

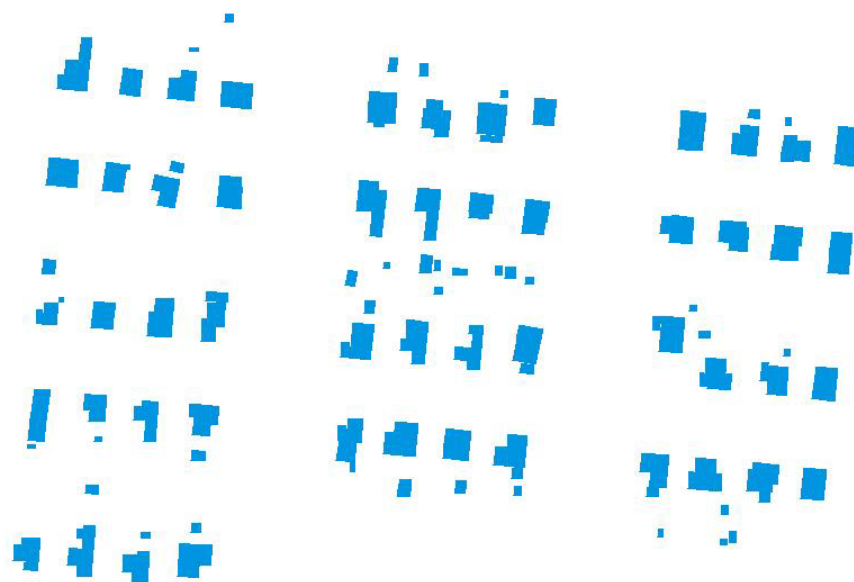
# PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## DEL AV MELLBY 8:111 - SMÅSTUGEOMRÅDE

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN



# INNEHÅLL

## HANDLINGAR

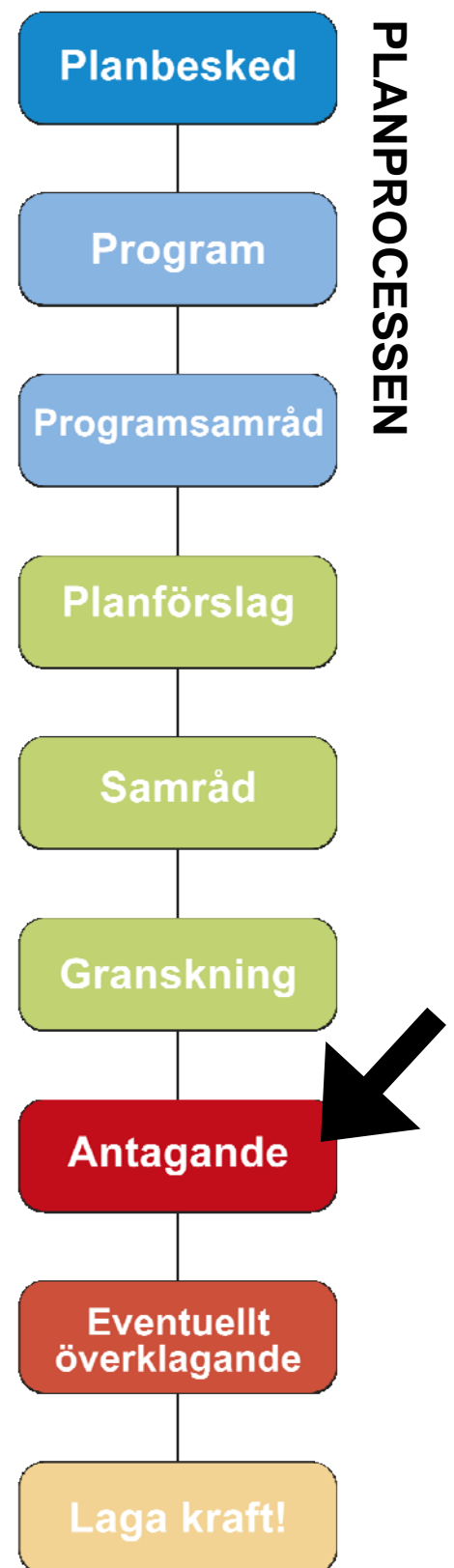
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta finns tillgänglig på Samhällsbyggnadskontoret
- Fastighetsförteckning finns tillgänglig på Samhällsbyggnadskontoret

