en upplevd otrygghet, men har enligt fastighetsägaren även bidragit till problem med att barn och ungdomar otillåtet vistas och lekt på fastigheten. Detta bidrar ytterligare till en upplevd otrygghet, men innebär också en säkerhetsrisk för de barn och ungdomar som vistas i de oanvända anläggningarna. Även den allmänna parkeringens slitna intryck bidrar till en upplevd otrygghet.

Upprustning och förnyelse av området motverkar vidare skadegörelse och att personer otillåtet vistas inom fastigheterna, vilket är positivt utifrån både trygghets- och säkerhetsperspektivet.

Bil-, gång- och cykelväg utmed Kustvägen ger en rörelse i området vilket ökar trygghetskänslan, men enbart för de delar av området som är synliga ifrån dessa. Fastigheterna utgörs till stor del av avskärmade baksidor som under vinterhalvåret står oanvända. Träd och buskage bidrar, tillsammans med bristande belysning, ytterligare till denna avskärmning och skapar potentiella gömställen.

Med ett ökat fokus på permanentboende och målpunkter som i större utsträckning besöks året om kommer antalet människor som vistas på platsen öka, vilket bidrar positivt till den upplevda tryggheten. Bostäder har dessutom en positiv inverkan under kvällstid då boende agerar som kapabla väktare och har uppsikt i omgivningen. Genom att den idag slutna byggelsen i norr delen bryts upp skapas också siktstråk vilket får liknande effekt på tryggheten.

Social hållbarhet

Mellbystrand har en äldre demografi än kommunen i övrigt och utgör en relativt homogen grupp avseende social status. Då det aktuella planområdet även utgör en målpunkt och mötesplats för människor utanför orten så kan det därigenom ske en viss blandning av åldersgrupper, men då målpunkterna är förknippade med kostnader så sker inte samma blandning mellan ekonomiska grupper.

Avseende boendeformer är villor överrepresenterade i Mellbystrand och endast en mindre del utgörs av andra boendeformer. Detta formar den demografiska sammansättningen och exkluderar grupper av människor. Detaljplanen säkerställer att nya bostäder i form av bostads- eller hyresrätter tillskapas. Blandningen av boendeformer uppmuntrar till en demografisk blandning då fler grupper ges möjlighet till en bostads och bidrar till en social hållbarhet

Området ligger i anslutning till busshållplats och cykelbanan, vilket uppmuntrar till användandet av hållbara transportmedel. Statistiskt sett gynnas kvinnor mer av kollektivtrafikförbindelser. Det finns i dag skillnader mellan kvinnors och mäns resmönster och tillgänglighet. Män reser oftare med bil och i genomsnitt längre till arbetet. Fler kvinnor än män använder kollektivtrafik som huvudsakligt färdmedel. Skillnaden mellan mäns och kvinnors bilanvändning är dock mindre i de yngre generationerna. Närheten till busshållplats och cykelväg bidrar till att fler grupper med olika förutsättning får samma möjlighet att ta sig till och från området, vilket stärker jämlikheten i samhället.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SYFTE

Syftet med genomförandebeskrivningen är att i ett tidigt skede i planprocessen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen är likt planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan det är detaljplanens plankarta med planbestämmelser som är juridiskt bindande. Genomförandebeskrivningen ska ses som en integrerad del i planprocessen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Planprocessen

Samråd	maj 2023
Granskning	december 2023
Antagande	maj 2024
Laga kraft	juni 2024

Utbyggnadsskedet

Rivningsarbeten	3 kvartalet 2024
Utbyggnad av gata och VA med mera	4 kvartalet 2024
Fastighetsbildning och bygglov	4 kvartalet 2024
Byggstart	2 kvartalet 2025

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år från det datum planen blivit gällande.

Ansvarsfördelning

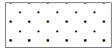
Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad i enlighet med den byggrätt detaljplanen ger.

Fastighetsägare ansvarar gemensamt för omhändertagande av dagvatten och skyfall inom kvartersmark i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark GATA, P-PLATS och NATUR ska ha kommunalt huvudmannaskap då dessa fyller viktiga allmännyttiga funktioner.

