

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



DETALJPLAN FÖR DEL AV VÄSTRA MELLBY 6:1 OCH DEL AV ÅMOT 1:100, SÖDRA MELLBYSTRAND CENTRUM

MELLBYSTRAND - LAHOLMS KOMMUN

Detaljplan, normalt planförfarande
Tillhör miljö- och byggnadsnämndens beslut 2018-11-21,
kompletterad 2019-05-22

Samhällsbyggnadskontoret
Humlegången 6
312 80 Laholm
Växel: 0430 – 150 00
www.laholm.se

INNEHÅLL

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta 2017-06-12 finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret
- Fastighetsförteckning 2019-01-08 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

BILAGOR

- Bilaga 1 - WSP Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand 2014-08-29, finns på Laholms kommuns hemsida: www.laholm.se → bo, miljö & trafik → planer och utredningar → detaljplaner → pågående planer.

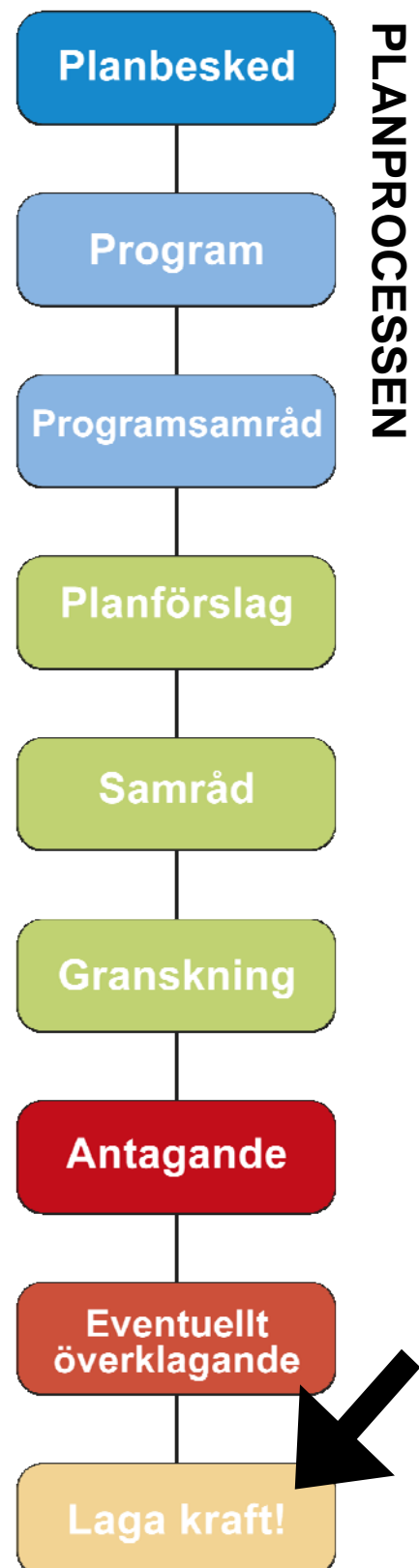
PLANPROCESS

Antagen 2019-06-25
Laga kraft 2020-03-25

KONTAKT

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I samband med tidigare planarbeten i Mellbystrands tätort framkom önskemål om att förtydliga det som utgör ortens centrum och ta fram en sammanhållen strategi för utvecklingen av de centrala delarna. Som ett led i detta togs en förstudie fram "Vision Mellbystrand- Mellbystrands centrum förstudie 2012-05-03" som syftade till att ge en röd tråd för gestaltningen av Mellbystrands centrum, som håller ihop de centrala delarna, trots dess långsträckt form. I visionen föreslås generellt en tätare struktur i de centrala delarna och att tillföra bostäder i de yttre. Området 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 fastigheten del av Västra Mellby 6:1 nummer 7 och del av Åmot 1:100 nummer 6 på illustrationskartan.