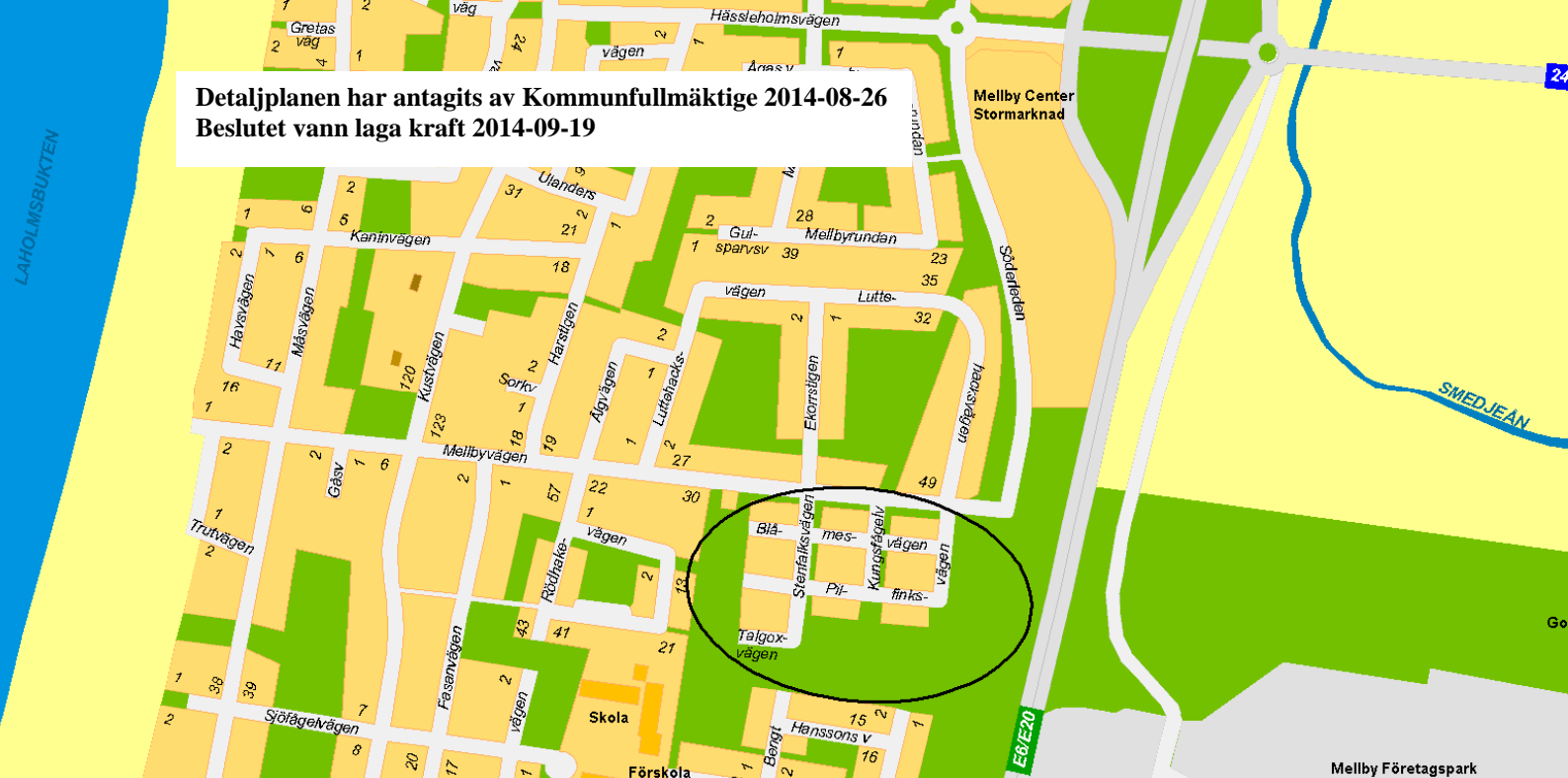
## PLANBESKRIVNING

- 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





Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige 2014-08-26  
Beslutet vann laga kraft 2014-09-19

# PLANBESKRIVNING

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Planförslaget upprättas på initiativ av stugföreningen Mellby 852 i Mellbystrand. Detaljplaneområdet för del av Mellby 8:111 består av fritidshusbebyggelse med arrendetomter och naturmarker. Idag finns en allt större efterfrågan på att avstycka arrendetomterna till egna fastigheter, vilket den gällande byggnadsplanen motsäger. En ny detaljplan föreslås nu för området, vilken bland annat möjliggör för en sådan avstyckning.

Laholms kommun har sedan tidigare planer på att bygga ut en inre kustväg som löper från Skummeslövsstrand i söder till Mellbystrand i norr. Den inre kustvägen är tänkt att avlasta den övriga trafiken i kustområdet. Vägens exakta sträckning, läge och utformning är ännu inte bestämd. I dagsläget är utgångspunkten att förlägga vägen längs med väg E6, för att minimera påverkan för befintlig bebyggelse. Planförslaget upprättas även med beaktning att möjliggöra för en kommande inre kustväg.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av de befintliga arrendetomterna till egna fastigheter, att möjliggöra för utökad byggrätt samt att möjliggöra för en framtida inre kustväg och klargöra huvudmannaskapsfrågan inom planområdet.

### Huvuddrag

Planförslaget innebär att bestämmelser för byggrätt, byggnadshöjd och byggnaders placering införs. De eventuella nya fastigheter som bildas regleras med minsta respektive största tillåtna tomtstorlek i kvadratmeter. Planförslaget innebär att en ny gata tillskapas som ansluter de befintliga vägarna Talgoxevägen, Pilfinksvägen och Blåmesvägen. Inom området för den nya gatan kan parkeringsplatser anläggas.

En stor andel av planförslaget utgör naturmark som planläggs med olika huvudmannaskap.

## PLANDATA

### **Lägesbestämning**

Planområdet omfattar del av fastigheten Laholm Mellby 8:111, belägen i den nordöstra delen av Mellbystrand. Området avgränsas av Mellby 1:81 i söder, Mellbyvägen i norr, väg E6 i öster samt av Mellby 8:72 och Mellby 8:111 m.fl. i väster.

### **Areal och markägoförhållanden**

Planområdet omfattar ca 9,7 hektar mark av fastigheten Mellby 8:111 som ägs av ett antal andelsägare. Dessa andelsägare består av både privatpersoner och stugföreningen Mellby 852 i Mellbystrand ekonomiska förening.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### **Kommunens mål och vision**

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

Detaljplaneförslaget bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Detaljplaneläggningen medverkar till att säkerställa den framtida utvecklingen av kustområdet. I samband med detaljplanen utreds huvudmannaskapsfrågan och markanvändningen säkerställs, detta bedöms som positivt för en hållbar utveckling av kommunen.

Planförslaget gör det möjligt att stycka av de befintliga arrendetomterna vilket bedöms kunna ge ökad livskvalitet för dem som idag endast har möjlighet till arrendeavtal.

### **Översiktliga planer**

I januari 2014 antogs en ny översiktsplan, *Framtidsplan 2030*, för Laholms kommun. Detta innebär att *Framtidsplan 2003* samt *Översiktsplan för kustområdet 1999* inte längre är aktuella. Eftersom den nya översiktsplanen har antagits under planprocessens gång har detaljplaneförslaget utgått efter visionerna i den gamla översiktsplanen, fördjupade översiktsplanen samt den nya översiktsplanen.

#### ▫ Framtidsplan 2003 – översiktsplan

Laholms kommuns tidigare version av översiktsplan, *Framtidsplan 2003*, antogs i januari 2004. I denna beskrivs att Mellbystrands roll som turistmål kombinerat med ett attraktivt permanentboende ska bevaras och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas så att områdets värden inte förvanskas. Grönområden ska inte tas i anspråk för bebyggelse. I den kommunövergripande översiktsplanen hänvisas utbyggnadsplaner för Mellbystrand till den fördjupade översiktsplanen för kustområdet.

#### ▫ Översiktsplan för kustområdet 1999 - fördjupad översiktsplan

Laholms kommuns tidigare version av en fördjupad översiktsplan för kustområdet antogs i juni 1999, i denna beskrivs det aktuella planområdet som ett befintligt småstugeområde. De övergripande målen för kustområdet är att föråldrade planbestämmelser ska ses över, småstugeområdenas karaktär bibehållas och minsta



tomtstorlek för övriga områden regleras till 900 kvadratmeter. Det är önskvärt att en viss del av bebyggelsen fortsätter att vara fritidsbebyggelse. Inom kustområdet finns flera områden med tät bebyggelse och med mindre byggrätter (ca 60 kvadratmeter).