Planbestämmelser

Beteckning	Reglering	Syfte
000	Utfartsförbud	Begränsa antalet utfarter mot Kustvägen för att förhindra farliga trafiksituationer med oskyddade trafikanter
dagvatten	Marken är avsedd för dagvattenhantering	Tydliggör att området i första hand ska nyttjas för omhändertagande av dagvatten.
genomsläpplig	Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig	Säkerställer att dagvatten kan infiltreras och på så sätt minska belastningen på dagvattenssystemet.
	Marken får inte förses med byggnad	Förhindrar byggnation på markreservat samt skapar ett respektavstånd mellan byggnation och allmän plats.
h ₁ 0,0	Högsta nockhöjd angivet i meter	Anpassar byggnadshöjden till omkringliggande bebyggelse.
e ₁ 0,0	Största byggnadsarea angivet i m ²	Begränsa bebyggelsens täthet och säkerställa plats för utemiljöer.
e ₂ 0,0	Största byggnadsarea per byggnad angivet i m ²	Begränsar enskild byggnaders storlek för att anpassa utformningen till omkringliggande bebyggelse
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark.	Skapar ett respektavstånd mellan byggnation på olika fastigheter och säkerställa tillgänglighet för underhåll. Gräns mot allmän plats är undantagen denna bestämmelse.
d ₁ 0,0	Minsta fastighetsstorlek angivet i m ²	Förhindra avstyckning till mindre fastigheter.
g ₁ 0,0	Markreservat gör gemensamhetsanläggning.	Säkerställer mark för tillfartsväg, dagvatten- och skyfallshantering
v ₁	Bostad får inte finnas på bottenvåning	Säkerställer att bottenvåning nyttjas för verksamhetsändamål och förhindra att fastigheten endast blir för bostäder.
f ₁	Bostäder får inte uppföras som friliggande enbostadshus	Säkerställer ett varierat bostadsutbud i orten genom att förhindra byggnation av friliggande enbostadshus.
b ₁	Källare får inte finnas.	Förhindrar byggnation av källare med anledning av högra grundvattennivåer och översvämningsrisk.
b ₂	Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig	Säkerställer att dagvatten kan infiltreras och på så sätt minska belastningen på dagvattenssystemet.
a ₁	Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet	Säkerställer att dagvatten kan infiltreras och på så sätt minska belastningen på dagvattenssystemet.

Avtal

Exploateringsavtal

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

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på dagvatten och skyfallshantering.

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

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

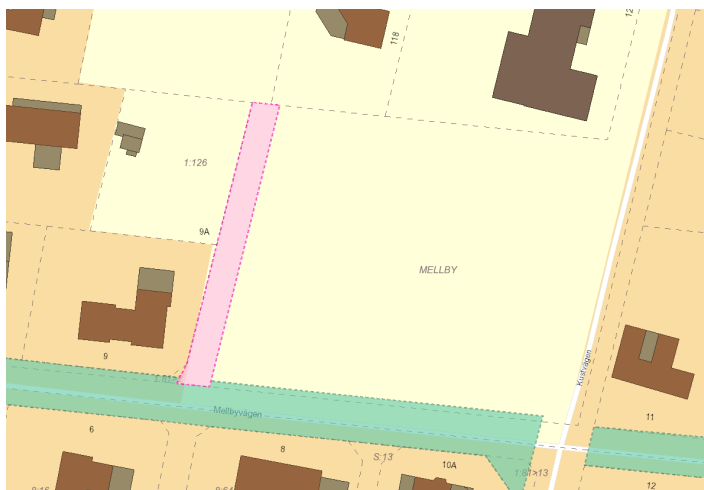
Planen omfattar följande fastigheter:

Fastighet	Ägandeform
Mellby 1:104	Privat
Mellby 1:105	Privat
Mellby 1:123	Privat
Mellby 1:127	Privat
Mellby 1:128	Privat
Mellby 1:81	Kommunal
Mellby 1:90	Privat
Mellby 2:12	Privat
Mellby S:36	Privat

