



Detaljplan för del av Västra Mellby 2:23,
Kulladal
Mellbystrand
Laholms kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	4
BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MB OCH PBL	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14

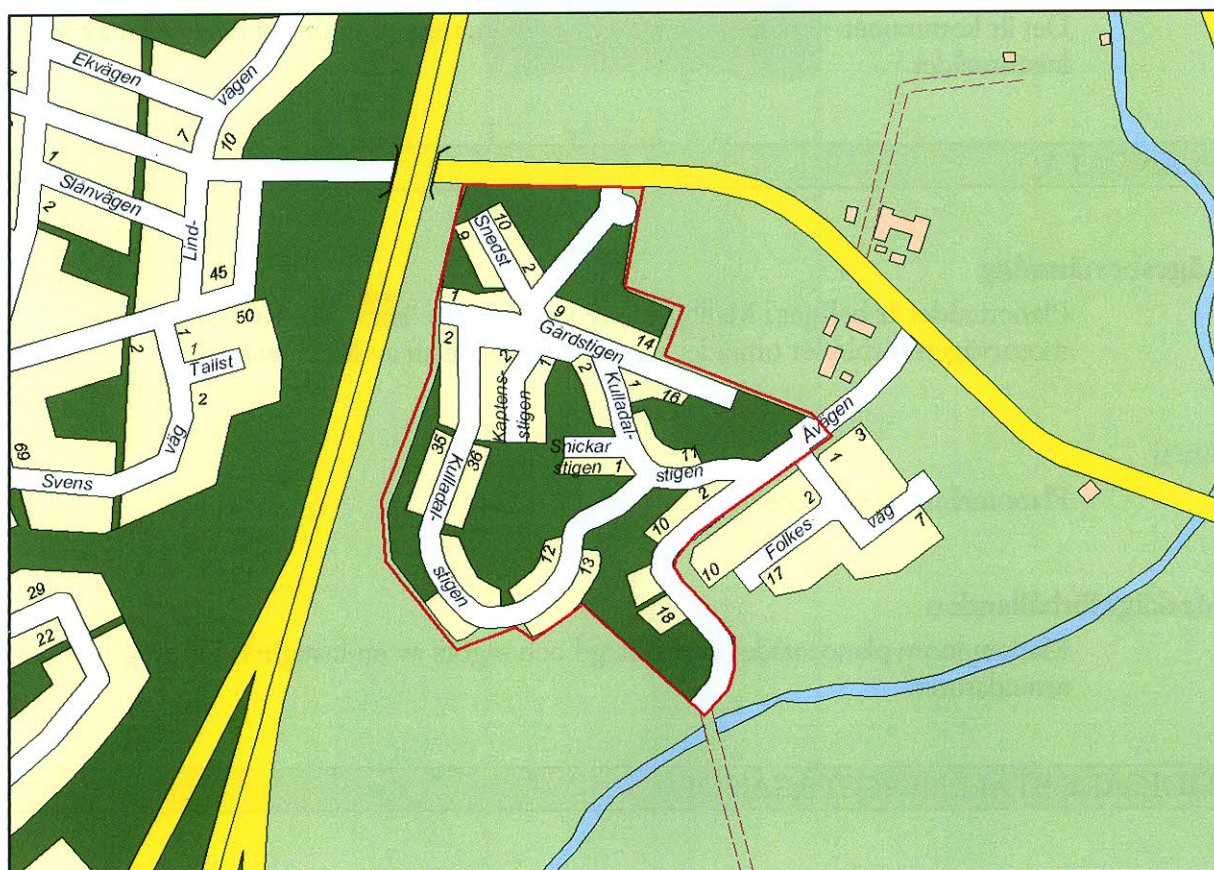
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Del av Västra Mellby 2:23,
Kulladal
Mellbystrand
Laholms kommun

Detaljplanen har antagits av
Kommunfullmäktige 2011-12-20
Beslutet har vunnit laga kraft
2013-03-15.



Orienteringskarta



Orienteringskarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Utlåtande – nr 2

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har upprättats utifrån de ställningstaganden som gjorts i översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen för kustområdet. Dessa planer har uppmärksammat behovet att anpassa detaljplanerna i kustområdet efter dagens användning samt reglera området så att rekreativvärdena inte begränsas.