Planförslaget bedöms överrensstämma med den fördjupade översiktsplanen då det innebär att den befintliga fritidshusbebyggelsens karaktärsdrag bevaras.

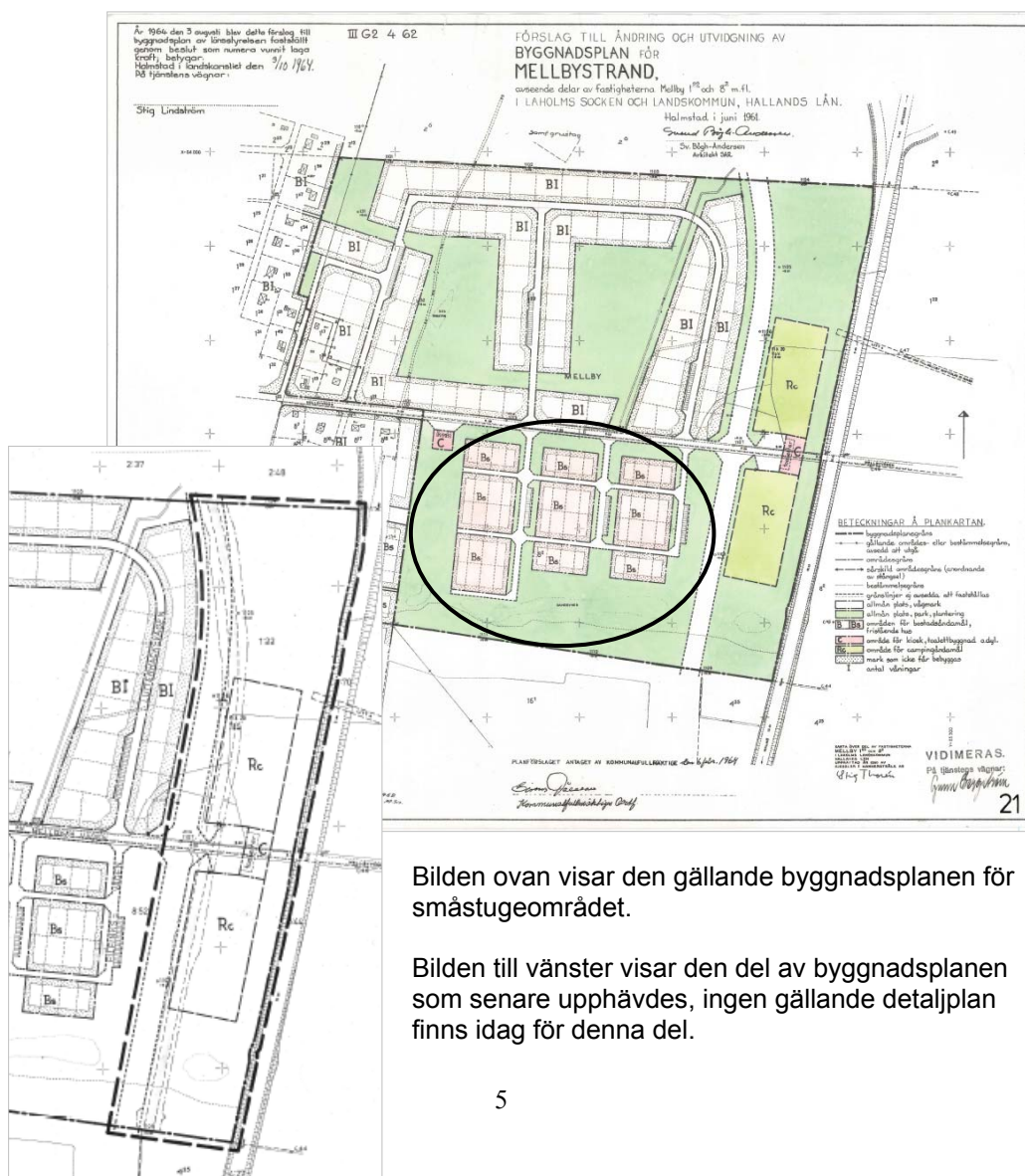
#### ▫ Framtidsplan 2030 - översiktsplan

Laholms kommuns gällande översiktsplan, *Framtidsplan 2030*, antogs i januari 2014. I översiktsplanen är en framtida inre kustväg utpekad som en del av markanvändningen i kustområdet. Planområdet utgör ett delområde för den planerade sträckningen av den nya vägen.

#### ▫ Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller plan 02-21, *Byggnadsplan Mellbystrand, avseende delar av fastigheterna Mellby 1:22 och 8:2 m.fl.* som fastställdes 1964-08-03. I denna regleras stora delar av bebyggelsen till bostadsändamål, ett mindre område för centrumverksamhet och camping för området närmast E6. Området för campingändamål upphävdes 1980-06-11 och denna del omfattas idag inte av någon detaljplan.

Bebyggelsen för det nu aktuella planområdet, regleras i den gällande byggnadsplanen med största tillåten byggnadsarea 45 kvadratmeter, högsta tillåten byggnadshöjd 2,7 meter och minsta tillåten storlek på arrendelotterna är 400 kvadratmeter. Den gällande byggnadsplanen förhindrar avstyckning av arrendelotterna.



Bilden ovan visar den gällande byggnadsplanen för småstugeområdet.

Bilden till vänster visar den del av byggnadsplanen som senare upphävdes, ingen gällande detaljplan finns idag för denna del.

Aktuellt planförslag berör markområden som omfattas av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. I samband med att gällande byggnadsplan fastställdes utfärdade länsstyrelsen ett förordnande med stöd av 113 § Byggnadslagen, som innebar att ägarna till då benämnda fastigheterna Mellby 1:22 och 8:2 skulle utan ersättning upplåta de markområden som markerats med röd färg på tillhörande förordnandekarta (se nedanstående kartbild). Markområdena skulle upplåtas när de behövde tas i anspråk för sitt, enligt byggnadsplanen, avsedda ändamål.



Utdrag från den förordningskarta som tillhör gällande plan, *Byggnadsplan Mellbystrand, avseende delar av fastigheterna Mellby 1:22 och 8:2 m.fl.* Det rosamarkerade visar den mark som förordnandet gäller på.