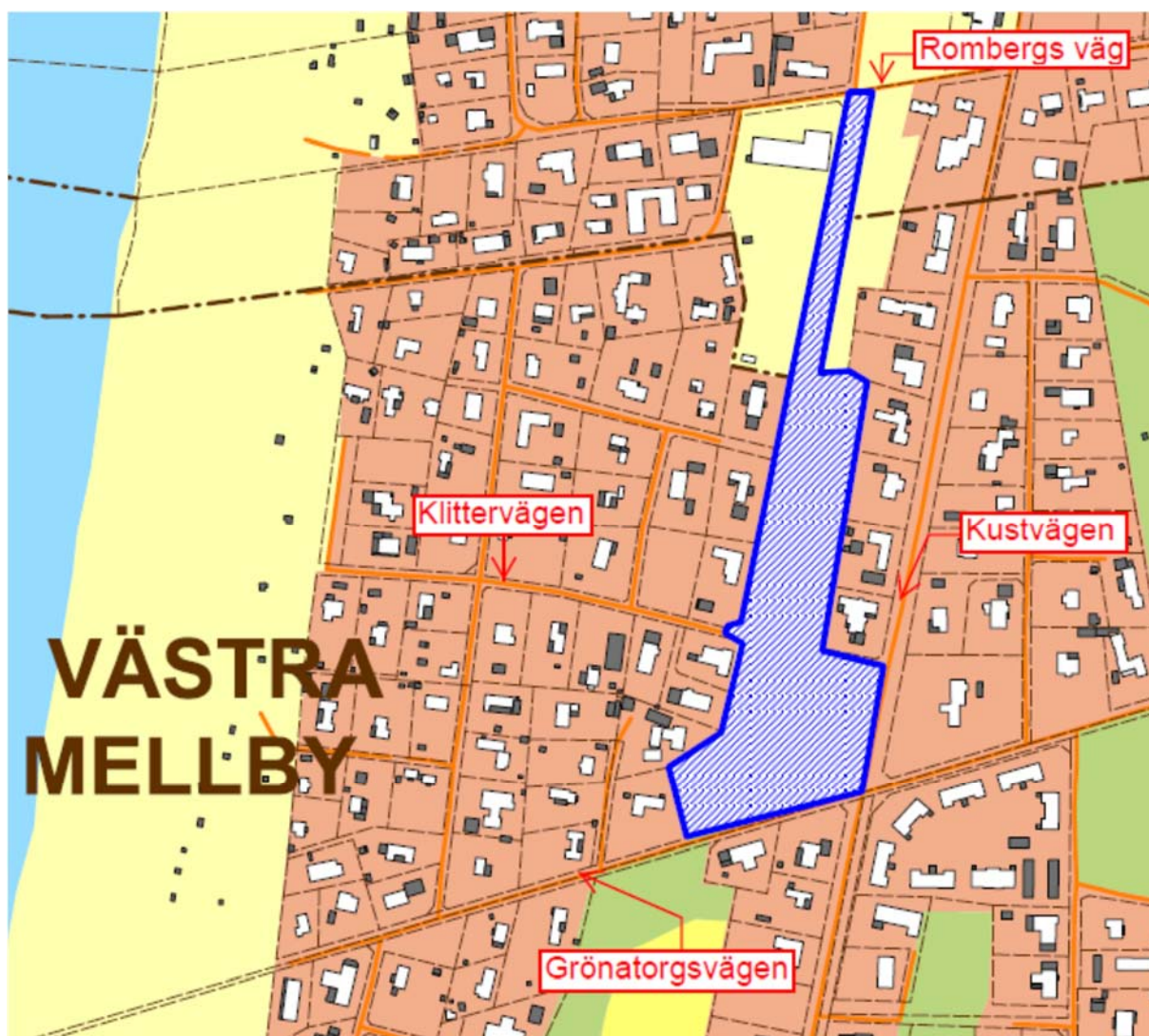
Planområdet utgör den södra delen av det som i förstudien är definierat som Mellbystrands centrum, delområde sju samt del av delområde sex.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder i Mellbystrands centrala delar, det ska även ges möjlighet för parkering inom planområdet. Syftet är också att tillskapa ett område för dagvattenhantering i naturområdet i södra delen av planområdet.

Huvuddrag

I detaljplanen föreslås friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus. De föreslagna nya bostäderna placeras i anslutning till den befintliga villabebyggelsen. Det södra området för bostäder försörjs via de befintliga vägarna Klittervägen, Kustvägen och Grönatorgsvägen. För att möjliggöra ytterligare bostäder tillskapas en ny gata som ansluts från Klittervägen. Gatan löper norr ut och ansluter till Rombergs väg och vidare mot de norra delarna av Mellbystrand centrum. I de låglänta delarna i sydöstra hörnet av planområdet föreslås ett naturområde med plats för infiltration av dagvatten. Transformatorstationen ska ligga kvar. I norra delen av naturområdet i anslutning till Klittervägen möjliggörs för parkering för besökande till bland annat bostäderna och stranden.



Bilden visar den del av fastigheten Västra Mellby 6:1 och den del av Åmot 1:100 som omfattas av planförslaget. Planområdet är blåskrafferat med en blå linje runt om.

PLANDATA

Areal och lägesbestämning

Planområdet utgörs av den södra delen av det som har avgränsats till Mellbystrands centrum, i direkt anslutning till korsningen vid Kustvägen – Grönatorgsvägen. Området sträcker sig norr ut, mot den befintliga villabebyggelsen längs med Kustvägen. Områdets höjd över havet är +4,5 - +5 meter. Totalt ingår cirka 15 700 kvadratmeter mark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Västra Mellby 6:1 och del av fastigheten Åmot 1:100 som ägs av Laholms kommun. Fastighetsreglering ska göras där hälften av kvartersmarken för bostäder inom planområdet överförs till Västra Mellby 7:1 och resterande av kvartersmarken för bostäder ska överföras till Åmot 2:256 i enlighet med avtal träffade mellan dessa fastighetsägare och Laholms kommun. Avstyckning av kvartersmarken till enskilda bostadsfastigheter ska sen göras av ägarna till Åmot 2:256 och Västra Mellby 7:1. En liten del av fastigheten Västra Mellby 2:7 är belägen inom planområdet och denna del ska överföras till kommunens fastighet Västra Mellby 6:1.