Detaljplanens syfte är att uppdatera den gällande planens bestämmelser och därigenom få en anpassad reglering utifrån dagens situation.

Då gällande plan inte finns digitalt och dess gränser är svårtolkade förutsätts att föreslagen detaljplan helt ersätter den gällande planen.

Gällande plan för den allmänna platsmarken inom 100 meter från Smedjeån (ej tomtplatser) avses upphävas.

Det är kommunen som tagit initiativ till planen, som är en del av översynen av hela kustområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Mellbystrand, intill E6:ans östra sida. En tunnel under motorvägen förbinder området med den norra delen av Mellbystrand.

Areal

Planområdet är ca 10 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd och utgörs av en fastighet. Till stugorna finns arrendatorer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I Laholms kommuns översiktsplan "Framtidsplan 2003" anges att Mellbystrands roll som turistmål kombinerat med attraktivt permanentboende skall bevaras och

utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas så att områdets värden inte försvåras. Grönområden ska inte tas i anspråk för bebyggelse.

För att skapa enhetliga planbestämmelser samt skapa underlag för en hållbar utveckling både vad gäller permanentboende och turism ska därför gällande detaljplaner ses över. I övrigt ska Mellbystrand utvecklas i enighet med "Översiktsplanen för kustområdet" som antogs juni 1999. I planen finns en beskrivning av förutsättningar och önskvärda utvecklingsriktningar för kustområdet, bl.a. beskrivs vägar, bebyggelse, strandparkeringar och cykelvägar.

De övergripande målen för kustzonen beskrivs vara att de föråldrade planbestämmelserna ska ses över. Stugområdenas karaktär ska bevaras samt att minsta tomstorlek inom övriga områden ska vara minst 900 kvm. För att målen ska uppnås bör endast en begränsad utbyggnad tillåtas inom planlagda områden.

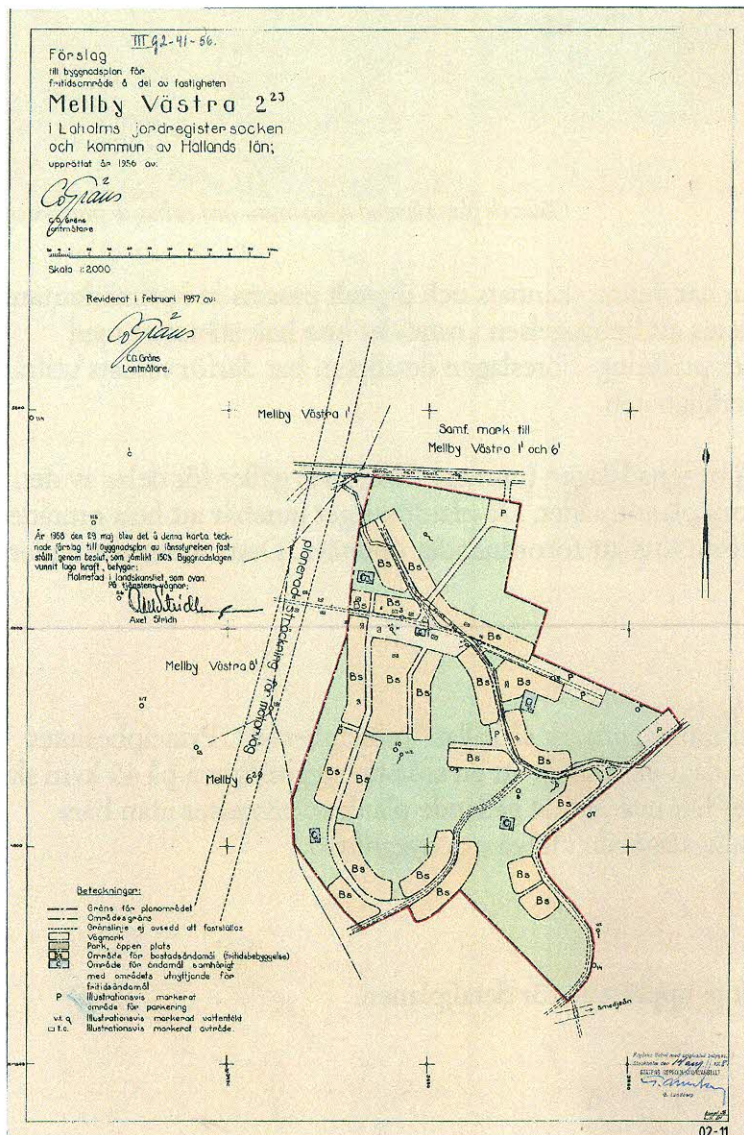
Detaljplaner och förordnanden

Hela området har tidigare varit detaljplanlagt. För området gäller följande plan:

- nr 11, Mellby Västra 2:23, fastställd 1958-05-29.