Förordnandet gäller på parkering, väg- och naturmark inom aktuellt planförslag. Planförslaget innebär att viss del av dessa områden föreslås övergå till kvartersmark för bostadsändamål. Detta innebär att förordnandet behöver upphävas för den del som planläggs som kvartersmark. Kommunen ska under planprocessen ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av förordnandet inom tillkommande kvartersmark. Planen bör inte antas förrän upphävandet av förordnandet vunnit laga kraft.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen beslutade den 11 oktober 2011 att ändra detaljplanen för del av Mellby 8:111. I beslutet anges att utgångspunkten för detaljplaneändringen är att området ska behålla sin småskalighet som är specifik för denna typ av småstugeområde. Planområdet ska omfatta marken utmed E6 som idag inte är planlagd och möjliggöra en framtida vägsträckning av en inre kustväg.

### **Riksintresse**

Kustområdet i Laholms kommun, Mellbystrand och Skummeslövstrand, omfattas av riksintresse för friluftslivet (FN 14) och av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4:e kapitel 2 § och 4 § som avser det rörliga friluftslivet och hög-exploaterad kust.

Väg E6 avgränsar planområdet i öster och omfattas av riksintresse för vägar. E6 ingår i Trans European Transport Network, TEN-T, som är utpekad av Europeiska unionen. Vägar som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse.

Planförslaget bedöms inte motverka riksintressena eller hushållningsbestämmelserna då endast befintligt bebyggelse omfattas av förslaget. Ingen ny bebyggelse föreslås inom området och stora delar av planområdet detaljplanläggs som naturmark, vilket säkerställer friluftslivets intressen.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer 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.

Till följd av planrådets dagvattenhantering medför förslaget indirekt påverkan på Smedjeån (läs mer om detta under *teknisk försörjning*) som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. År 2009 klassificerade Smedjeåns ekologiska status som måttlig och dess kemiska status som god. Miljö kvalitetsnormerna innebär att god ekologisk status ska uppnås till år 2021 och att god kemisk status ska behållas till tidsfristen år 2015. Det dagvatten som kommer från planområdet bedöms inte riskera att motverka miljö kvalitetsnormerna för Smedjeån.

Planförslaget bedöms inte motverka miljö kvalitetsnormen för buller (läs mer om detta under rubriken *störningar*).

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte strandskydd.

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

### **Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning**

#### ▫ Ställningstagande

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande negativ miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas.

#### ▫ Natur- och kulturvård

Planförslaget bedöms inte påverka några natur- eller kulturmiljövärden negativt och inga riksintressen för dessa värden berörs. Ställningstagandet görs då förslaget inte medger någon ny bebyggelse och stora andelar mark planläggs som natur. Den befintliga fritidshusbebyggelsen, som utgör en del av Mellbystrands kulturhistoriska betydelse som en bad- och semesterort, bevaras genom begränsningar av byggrätten.

#### ▫ Rekreation och friluftsliv

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv samt de särskilda hushållningsbestämmelserna för det rörliga friluftslivet eller högexploaterad kust, negativt. Ställningstagandet görs då planförslaget endast berör ett redan utbyggt område och ingen ny bebyggelse föreslås. Stora andelar naturmark detaljplanläggs.





Vegetationen inom området domineras av gles tallskog med inslag av björk på gräsbeklädda marker.

▫ **Mark, vatten och miljö**

Ingen negativ miljöpåverkan bedöms uppstå i förhållande till aspekterna för mark, vatten och miljö. Planområdet ligger inte inom ett översvämningsskänsligt område och den dagvattenhantering som finns inom området (läs mer under rubriken *teknisk försörjning*) säkerställer att inga negativa konsekvenser uppstår. Markens topografiska och geotekniska förhållanden medför ingen risk för ras eller erosion.

▫ **Hälsa och säkerhet**

Planförslaget medger ingen sådan användning att det riskerar människors hälsa eller säkerhet. Riskavståndet intill E6, till följd av dess transporter med farligt gods, uppfylls. Den borte gränsen för en riskutredning med hänsyn till transporter med farligt gods är 150 m (*Riskanalys av farligt gods i Hallands län*, 2011:19, Länsstyrelsen Hallands län) vilket även motsvarar avståndet mellan stugområdet och E6:an. Dessutom finns säkerhetshöjande åtgärder längs med vägen som motverkar negativa konsekvenser vid eventuell trafikolycka med farligt gods.

Ingen negativ miljöpåverkan bedöms uppstå till följd av vägtrafikbuller (läs mer om detta under rubriken *störningar*).

▫ **Måluppfyllelse**

Inga nationella eller regionala miljömål motverkas av planförslaget.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

▫ **Mark och vegetation**

Planområdet består idag av flack och låglänt mark som utgörs av före detta flygsandsfält. I planområdets östra utkant löper en anlagd bullervall mot E6 som är ca 3-4 meter hög. De anlagda arrendetomterna omsluts av naturmarker som domineras av gräsbeklädd mark och tallskog med inslag av björk.

▫ **Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet**

Geoteknisk undersökning (WSP 2009-03-25) är utförd i området mellan stugområdet och väg E6. De geotekniska förutsättningarna inom stugområdet bedöms som relativt likvärdiga med undersökt område. Undersökningen påvisar att grundförstärkning på grund av sättningsskänsliga lager av torv och gyttja krävs för byggnader och