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 även kunna medföra ökad livskvalitet för de boende på orten.

Översiktsplan

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 upplevelsenäringar.
- 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 rekreativsvärden 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 anknötning 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 det inom planområdet ska uppföras friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus, naturområde med plats för översvämningssbar yta av dagvatten samt ny gata och möjlighet till parkering inom naturmark.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller *Förslag till Byggnadsplan för Mellbystrand*, som antogs år 1959. Hela området är planlagt som parkmark/plantering.

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 stycken detaljplaner för Mellbystrands centrum.

Program för planområdet

Inget planprogram är upprättat i samband med 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 området.

Planområdet utgörs av det område som i förtätningsstudien kallas för ”centrums södra port”, där bostäder föreslås. Förtätningsstudien pekar ut södra delen av planområdet som lämpligt för centrumverksamhet med bostäder. Detta har tagits bort eftersom ett område i sydöstra delen av planområdet ska användas till översvämningssbar yta utav dagvatten. Av planområdet återstår det friliggande enbostadshus, radhus eller kedjehus, natur och möjlighet till parkering.

Planförslaget omfattas av klimatanpassningsplanen antagen av kommunfullmäktige 24 februari 2015 §19.

Avloppssystemen i området kommer att belastas kraftigt i ett förändrat klimat på grund av havsnivåhöjning och ökande regnmängder. Dagvatten (regn-, smält- och dräneringsvatten) har ett ojämnt flöde som varierar med nederbörd och avrinning. I takt med att områden har förtätats och omvandlats till permanentboende med mindre tomter, större byggnader och mer hårdgjord yta har problemen ökat. Vatten som tidigare kunde infiltreras i marken eller försvinna via öppna diken har nu ingenstans att ta vägen. Dagvattenproblemet är ingen smal rörteknisk fråga utan är i största grad en samhällsplaneringsfråga. Det är viktigt att dimensioneringen vid upprustning av dagvattennätet utgår från skyfall och extremvattenflöden i ett förändrat klimat. Några av de viktigaste planeringsfrågorna vid kusten är att säkra lämpliga ytor för dagvattenlösningar och ta fram en prioriteringsplan för dagvattenåtgärder bland befintlig bebyggelse. I ytavrinningsutredningen som togs fram som underlag för klimatanpassningsplanen fastställs att det finns två områden inom det aktuella planområdet som riskeras att översvämmas vid 20- och 100-årsregn. Anläggningar för att möta efterfrågan på översvämningssbar yta med en långsam dränering planeras därför detta inom naturmarken i södra delen av planområdet. I norra delen av planområdet ut med gatan anläggs ett avrinningsdike för långsam avledning av

ytvatten från gata.

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 Skummeslövsstrand (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.

Riksintresse

Planområdet ingår i områden som är utpekade som riksintresse för friluftslivet (FN 14) och omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4:e kapitel 2 § och 4 § som avser det rörliga friluftslivet och högexploaterad kust.

Förslaget medför att ett idag obebyggt område planläggs för bebyggelse vilket påverkar möjligheterna till friluftsliv. Planområdet utgör en del av centrum i Mellbystrand som omges av befintlig bebyggelse, därmed bedöms det inte utgöra ett primärt område för friluftslivet. Planområdet är inte lokaliserat i direkt anslutning till strandområdet, som bedöms utgöra riksintressets primära område. Hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 2 § och 4 § gäller inom planområdet. Dessa avser det rörliga friluftslivet respektive högexploaterad kust. Då föreslagen detaljplan innefattas i en tätortsnära utveckling bedöms hushållningsbestämmelserna efterföljas. Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att Mellbystrands centrum stärks och ges en enhetlig karaktär utan att inverka i strandområdet eller att breda ut sig på värdefull åkermark, detta bedöms som positivt för tillväxten och utvecklingen av kustområdet som helhet. En utökning av bostäder i centrum bedöms även kunna medföra ökad livskvalitet för de boende på orten. Planområdet utgör en del av centrum i Mellbystrand som omges av redan befintlig bebyggelse, därmed bedöms det inte utgöra ett primärt område för friluftslivet. Det rörliga friluftslivet begränsas inom planområdet men anses kunna tillgodoses i planområdets närområde inom tätorten.

Planförslaget möjliggöra för allmänheten att passera genom området på mark som planläggs som lokalgata. I förhållande till den naturmark som finns idag bedöms det ur ett friluftslivsperspektiv som mer tydligt och lättillgängligt för allmänheten att passera på gatumark i förhållande till att passera genom området på naturmark där platsens territorialitet inte framgår.

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.

Då planområdet utgör del av kustzonen bedöms det som relevant att uppmärksamma de MKN som gäller för Laholmsbukten. År 2017-02-23 klassificerades kustvattnet ha god ekologisk status 2027 enligt viss.lansstyrelsen.se.