Gemensamhetsanläggningar

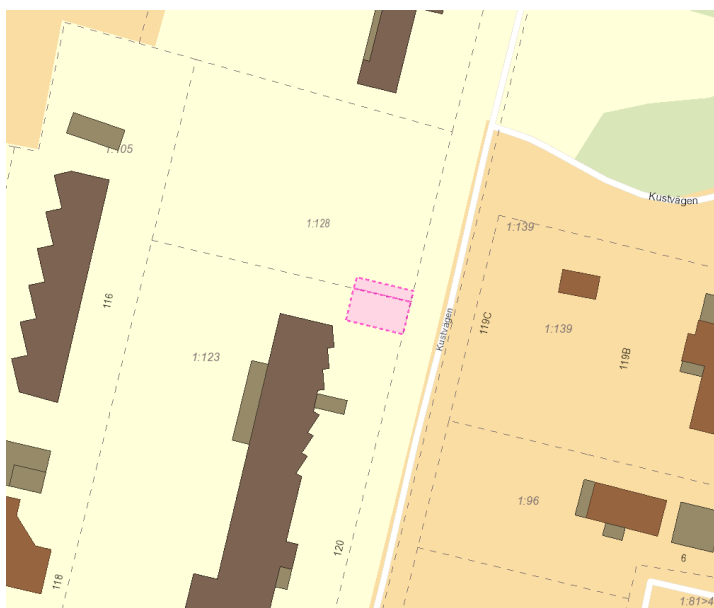
Servitut

Del av fastigheten Mellby 1:81 belastas av ett servitut (13-LAJ-85), som avser rätt för Mellby 1:126 att använda ett område för tillfartsväg.



Figur 12 Servitut till förmån för Mellby 1:126 markerat med rött.

Inom fastigheterna Mellby 1:123 och 1:128 finns två servitut för en gemensam infart.



Figur 13 Servitut till förmån för Mellby 1:123 och 1:128 markerat med rött..

Ledningsrätt

Inge kända ledningsrätter finns inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlekt genom bestämmelsen d_1 – *Minsta fastighetsstorlek angivet i kvadratmeter*. Bestämmelsen syftar till att förhindra vidare uppdelning av fastigheterna.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Mellby 1:104			
Mellby 1:105	Del av fastighet övergår till gemensamhetsanläggning	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning.	Fastighetsägare
Mellby 1:123			
Mellby 1:127	Del av fastighet övergår till gemensamhetsanläggning	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning.	Fastighetsägare
Mellby 1:128	Del av fastighet övergår till gemensamhetsanläggning	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning.	Fastighetsägare
Mellby 1:81			
Mellby 1:90	Del av fastighet övergår till kommunal fastighet Mellby 1:81	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Mellby 2:12	Del av fastighet övergår till kommunal fastighet Mellby 1:81	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Mellby S:36	Del av fastighet övergår till kommunal fastighet Mellby 1:81	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för genomförande

Detaljplanens framtagande bekostas av exploatör, så även de utredningar som krävs för att säkerställa markens lämplighet.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov

Inlösen och ersättning

Del av fastigheten Mellby S:36 planläggs för allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap, till vilket fastighetsägare ersätts. Kommunen kommer i första hand att eftersträva frivilliga förvärv alternativt att ansöka om fastighetsreglering enligt 5 kap 8a § FBL (1970:988)

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 %.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in dessa områden även utan överenskommelse med fastighetsägaren.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Mellby 1:104	Område för bostäder och centrumverksamheter tillskapas. Fastighet ges ökad byggrätt.	Fastighetsägare
Mellby 1:105	Område för bostäder och tillfällig vistelse tillskapas. Fastighet ges ökad byggrätt.	Fastighetsägare
Mellby 1:123	Område för centrumverksamhet och bostäder tillskapas.	Fastighetsägare
Mellby 1:127	Område för bostäder och tillfällig vistelse tillskapas. Fastighet ges ökad byggrätt.	Fastighetsägare
Mellby 1:128	Område för bostäder och centrumverksamheter tillskapas. Fastighet ges ökad byggrätt.	Fastighetsägare
Mellby 1:81	Område för parkering tillskapas. Område för natur tillskapas. Område för gata tillskapas.	Laholms kommun
Mellby 1:90	Område för gata tillskapas.	Laholms kommun
Mellby 2:12	Område för gata tillskapas.	Laholms kommun
Mellby S:36	Område för gata tillskapas.	Laholms kommun

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Framtagna av kommunen

- *Dagvattenutredning Mellby 1:104 m.fl.*, Ramboll Sweden AB, 2022-01-26
- *Parkeringsutredning, detaljplan för Mellby 1:104 m.fl.*, Laholms kommun, 2023-03-17

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER I LAHOLMS KOMMUN

Amadeus Henriksson, Planarkitekt

Laholm 2023-03-30

Mikael Lennung
Plan- och exploateringschef

Amadeus Henriksson
Planarkitekt