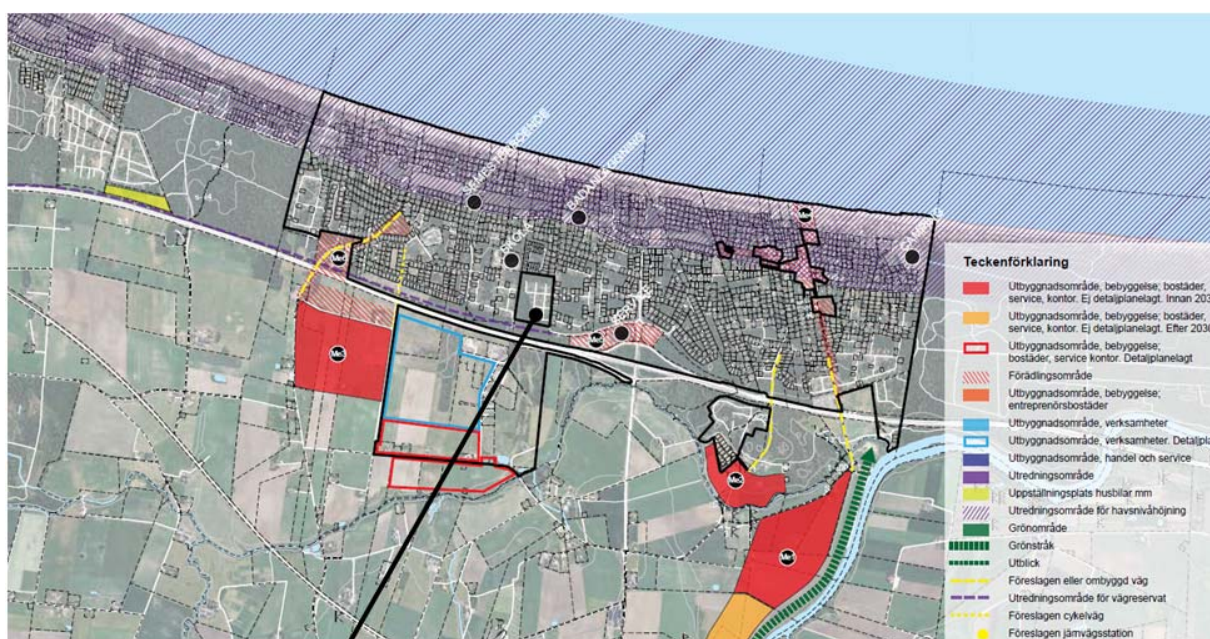


anläggningar med tillskottslaster överstigande 15 kPa (kilo pascal). Med hänsyn till planens syfte, att utöka byggrätten med bibehållen småskalighet inom ett befintligt småstugeområde, är bedömningen att markbeskaffenheten inte utgör några hinder för planens genomförande.

#### ▫ Naturmiljö

Planområdet omfattar stora andelar naturmarker som i detaljplanen säkerställs som *NATUR*. Naturmarken är fördelad mellan två olika delområden vars huvudmannaskap skiljer sig åt (läs mer i genomförandebeskrivningen under rubriken *Huvudmannaskap*). Syftet med naturmarken i planområdets östra utkant är att möjliggöra för en framtida sträckning av en genomfartsled, en så kallad inre kustväg. Då vägens exakta sträckning, läge och utformning ännu inte är bestämd så bedöms det som lämpligt att endast planlägga för områdets befintliga markanvändning, natur, med kommunalt huvudmannaskap. Den eventuellt framtida inre kustvägen illustreras på plankartan för att bättre redovisa syftet med att marken är avsedd som reservation till en eventuellt framtida genomfartsled. Illustrationen utgår efter den vägsträckning som redovisas i översiktsplanen, *Framtidsplan 2030*. Där är tanken att vägen ska anslutas från Söderleden samt att en gång- och cykelväg ska löpa längs med inre kustvägen.

Blir det aktuellt i framtiden med en inre kustväg kommer en ny detaljplan att upprättas för den del där kommunalt huvudmannaskap föreslås. Detta kommer i sin tur leda till att olika projekteringar och utredningar behöver genomföras.



Utdrag från kartbild i Framtidsplan 2030. Svart ram markerar befintlig detaljplan för stugområdet. Lilastreckad linje öster om området illustrerar den eventuellt tänkta Inre Kustvägen. Tanken är att denne ska anslutas i norr från Söderleden

- **Fornlämningar**  
Det finns inga kända fornlämningar inom området.
- **Förorenad mark**  
Det finns inga registrerade uppgifter om förorenad mark inom eller i anslutning till planområdet. Planområdet är utbyggt som ett fritidshusområde under 1960-talet och innan dess var området obebyggt. Inga verksamheter som riskerar att medföra föroreningar i mark har förekommit inom eller i anslutning till planområdet.
- **Risk för skred/höga vattenstånd**  
Ingen översvämningsrisk föreligger till följd av stigande havsvattennivå. Planområdet ligger inte inom det översvämningskänsliga området för Smedjeån. Dagvattenhanteringen bedöms kunna säkerställa övrig översvämningsrisk inom området.
- **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 består idag av småskalig fritidshusbebyggelse med varierande fasader i färg och material. Fritidshusbebyggelse av denna karaktär blir allt mer ovanlig i kustområdet till följd av större efterfrågan på permanentboende, som medför byggnationer i större skala. Utgångspunkterna för planförslaget är att bevara områdets småskaliga karaktär. I samband med detaljplaneläggningen har en översiktlig förtätningsstudie gjorts för att undersöka lämplig utökad byggrätt i förhållande till de nuvarande arrendelotterna. De nuvarande arrendelotterna har varierande storlek mellan 400-500 kvadratmeter och detta bevaras genom bestämmelser om minsta respektive största tillåten tomtstorlek.  
  
Planförslaget innebär att bebyggelsen regleras till friliggande enbostadsbebyggelse i en våning. Inom området får endast en byggnad och en bostadslägenhet per fastighet eller arrendelott uppföras. Källare får inte anordnas. Byggnadsarean föreslås till sammanlagt maximalt 70 kvadratmeter, vilket medför att mindre än 20 % av arrendelotterna tillåts bebyggas. I förhållande till den gällande byggnadsplanen utökas därmed byggrätten med 25 kvadratmeter. Byggnader ska placeras med minst 4,0 meters avstånd till tomtgräns och arrendelottens gräns.





Den befintliga bebyggelsen består av småskaliga fritidshus i varierande färgskalor och utföranden.

För att behålla intrycket av småskalighet och fritidshuskaraktär regleras den högsta tillåtna byggnadshöjden till 3,5 meter och taklutningen regleras till högst 27 grader. Regleringen av taklutningen medför att byggnaderna inom planområdet överrensstämmer med utformningen på bebyggelsen i de intilliggande områdena, som även de utgörs av fritidshus eller konverterade fritidshus med lägre höjd.

Då området omfattar ett redan utbyggt område finns det risk för att den befintliga bebyggelsen strider mot de nya planbestämmelserna. Därmed införs en undantagsbestämmelse som innebär att de byggnader som strider mot de föreslagna detaljplanebestämmelserna, men som tillkommit i laga ordning, inte ska utgöra ett hinder för att bygglov beviljas.