Övergödning, god ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärderna för denna vattenförekomst behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. Kustvattnet uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för kvicksilver (Hg), i enlighet med bilaga 6 till Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer avseende ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster (se referens från SLU i referensbiblioteket i VISS: 51583 eller IVLs biotadatabas: 51273). Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats i skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

För planområdet gäller en hållbar dagvattenplanering med lokalt omhändertagande och infiltration före avledning till allmän ledning, vilket har en renande effekt på dagvatten som släpps ut i havet. En hållbar dagvattenplanering utgör strategin för dagvattenhanteringen inom hela kustområdet. Inom planområdet är det av stor betydelse att markytan möjliggör infiltration av dagvatten, se vidare Teknisk försörjning, dagvatten.

Strandskydd

Planområdet ingår inte i det strandskyddade området längs med Laholmsbukten. Vid hela havskusten råder utvidgat strandskydd 300 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Planområdet ligger 350 meter ifrån strandlinjen och berörs därmed inte av strandskyddet.

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

Behovsbedömning

▫ Ställningstagande

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

▫ Natur- och kulturvård

Viss negativ påverkan kommer att ske på de befintliga naturvärdena när ett idag obebyggt område tas i anspråk. Området finns utpekade i översiktsplanen som ett förtätningsområde för Mellbystrand centrum. Natur- och rekreationsvärdena motverkar inte detta. Tillsammans med de intilliggande grönområdena kan de med fördel samspela med varandra gällande både dagvattenhanteringen och till att möjliggöra ett nord-sydligt stråk.

Enligt grönområdesutredningens tillägg för Laholms kust (antagen av kommunfullmäktige 2015-12-15) bedöms planområdet när det gäller ytavrinning, som klass 1 - området är mycket viktigt för dagvattenhantering.

Översvämningssområden med vattendjup > 0,5 meter uppstår.

I grönområdesutredningens bedömning: bebyggelse något begränsad men möjlig, om vissa åtgärder vidtas.

Ett naturområde med plats för infiltration av dagvatten görs i sydöstra delen av planområdet där även transformatorstationen finns.

▫ Rekreation och friluftsliv

I anspråkstagandet av naturområden påverkar bland annat tillgången på natur, lek och rekreationsområden samt livsvillkoren för växter och djur.

Hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 2 § och 4 § gäller inom planområdet. Dessa avser det rörliga friluftslivet respektive högexploaterad kust. Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att Mellbystrands centrum stärks och ges en enhetlig karaktär, vilket bedöms som positivt för tillväxten och utvecklingen av kustområdet. En utökning av bostäder i centrum bedöms även kunna medföra ökad livskvalitet för de boende på orten. Planområdet utgör en del av centrum i Mellbystrand som omges av befintlig bebyggelse, därmed bedöms det inte utgöra ett primärt område för friluftslivet.

▫ Hälsa och säkerhet

Planförslaget medför viss ökad trafikalstring som uppskattas till 20-30 fordon/dygn. Främst bedöms ökad trafikalstring uppstå på Kustvägen och den nya lokalgatan som tillskapas inom området. Den totala påverkan från trafiken bedöms dock som liten. Förslaget utformas så att hög trafiksäkerhet ska uppnås i korsningen vid Kustvägen – Grönatorgsvägen. Gatorna utformas enligt standardutförandet i Laholms kommun.

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. Översvämningsskansen till följd av stigande havsvattennivå bedöms vara låg. Den dagvattenutredning som är gjord påvisar att risk för översvämning kan kontrolleras, se vidare avsnittet Teknisk försörjning.

Planförslaget bedöms medföra lokal påverkan på landskaps- och stadsbilden. Förslaget bedöms som positivt för stadsbilden i Mellbystrand centrum. Påverkan på landskapsbilden bedöms som positiv i bemärkelsen att ett idag relativt ovårdat naturområde bebyggs med bostäder. Negativ påverkan på djurliv kan dock uppstå när ett obebyggt naturområde bebyggs och stora delar öppen natur försvinner.

- **Måluppfyllelse**

I samband med att naturmarken bebyggs medför planförslaget viss påverkan på djur och natur samt rekreation, på miljömålet för ett rikt växt och djurliv. Övriga miljömål som bedöms i förhållande till planförslaget motverkas inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- **Mark och vegetation**

Marken inom området är relativt flackt, den mellersta delen av planområdet ligger något lägre än övriga delar. Hela planområdet utgörs av naturmark där den södra delen består av björkskog och den norra delen av gräsbevuxen mark och delvis buskage. En inventering av grönområdet gjordes i september 2016. I området finns klippt gräs och gångar främst utanför befintliga fastigheter. Befintliga träd är bland annat tall, som kan bevaras, annars mest björkar. Även andra träd och buskar som till exempel rönn, björnbär, sälg, nypon, äppelträd, humle, strandråg, fläder och syren växer inom planområdets södra del. Fladdermössen trivs och gynnas om det finns en trädridå. Grönområdet blir naturmark med kommunalt huvudmannaskap.