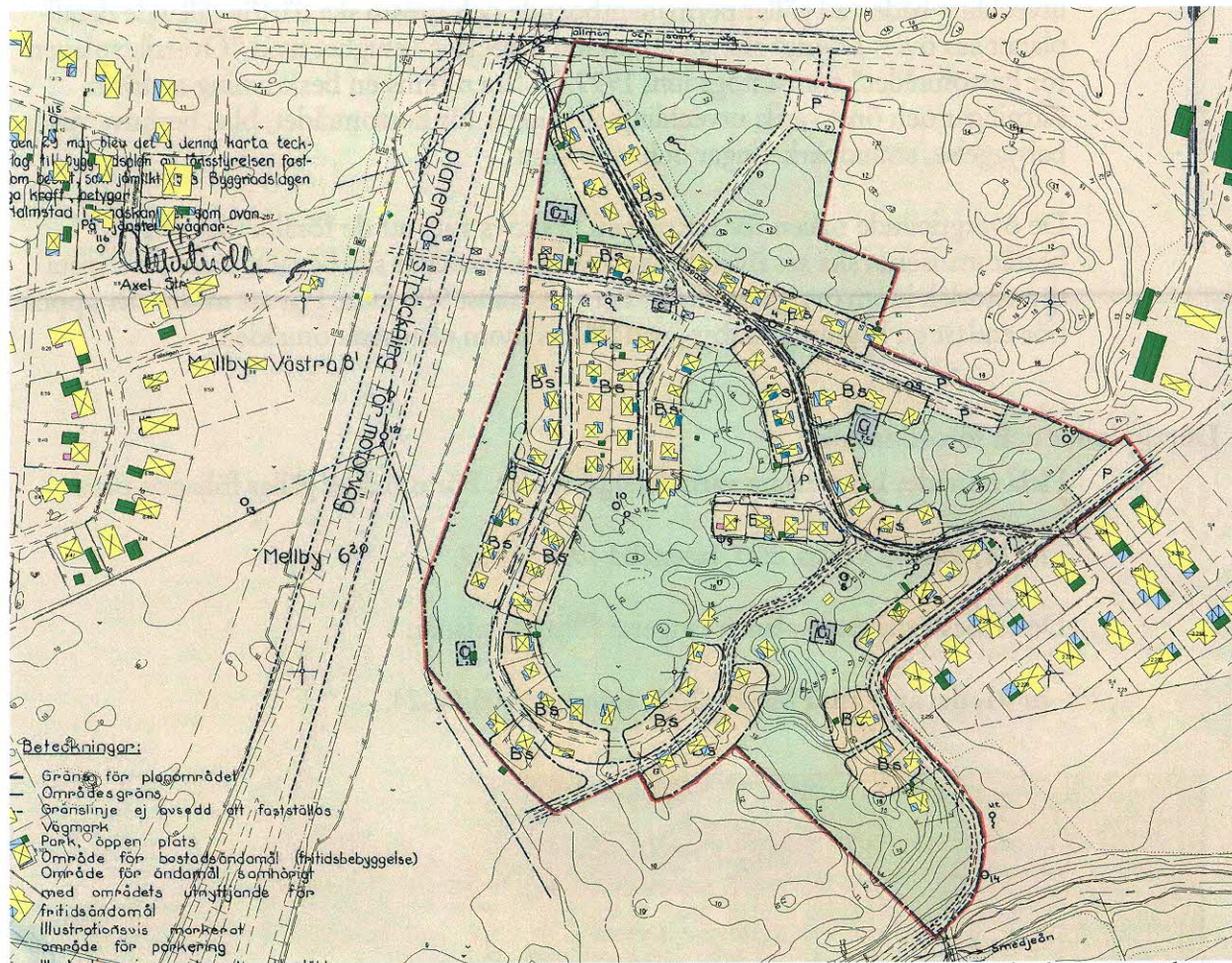
Den föreslagna detaljplanen tangerar följande planer:

- nr 91, del av Västra Mellby 2:23, antagen 2005-02-24.