#### ▫ Offentlig och kommersiell service

I Mellbystrand finns utbyggd offentlig och kommersiell service. ICA Maxi är beläget endast 500 meter nordöst om planområdet och inom handelsområdet finns såväl livsmedelsbutik som klädesbutiker, apotek samt detaljhandel. Grundskola och förskola finns ca 200 meter sydväst om planområdet.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till något utökat behov av offentlig eller kommersiell service då inga nya bostäder planeras.

#### ▫ Tillgänglighet

För att förbättra tillgängligheten för avfallshantering inom området, förslås en ny väg som förbinder Talgoxevägen, Philfinksvägen och Blåmesvägen med varandra. Denna beskrivs mer utförligt under rubriken *gator och trafik*.

#### ▫ Kulturmiljö och gestaltning

Den småskaliga fritidshusbebyggelsen inom planområdet är inte specifikt utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Dock bedöms områdets småskaliga bebyggelse vara ett karaktärsskapande element för Mellbystrands historiska betydelse som en bad- och semesterort.



Gatorna inom planområdet är ca 4 meter breda och asfaltbelagda. Anlagda parkeringsplatser återfinns intill vissa av dem.

I samband med en allt större efterfrågan av att bosätta sig i kustområdet, har stor andel bebyggelse i Mellbystrand gjorts om till permanentbostäder, vilket tar uttryck i allt större byggnader. Fritidshusbebyggelsen inom planområdet är ett av få områden där den småskaliga karaktären är bevarad, det bedöms därmed som viktigt att planförslaget ger förutsättningar att bibehålla intrycket av denna. De bestämmelser som föreslås för utökad byggrätt har anpassats för att behålla områdets nuvarande karaktär.

### **Friytor**

#### ▫ Lek och rekreation

Inom planområdet finns stora andelar natur som utgör lek- och rekreationsområden. Kustområdet Mellbystrand – Skummeslövsstrand erbjuder friluftslivsaktiviteter kopplade till marina verksamheter så som bad- fiske- och båtsporter.

### **Gator och trafik**

#### ▫ Gatunät samt gång- och cykeltrafik

Fritidshusområdet försörjs av Mellbyvägen som löper norr om planområdet och som i öster övergår till Söderleden med anslutning mot E6 och riksväg 24. Längre väster ut ansluter Mellbyvägen bland annat till Kustvägen. Fritidshuset ligger längs med Philfinksvägen, Kungsfågelvägen, Stenfalksvägen, Blåmesvägen och Talgoxevägen.

Det finns inga anlagda gång- eller cykelvägar inom planområdet. I naturmarken finns flertalet stigar som leder från planområdet till de intilliggande områdena. Väster om planområdet, utmed Kustvägen, ligger Kattegattleden som är en blivande cykelturistled som sträcker sig från Göteborg till Helsingborg. Stora delar av leden är redan utbyggt i Laholms kommun.

I planområdets västra utkant föreslås en ny gata som förbinder Talgoxevägen, Philfinksvägen och Blåmesvägen. Den nya gatan tillskapas för att förbättra framkomligheten för i huvudsak fordon för avfallshantering, men även uttryckningsfordon.



I planområdets östra del föreslås kommunalt huvudmannaskap på naturmark. Syftet med detta är att kommunen reserverar sig för en eventuellt framtida inre kustväg (läs mer under rubriken *Natur, Naturmiljö*).

#### ▫ Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Kustvägen, ca 550 meter från planområdet. Det finns även en annan busshållplats vid Kustvägen ca 700 meter från planområdet samt en vid Hässleholmsvägen ca 900 meter från planområdet. Då inga nya bostäder planeras inom området bedöms inget utökad behov av kollektivtrafikförbindelser föreligga.

#### ▫ Parkering

Större delen av fritidshuset inom planområdet har egna biluppställningsplatser inom arrendelotten. Utöver dessa har stugföreningen anlagt ytterligare parkeringsplatser till såväl fritidshusägare som besökare.

Planförslaget innebär att ytterligare parkeringsplatser kan anordnas inom så kallad prickad mark, där byggnader inte får uppföras. Parkeringarna ska anläggas med genomsläppligt material, t.ex. grus och gräs, som möjliggör infiltration av dagvatten. Planförslaget innebär att anläggandet av parkeringsplatser inom dessa områden inte kräver bygglov.

### **Störningar**

#### ▫ Farligt gods

E6 utgör primär transportväg för farligt gods. För transportvägar för farligt gods ska ett visst avstånd uppfyllas mellan bebyggelse och vägen, så kallat riskavstånd på 150 meter (*Riskanalys av farligt gods i Hallands län*, 2011:19, Länsstyrelsen i Hallands län).

Planområdets närmsta bebyggelse återfinns ca 150 meter från E6 och därmed uppfylls riskavståndet. Planförslaget innebär att området närmast E6 planläggs som naturmark. Dessutom finns säkerhetshöjande åtgärder längs med vägen som motverkar negativa konsekvenser vid eventuell trafikolycka med farligt gods; vägområdet och fritidshusbebyggelsen åtskiljs av en vall, naturmarken och svackdiken längs med E6 motverkar spridningen av utläckande vätskor och de vajerräcken som finns längs med vägen förhindrar urspårning av fordon.

#### ▫ Buller

Planområdet är lokaliserat intill E6 som är hårt trafikerad vilket medför risk för bullerstörningar. Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som inte får överstigas vid *nybyggnation* av bostadsbebyggelse eller vid *nybyggnation/väsentlig ombyggnation av vägar*. En bedömning av vad som är ekonomiskt och tekniskt rimligt ska alltid göras när riktvärdena tillämpas för åtgärder vid vägar.

Riktvärdena är;

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximal nivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad



En vall finns inom planområdet mellan fritidshusbebyggelsen och väg E6. Den utgör hinder för såväl buller som vid en eventuell trafikolycka med farligt gods.

För befintliga områden, vilket innefattar planområdet, måste dock en avvägning göras för varje enskilt fall. Trafikverket har upprättat ett åtgärdsprogram (*Åtgärdsprogram för vägtrafikbuller 2009 och framåt*, Vägverket, 2008-12-11) för att minska trafikbullret för befintliga bostäder som ligger längs med allmänna vägar. För att avgöra vilka bostäder som omfattas av åtgärdsprogrammet, har riktvärdet 65 dB(A) utomhus vid fasad, legat till grund. Eftersom planområdet omfattar ett befintligt område intill en allmän väg, bedöms det som rimligt att jämföra bullervärdena inom området med det riktvärde som Trafikverket anger i åtgärdsprogrammet (65 dBA).