Dagvattenutredningen som är gjord för Mellbystrand centrum förtydligar att detaljplanens yta enbart utgör en mindre del av den totala andelen grönyta som finns inom Mellbystrands tätort. Planområdet tar i anspråk befintlig grönyta för exploatering. Mellbystrands tätort innefattar idag totalt sett cirka 70% grönyta med kvartersmark inräknat. Bedömningen är att påverkan på befintlig grön korridor genom Mellbystrand blir begränsad då djur- och växtlivet även i fortsättningen kommer kunna röra sig över fastighetsgränser. Speciellt då trädridån i söder samt norra delen av planområdet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Möjligheten för människor att röra sig genom det befintliga grönområdet begränsas med föreslagen exploatering.

- **Geotekniska förhållanden**

Utförd översiktlig geoteknisk undersökning (SWECO 2017-06-05) påvisar att jorden överst består av sandig mulljord, under mulljorden lager med sand cirka 2 – 4 meter och under sanden lager med sand och siltig lera. Utredningen gör bedömningen att planerad bebyggelse kan utföras på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor. Angående dagvattenhantering påpekas en yttlig grundvattenyta cirka 0,7-1,5 meter under markytan, vilket medför att möjligheter till ett lokalt omhändertagande är begränsat.

- **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

- **Förorenad mark**

Det finns inga registrerade uppgifter om förorenad mark inom eller i anslutning till planområdet. Marken består av naturmark som tidigare inte varit bebyggd, den äldsta detaljplanen för Mellbystrand från 1959 bekräftar detta. Planförslaget i sig medger inga sådana verksamheter som riskerar att medföra markföroreningar.

▫ Risk för skred/höga vattenstånd

Markens topografiska och geotekniska förhållanden medför ingen risk för ras eller erosion. Planområdet ligger utanför det översvämningsskänsliga området vid en kommande höjning av havsvattennivån.

Den dagvattenhantering som implementeras inom området bedöms minska risken för översvämningar vid kraftiga nederbördsmängder.

▫ Radon

Inga radonmätningar är gjorda inom området. Generellt har markluften alltid så hög radonhalt att halten i bostadsbebyggelse riskerar att bli för hög. Radonsäkra eller radonskyddade byggnationer. Krav på radonsäkra byggnationer hanteras genom Boverkets byggregler, BFS 2011:26, BBR 19.

Bebyggelseområden

▫ Bostäder

Planområdet ligger i direkt anslutning till den befintliga bostadsbebyggelsen vid Kustvägen och Grönatorgsvägen. Den omgivande bebyggelsen består huvudsakligen av villor och mindre fritidshus i en våning. Sydöst om korsningen Kustvägen – Grönatorgsvägen ligger flerbostadshus i en våning.

I planförslaget föreslås friliggande bostadshus, radhus eller kedjehus. Minsta fastighetsstorlek för friliggande bostadshus är 800 kvadratmeter. Inom området får friliggande bostadshus, endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras, endast källarlösa hus. Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4,0 meter fastighetsgräns. Komplementbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet vid byggnation av enbostadshus föreslås till 300 kvadratmeter, varav högst 55 kvadratmeter får utgöras av komplementbyggnad.

Högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 6,0 meter. Högsta tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,7 meter, för komplementbyggnad är högsta tillåten byggnadshöjd 3,0 meter.

Inom området får även radhus och kedjehus uppföras. Högst en tredjedel av fastighetens area får bebyggas med radhus eller kedjehus. Högsta tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,7 meter, för komplementbyggnad är högsta tillåten byggnadshöjd 3,0 meter. Högsta tillåten nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 6,0 meter.

Bild 1 visar exempel på radhusbebyggelse med maximal exploateringsgrad.

Bild 2 visar exempel på parhusbebyggelse med maximal exploateringsgrad.

Det föreslås även en bestämmelse om andel minsta genomsläpplig yta inom kvartersmarken för bostad. Marklov kommer att krävas för markåtgärder som försämrar genomsläppligheten inom kvartersmark för bostäder.



Bild 1 visar exempel på radhusbebyggelse med maximal exploateringsgrad (150 kvm per bostad).



Bild 2 visar exempel på parhusbebyggelse med maximal exploateringsgrad (300 kvm per bostad).

▫ Arbetsplatser

Mellbystrands läge intill väg E6 och tågstationer i Laholm och Båstad innebär att orten utgör 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 förskolorna Junibacken och Mellby, dessutom finns den nya fristående förskolan Nyckelpigan, som drivs av Medborgarskolan på Hökafältet. I Mellbystrand finns även Mellbystrandsskolan för årskurs F-6.

▫ Service

Kommersiell service i form av livsmedelsbutik, klädesbutiker, apotek och detaljhandel finns vid ICA Maxi i Mellbystrand, cirka 1,5 kilometer sydöst om planområdet. I Mellbystrand saknas särskilt boende men ett funktionsanpassat och för vård förberett boende finns inom bostadsområdet ”Strandbyn” med 26 lägenheter. Upplåtelseformen är kooperativ hyresrätt. I Mellbystrand finns både hemtjänst och hemsjukvård.