Miljökontoret har i samband med detaljplaneläggningen gjort en översiktlig bullerberäkning. Följande ingångsvärden har använts för att beräkna bullervärdena inom planområdet;

- En befintlig vall finns inom området som ligger ca 120 meter från E6 mittlinje. Vallen är ca 3 meter högre än E6 höjdläge.
- Antal fordon på E6 uppgår till 21 850 fordon i årsdygnstrafik, varav ca 16 % utgörs av tunga fordon (uppgifter inhämtade från Trafikverkets karttjänst *Vägtrafikflödeskartan*).
- 120 km/timme i medelhastighet på E6.
- Bullret är beräknat med största vinkel 0-180 grader från E6 mittlinje.

Med dessa ingångsvärden visar den översiktliga bullerberäkningen att den högsta ekvivalentnivån utomhus vid fasad uppgår till 53 dBA inom området. Det högsta värdet återfinns för arrendelotten vid Blåmesvägen 4. Bullret avtar när avståndet till E6 ökar och bebyggelsen som ligger längre väster ut i planområdet har lägre bullervärden.

Det högst uppmätta bullervärdet understiger riktvärdet för befintlig bostadsbebyggelse (65 dBA enligt Trafikverkets åtgärdsprogram) med råge samt riktvärdet för nybyggnation av bostadsbebyggelse (55 dBA). Planområdet bedöms därmed i dagsläget inte vara utsatt för bullerstörningar från E6.

Om trafikmängderna på motorvägen ökar, eller om vägen byggs om, finns dock alltid risk för att bullervärdena ökar. Planförslaget innebär därmed att den befintliga vallen inom området höjdsätts så att det är möjligt att höja vallen i ett framtida läge. Planförslaget möjliggör även för ett bullerplank ovanpå vallen. Vallen inklusive planket höjdsätts så att deras totala höjd överstiger E6 höjdläge med ca 4,5 meter.

Om ytterligare bulleråtgärder krävs kan dessa ordnas inom naturmarken med kommunalt huvudmannaskap, vilket kan vara fördelaktigt då området ligger närmre bullerkällan (E6).

### **Teknisk försörjning**

#### ▫ Renvatten och spillvatten

De befintliga fritidshusen är idag kopplade till det kommunala ren- och spillvattennätet som ansluts i Mellbyvägen.

Enligt uppgifter från räddningstjänsten i Laholms kommun finns det ett brandpostsystem i området idag, men troligen uppfyller detta inte flödeskraven enligt *Vatten till brandsläckning*, Svenskt Vatten 1997. Detta innebär att tanksystem måste användas vid en räddningsinsats.

#### ▫ Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området avvattnas via egna dagvattenledningar som ansluts till ett privat ledningssystem, före utlopp i Smedjeån. Dagvattenledningar är säkrade med servitutsavtal. Enligt geoteknisk undersökning (WSP, 2009-03-25) var grundvattenytan ca 1,4 meter under markytan vid det aktuella undersökningstillfället, periodvis kan dock grundvattenytan ligga högre. Det befintliga dagvattensystemet bedöms ha goda möjligheter att dränera planområdet och skapar ett system med infiltration samt lokalt omhändertagande av dagvattnet. Detta har i sin tur en renande effekt före utsläpp i aktuell recipient (Smedjeån).

Andelsägarna i Mellby 8:111 har planer på att utöka sitt dagvattensystem med nya ledningar och brunnar. Dessa är tänkta att anslutas till befintliga dagvattenledningar. Ritningar på detta finns hos Lantmäteriet.

#### ▫ El och bredband

Elnätet i området är utbyggt. Närmsta kopplingspunkt för bredbandsanslutning finns ca 200 meter söder om planområdet vid Bengt Hanssons väg.

Enligt Södra Hallands Kraft ek. förening/EL ligger förmodligen befintliga elkablar förlagda i vägkanterna. För exakt läge kommer det att krävas en fysisk kabelutsättning. Vid framtida förstärkning kommer Södra Hallands Kraft ek. förening/EL att gräva i väggkanten och följa de gamla kablarna när de förlägger nya.

#### ▫ Värme

Uppvärmningen av fritidshusen sker enskilt, generellt används eluppvärmning inom området.

#### ▫ Avfall

Hantering av hushållsavfall sker med lösa sopkärl vid varje enskilt fritidshus. Närmsta återvinningsstation finns vid ICA Maxi, ca 500 meter nordöst om planområdet.

I detaljplaneförslaget ingår utbyggnad av en ny gata som är tänkt att förbättra framkomligheten för fordon för avfallshantering. Den nya gatan förslås i fritidshusområdets västra utkant och förbinder de befintliga vägarna Talgoxevägen, Philfinksvägen och Blåmesvägen. Genom den nya gatuförbindelsen behöver fordon för avfallshantering inte backvända.

### **Sociala aspekter**

#### ▫ Trygghet och säkerhet

Då området består av fritidshus bör aspekterna av låg- och högsäsong finnas med i bedömningen om trygghetsupplevelsen. Under högsäsong, sen vår, sommar och tidig höst, bedöms planområdet inte upplevas som otryggt eller osäkert eftersom fler människor vistas i området under dessa perioder. Under lågsäsongen, sen höst, vinter och tidig vår, kan området dock upplevas som mer otryggt eftersom färre människor då är i omlopp.

I planförslaget har inga åtgärder för att öka trygghetsupplevelsen upprättats. Syftet med planen är inte att möjliggöra för permanentboende. Därmed kan upplevelsen av otrygghet, i bemärkelsen att området är mindre befolkat, fortsatt upplevas som problematisk under lågsäsong. Initiativ för utbyggnad av exempelvis belysning, som kan öka trygghetsupplevelsen, görs av stugföreningen.

Den nya gata som planeras inom området bedöms kunna förbättra trafiksäkerheten inom området då fordon för avfallshantering inte behöver backvända.

#### ▫ Jämställdhet

Jämställdhet och trygghet är ofta begrepp som hör samman eftersom trygghetsupplevelsen ofta ter sig olika för män och kvinnor. Generellt medför otrygga miljöer att kvinnor inte vill vistas där och därmed beaktas inte jämställdhetsaspekten.

I förhållande till planförslaget och att trygghetsupplevelsen av området troligtvis varierar beroende på hög- eller lågsäsong, bedöms även jämställdhetsaspekten som varierande.