▫ Tillgänglighet

Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationsmöjligheter, tågstationen i Laholm finns inom 4,7 kilometers avstånd och det är 11,0 kilometer till Båstads nya 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 ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bebyggelsen 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. Planförslaget föreslår att ett naturområde med plats för infiltration av dagvatten ska anläggas i de låglänta delarna i stället för flerbostadshus. Flerbostadshus föreslås istället till grönområdet öster om nuvarande flerbostadshus vid Grönatorgsvägen.

Friytor

▫ Natur och parkering

Parkeringsbehovet som uppstår till följd av nya bostäder ska lösas inom den egna fastigheten. Planområdet kommer bland annat innehålla en parkering, cirka 600 kvadratmeter, som kan användas för besökare till stranden, det rörliga friluftslivet eller Mellbystrand centrum. Ytan som möjliggör för parkering inom naturmarken får inte hårdgöras då marken där även ska kunna hålla dagvatten. I de låglänta delarna i sydöstra hörnet av planområdet föreslås ett naturområde med plats för infiltration av dagvatten. De delar av naturområdet som vetter ut mot Kustvägen ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Grönområdet i södra delen av planområdet kommer att bestå av en översvämningssbar yta som anläggs i samband med flytt av dagvattenledning. Så mycket som möjligt av de redan uppvuxna träd som finns där idag bevaras vid flytten. Detta eftersom rotsystem från redan uppvuxna träd är en tillgång vid hantering av dagvatten. Då befintliga grönytor inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse är det viktigt att naturmarken i söder blir en tillgång för de boende i området. Skötsel av naturområdet görs av Laholms kommun då grönytor inom planområdet planeras för kommunalt huvudmannaskap. Bild 1 och bild 2 (under bostäder) visar exempel på naturmark.

Vattenområden

▫ Strandskydd

Planområdet ingår inte i det strandskyddade området längs med Laholmsbukten. Det generella strandskyddet är 100 meter på land och ut i vattnet, utmed sjöar och vattendrag. Vid hela havskusten råder också utvidgat strandskydd, 300 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Planområdet ligger 350 meter ifrån strandlinjen och berörs därmed inte av strandskyddet.

▫ Gatunät samt gång- och cykeltrafik

Kustvägen, Grönatorgsvägen, Klittervägen, snäckvägen samt Rombergs väg i norr är de befintliga vägar som försörjer planområdet. Längs med Kustvägen löper en dubbelsidig gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. I planförslaget ingår en ny gata som ansluts till Klittervägen och som löper vidare norr ut till Rombergs väg och Mellbystrand centrums norra delar. Klittervägen detaljplanläggs som gata och en utbyggnad av vägen möjliggörs. Gata i nord-sydlig riktning med infiltrationsdike placeras på en nivå som möjliggör avrinning från planerad bebyggelse och vidare mot området norr om det aktuella planområdet. Den nya gatan i nord-sydlig riktning ansluter till Klittervägen i söder, Snäckvägen i väster samt Rombergs väg i norr. Gator inom planförslaget förläggs med kommunalt huvudmannaskap. Därav kommer nya kommunala gator inom området att ansluta till den befintliga gemensamhetsanläggningen Mellby Ga:5.

Planförslaget medför viss ökad trafikstring som främst bedöms uppstå på Kustvägen och den nya gata som tillskapas inom området. Den totala påverkan från trafiken bedöms dock som liten. Förslaget utformas så att hög trafiksäkerhet ska uppnås i korsningen vid Kustvägen-Grönatorgsvägen. Gatorna utformas enligt standardutförandet i Laholms kommun vilket innebär att gata inom bostadsområde bör vara minst 5,5 meter bred.

▫ Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid korsningen Kustvägen – Grönatorgsvägen, i direkt anslutning till planområdet. Det finns i dagsläget inga kända planer på utökad turtäthet eller anläggandet av ytterligare busshållplatser i närområdet. Tågstationen i Laholm finns inom 4,7 kilometers avstånd och det är 11,0 kilometer till Båstads nya tågstation.

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

▫ Parkering

Inom kvartersmark ska parkeringsbehovet som uppstår till följd av nya bostäder lösas inom den egna fastigheten. Den sydöstra delen av planområdet ger möjlighet till att innehålla en parkering, cirka 600 kvadratmeter, som kan användas för besökare till stranden, det rörliga friluftslivet eller Mellbystrand centrum. Parkeringen anläggs inom allmän platsmark.

Störningar

- Buller
Buller/vibrationer bedöms inte påverka planområdet.

Teknisk försörjning

- Renvatten och spillvatten
Planområdet kan anslutas till allmänna ledningar för ren- och spillvatten.
- Dagvatten
Inledningsvis upprättades 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 aktuellt planområde. Utredningen påvisar att planerad exploatering kan utföras utan negativ inverkan inom avrinningsområdet. Detta visar även grönområdesutredningen (antagen av kommunfullmäktige, 2015-12-15) då exploatering inom föreslaget planområde kan göras om vissa åtgärder utförs. Därav förstärker Laholms kommun kapaciteten för omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

Förutsättningen för exploatering inom planområdet är en hållbar dagvattenplanering. Då infiltrationskapaciteten i marken inom planområdet är låg behövs ökad kapacitet för trög avrinning. Detta kommer göras med ett lokalt omhändertagande av dagvatten före det kan avledas till allmän ledning norr om planområdet. Se geotekniska förhållanden.

Dagvattnets innehåll av föroreningar varierar kraftigt beroende på markanvändning, nederbörd och årstid. Bostäder ger upphov till låga - måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Bedömningen som gjorts är att det finns goda möjligheter att rena dagvattnet innan det når recipienten och att MKN inte påverkas negativt.

Inom allmän platsmark i södra delen av planområdet föreslås ett naturområde med plats för en översvämningsbar yta där dagvatten från extremregn kan dräneras under en längre tid. Befintlig dagvattenledning strax norr om Grönatorgsvägen flyttas inom naturmarken på grund av den planerade bebyggelsen. I samband med att den nya sträckningen inom naturmarken anläggs även en översvämningsbara yta med dräneringsmöjlighet till den nya dagvattenledningen.

Gatan i nord-sydlig riktning rustas med avrinningsdike för trög avrinning och placeras på en nivå som möjliggör för avledning av dagvatten från gata och vidare mot en större dagvattenledning norr om planområdet. Denna detaljplan är en del i ett större sammanhang av förtättningsprojektet ”Vision Mellbystrand”. Detta projekt innehåller sju utpekade områden som möjliggör för en högre exploatering i Mellbystrand centrum.

Detaljplanen tillåter att kvartersmark för bostad förläggs över befintliga dagvattenledningar i nordöstra planområde. Med anledning av detta kommer befintliga dagvattenledningen att flyttas och förläggas inom ett u-område i östra delen mot fastighetsgränsen intill befintlig bostadsbebyggelse.

▫ El och bredband

Södra Hallands kraft har idag en transformatorstation inom planområdet och står för eldistributionen till området.

Transformatorstationen betecknas som en teknisk anläggning på plankartan, den ska inte flyttas eftersom det medför en stor kostnad.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

▫ Värme

Enskild uppvärmning gäller för den nya bebyggelsen som planeras inom området.

▫ Avfall

Avfallshantering ska ske i enlighet med Laholm kommuns lokala föreskrifter. För de planerade bostäderna kommer hantering av hushållsavfall att ske med enskilda sopkärl vid varje fastighet.

Närmaste återvinningsstation finns för närvarande vid Rombergs väg, cirka 350 meter norr om planområdet.

▫ Brandvattenförsörjning

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

- a. Befintliga brandposter på Kustvägen i närheten av korsningen till Grönatorgsvägen har en kapacitet på 600 l/min.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 600 l/min.
- c. Öppet vattentag finns i närheten i form av planens tänkta park/naturområde med plats för infiltration av dagvatten och havet.

Dock är detta inget vattentag att föredra eftersom det inte går att säkerställa nivån i infiltrationsplatsen och havet innehåller saltvatten. Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är 1200 l/min.

Enligt dokumentet *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för tänkt bebyggelse, så kallad A2-bebyggelse (annan bostadsbebyggelse, samt radhus, kedjehus). Vid bebyggelse med högre brandbelastning kan brandtekniska åtgärder behövas, vilket regleras i bygglovsskede.

Sociala aspekter

▫ Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av hela centrumområdet i Mellbystrand bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. Aspekter så som förbättrad belysning när området blir mer befolkat när nya bostadshus tillkommer bedöms som positivt för trygghetsupplevelsen. Planerad infiltrationsyta i sydöstra hörnet av planområdet kommer att utföras med flacka slänter, lutning 1:5.

▫ 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 eftersom kvinnor i större grad känner sig otrygga i offentliga miljöer. Planläggning av bostadshus vid befintligt goda kommunikationer bedöms som positivt för jämställdheten då kvinnor i högre grad än män reser kollektivt (Boverket, *Plats för trygghet*, 2010).

▫ Barnperspektivet

En naturmiljö bedöms som positivt för barn och unga och kan till viss del tillgodose barns behov av lek och kreativitet. Åtgärder för att förbättra trygghets- och säkerhetsupplevelsen i hela Mellbystrands centrum bedöms generellt som positivt ur ett barnperspektiv.

▫ Äldreperspektivet

Planförslaget bedöms som positivt ur ett äldreperspektiv. Planområdet ligger intill befintliga vägar med befintliga kollektiva transporter. Tillskapandet av bostäder som möjliggöra för att fler flyttar till Mellbystrand, innebär även att underlaget för det offentliga serviceutbudet ökar. Närhet till kollektivtrafik med buss finns vilket ger goda kommunikationsmöjligheter till tågstationen i Laholm som finns inom 4,7 kilometers avstånd samt Båstads tågstation 11 kilometer bort samt närheten till E6:an. Åtgärder för att förbättra trygghets- och säkerhetsupplevelsen i hela Mellbystrands centrum bedöms generellt medföra positiva konsekvenser för de äldre.