#### ▫ Barnperspektivet

Inga områden för lek planeras inom området, de befintliga småstugtomterna och naturmarken utgör lekområden för barn. Internt samråd med kommunens ungdomsråd samt planprocessens samråd bedöms kunna säkerställa barns och ungdomars behov och synpunkter.

#### ▫ Äldreperspektivet

Då området omfattar ett befintligt utbyggt område och inga nya bostäder eller annan användning föreslås, har inga särskilda åtgärder vidtagits för äldreperspektivet.



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Tidplan**

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

Samråd	september-oktober 2013
Granskning	april-maj 2014
Antagande	augusti 2014
Laga kraft	september 2014

### **Genomförandetid**

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

### **Ansvarsfördelning**

Andelsägarna i Mellby 8:111 ansvarar för genomförandet av planförslaget inom all kvartersmark samt inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Kommunen ansvarar för genomförandet av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

### **Huvudmannaskap**

Delat huvudmannaskap gäller för allmän platsmark inom planområdet, naturmark. Huvudmannaskapet är fördelat mellan andelsägarna i Mellby 8:111 respektive Laholms kommun. Detta redovisas på plankartan genom en administrativ gräns, väster om denna gräns gäller enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap motiveras med hänsyn till att planområdet omfattar ett befintligt område för fritidshusbebyggelse som idag har enskilt huvudmannaskap. Kommunen önskar en enhetlig förvaltning av fritidshusbebyggelse, vilket planförslaget möjliggör.

Kommunalt huvudmannaskap gäller för den delen av naturmarken som avsätts för en framtida kommunikationskorridor i nord-sydlig riktning utmed väg E6. Området säkerställer en framtida utbyggnad av en genomfartsled som möjliggör avlastning av övriga trafikleder i kustområdet.

Kommunen är för övrigt huvudman för ren- och spillvatten.

Andelsägarna i Mellby 8:111 är huvudman för dagvatten.

### **Exploateringssamverkan**

Avtal kan bli aktuellt att upprätta mellan Laholms kommun och andelsägarna i Mellby 8:111.

### **Avtal**

Ett planavtal är upprättat mellan andelsägarna i Mellby 8:111 och Laholms kommun.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### *Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter*

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Del av Mellby 8:111	Avtyckning av befintliga arrendetomter	Andelsägarna i Mellby 8:111	Andelsägarna i Mellby 8:111
Del av Mellby 8:111	Fastighetreglering	Laholms kommun	Laholms kommun
Del av Mellby 8:111	Gemensamhetsanläggning bildas. Befintlig samt ny väg införlivas i ny gemensamhetsanläggning.	Andelsägarna i Mellby 8:111	Andelsägarna i Mellby 8:111
Del av Mellby 8:111	Befintlig väg ingår idag i Mellby ga:5. Då befintlig väg planeras att införlivas i ny gemensamhetsanläggning krävs detta en lantmäteriförrettning.	Andelsägarna i Mellby 8:111	Andelsägarna i Mellby 8:111
Del av Mellby 8:111	Förordnande upphävs på den del som föreslås övergå till kvartersmark. Ansökan om upphävande görs hos länsstyrelsen.	Andelsägarna i Mellby 8:111	Laholms kommun

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

Planen möjliggör för klyvning av befintliga arrendetomter.

Laholms kommun avser fastighetsreglering för del av Mellby 8:111 som omfattar kommunalt huvudmannaskap och överföra till kommunens fastighet Mellby 1:81.

Andelsägarna i Mellby 8:111 kan bilda en marksamfällighet där de kommande klyvda fastigheterna inom området har andelar. Förvaltningen kan skötas av en samfällighetsförening.

Andelsägarna i Mellby 8:111 ansvarar för att gemensamhetsanläggning bildas för den allmänna platsmark (naturmark) som har enskilt huvudmannaskap samt för gata, parkering, skyddsvall och dagvattenhantering. Befintliga gator inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Mellby ga:5 (*akt 1381-00/74*). Dessa gator, tillsammans med ny tilltänkt väg i väst, kommer att överföras till ny gemensamhetsanläggning. Detta kräver en lantmäteriförrettning där en omprövning av Mellby ga:5 görs avseende utformning.

Dagvattenhantering regleras enligt gällande servitutsavtal. Andelsägarna i Mellby 8:111 har planer på att utöka sitt dagvattensystem med nya ledningar och brunnar. Dessa är tänkta att anslutas till befintliga dagvattenledningar. Ritningar på detta finns hos Lantmäteriet. Då dessa är planerade att delvis anläggas på det markområde där kommunalt huvudmannaskap föreslås behöver ett avtalsservitut tecknas av andelsägarna i Mellby 8:111 eller den marksamfällighet som ansvarar för anläggningen. Detta ansöks av ansvarig part hos Lantmäteriet (för mer information om dagvattenhanteringen se rubriken *Teknisk försörjning, Dagvatten*).

Då viss del av den mark som föreslås övergå till kvartersmark berörs av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen, ska Laholms kommun ansöka om ett upphävande hos länsstyrelsen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### *Planekonomi*

Andelsägarna i Mellby 8:111 bekostar;

- del av planarbetet
- skötsel av den naturmark där enskilt huvudmannaskap gäller
- omprövning av Mellby ga:5 samt bildande av gemensamhetsanläggningar tillhörande Mellby 8:111
- byggnation, skötsel och förnyelse av gata, gatubelysning, parkering, dagvatten och vad som i övrigt ingår i gemensamhetsanläggning tillhörande Mellby 8:111

Laholms kommun bekostar;

- skötsel av den naturmark där kommunalt huvudmannaskap gäller
- samtliga fastighetsrättsliga åtgärder som berör området med kommunalt huvudmannaskap

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Tekniska utredningar*

Inga tekniska utredningar har gjorts i samband med upprättandet av planförslaget.

En tidigare geoteknisk utredning från år 2009 (WSP) ligger till grund för planförslaget.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### *Konsekvenser för berörda fastigheter*

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Del av Mellby 8:111	Del av området planläggs för bostadsändamål. Förslaget möjliggör för klyvning av de befintliga arrendetomterna.	Andelsägarna i Mellby 8:111
Del av Mellby 8:111	Del av området planläggs för naturmark och kan avstyckas.	Laholms kommun

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Cecilia Lindgard, Hans Johansson och Sandra Cornmark

Laholm 2014-03-26, kompletterad 2014-06-18



Charlotta Hansson  
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark  
Planarkitekt



Cecilia Lindgard  
Planarkitekt