Planering ur ett hållbarhetsperspektiv

Kommunen gör bedömningen att planförslaget möjliggör för *ekonomisk hållbarhet* genom tillskapandet av nya bostäder som kan upplåtas med en variation av hyresrätter-, bostadsrätter- och äganderätter. Det bedöms som samhällsekonomiskt försvarbart att förtäta i ett område med redan utbyggd infrastruktur.

Den variation av bostadstyper som planförslaget medger innebär att olika upplåtelseformer kan tillskapas, detta bedöms i sin tur kunna medverka till ökad *social hållbarhet* genom att människor med olika ekonomiska förutsättningar kan bosätta sig i området. Variationen av bostadstyper innebär också att målgruppen breddas och det kan i sin tur leda till att människor i varierade åldersgrupper flyttar till området, detta bedöms också stärka den sociala hållbarheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd	september	2017
Granskning	februari	2019
Antagande	maj	2019
Laga kraft	juni	2019

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättandet av planförslaget. Kommunen är huvudman för ren- och spillvatten.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Del av Västra Mellby 6:1	Kvartersmark inom fastigheten överförs till Västra Mellby 7:1 och Åmot 2:256 genom fastighetsreglering.	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Åmot 2:256	Utökas med kvartersmark från Västra Mellby 6:1 genom fastighetsreglering.	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Västra Mellby 7:1	Utökas med kvartersmark från Västra Mellby 6:1 genom fastighetsreglering.	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Del av Västra Mellby 2:7	Del av fastigheten som utläggs som allmän platsmark överförs till kommunalt ägda fastigheten Västra Mellby 6:1 genom fastighetsreglering.	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Del av Mellby ga:5	Utökas med fler andelar genom de tillkommande fastigheterna. Ansvarsområdet minskas genom att den nya detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering och avstyckning.	Laholms kommun och kommande fastighetsägare till styckningslotterna.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsreglering ska göras där hälften av kvartersmarken för bostäder inom planområdet överförs till Västra Mellby 7:1 och resterande hälften av kvartersmarken för bostäder ska överföras till Åmot 2:256 i enlighet med avtal träffade mellan dessa fastighetsägare och Laholms kommun. Avstyckning av kvartersmarken till enskilda bostadsfastigheter ska sen göras av ägarna till Åmot 2:256 och Västra Mellby 7:1. De avstyckade fastigheterna behöver anslutas till Mellby ga:5 för att säkerställa utfart till allmän väg. En liten del av fastigheten Västra Mellby 2:7 är belägen inom planområdet och denna del ska överföras till kommunens fastighet Västra Mellby 6:1.

Mellby ga:5s ansvarsområde kommer att minskas genom anläggningsåtgärd då den allmänna platsen inom planområdet omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen ska därmed upphävas inom planområdet.

Del av Åmot 1:100 upp till Rombergs väg planläggs som gata istället för naturmark och förläggs med kommunalt huvudmannaskap. Inom område markerade med u i detaljplanen kommer servitut eller ledningsrätt att bildas till förmån för ägaren av den allmännyttiga ledningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen upprättas på bekostnad av kommunen. Kommunen kommer att stå för kostnaden för att förbereda marken inför kommande bebyggelse inom planområdet, förutom avstyckande av framtida bostadsfastigheter som bekostas av fastighetsägaren. Planavgift tas ut i samband med ansökan om bygglov.

Inlösen, ersättning

Kommunen kommer i första hand att eftersträva frivilliga förvärv alternativt att ansöka om fastighetsreglering enligt 5 kapitlet 8a § FBL (1970:988)

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

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

Gemensamhetsanläggningen Mellby ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta 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.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

WSP Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand 2014-08-29.
Befintlig dagvattenledning inom naturområdet i söder flyttas. Dagvattenledning som idag ansluter över tänkt kvartersmark flyttas till u-område öster om tänkta fastigheter.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Del av Västra Mellby 6:1	Bostadsändamål tillskapas, inom fastigheten finns ett a1-område samt ett större område för dagvattenhantering som begränsar byggnation	Kommunen
Del av Västra Mellby 2:7	En liten del av fastigheten är innan denna detaljplan allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap vilket ändras till allmän platsmark (NATUR) med kommunalt huvudmannaskap.	Kommunen
Del av Åmot 1:100	Mark som tidigare varit planlagt som naturmark planläggs nu som gata.	Kommunen
Mellby Ga:5	Gemensamhetsanläggning omprövas och gata inom planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap. Samt att kommunala gator inom planområdet ansluter till Mellby Ga:5.	Kommunen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

från samhällsbyggnadskontoret, planeringskontoret, miljökontoret och Laholmsbuktens VA

Laholm 2018-10-31, kompletterad 2019-05-22

Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Ingelöv Fast
Plantekniker

Martin Pamp
Planarkitekt