Gällande plan, fastställd 1958-05-29

Då gällande plan inte finns digitalt och utgående gränser därmed inte kan redovisas på plankartan, förutsätts att föreslagen plan helt ersätter gällande plan då denna vinner laga kraft.



Gällande plan placerad tillsammans med utdrag ur primärkartan.

För att tolka gällande plan har denna skannats och digitalt passats in i primärkartan. Utifrån detta kan konstateras att bebyggelsen i området inte helt stämmer med gällande plan när det gäller placering. Föreslagen detaljplan har därför tolkats utifrån både gällande plan och verkligheten.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera PBL 6:19) gäller för delar av den allmänna platsmarken inom planområdet. Då planförslaget innebär att hela området läggs som kvartersmark förutsätts att förordnandet upphävs. Detta avses ske under utställningen av planen.

Kommunala beslut i övrigt

För gällande plan har kommunen antagit så kallat "principbeslut". Principbeslutet innebär att kommunen fastlagt en princip att en största byggnadsarea på 45 kvm skall accepteras. Principbeslutet har inte ändrat gällande planbestämmelser utan bara angivit kommunens ställningstagande i fråga om byggrätten.

Program för planområdet

Något planprogram har inte upprättats för detaljplanen.

Behovsbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (PBL 5:18 och MB 6:11) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande medför en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Bedömningskriterierna utgörs av en checklista som är ett hjälpmedel för att uppnå ett enhetligt arbetssätt i analysen av planer och program i relation till en hållbar utveckling.

Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av miljökonsekvensbeskrivning. Där identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning av föreslagen detaljplan har gjorts separat med hjälp av en checklista. De faktorer som bedömts ha en *liten* eller *stor* påverkan kommenteras nedan något mer utförligt än i den gjorda behovsbedömningen (checklistan). Faktorer som bedömdes ha *ingen* påverkan kommenteras inte.

▪ Natur- och kulturvård

Hela kustområdet inom Laholms kommun är av riksintresse för naturvård och friluftsliv (FN 14) enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Samma område omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2 § MB samt 4 kap 4 § MB.

Av 4 kap 2 § MB samt 4 kap 4 § MB framgår det att inom området skall turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd som kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna ska dock inte hindra en utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Havet inom kommunens gräns ingår i Laholmsbukten, som är av riksintresse för yrkesfisket (NY 2). Detta område utgör lek- och uppväxt område för sill, torsk och flatfisk.

Utmed Smedjeån gäller strandskydd om 100 m. Detta gäller områden som ligger utanför detaljplanelagt område. För detaljplanelagda områden gäller att strandskyddet är upphävt inom planområdet för planer fastställda före den 1 juli 1975. Gällande plan fastställdes 1958-05-29, vilket betyder att området inte berörs av strandskyddet.

Smedjeån från Lagan upp till Oxhult är laxförande, med havsöring och grönlingbestånd. Av riksintresse för friluftslivet, värdefullt för fritidsfisket. Vattendraget bedöms inte påverkas av planområdet eftersom planen endast fastställer befintlig markanvändning.

▪ Rekreation och friluftsliv

Hela kustområdet är av riksintresse för rekreation och friluftsliv (FN 14). Kuststräckan är en av landets längsta sammanhängande sandstrand och är en av södra Sveriges mest välbesökta badplatser. Inom kustzonen bedrivs omfattande sportfiske och det finns även många campingplatser och övernattningsmöjligheter.

Smedjeån från Lagan upp till Oxhult är laxförande, med havsöring och grönlingsbestånd. Smedjeån omfattas av riksintresse för friluftslivet och är värdefullt för fritidsfisket. Vattendraget bedöms inte påverkas av planområdet.

Strandskydd

Utmed Smedjeån gäller strandskydd på 100 m. Detta gäller områden som ligger utanför detaljplanelagt område. För detaljplanelagda områden gäller att strandskyddet är upphävt inom planområdet för planer fastställda före den 1 juli 1975. Gällande plan fastställdes 1958-05-29, vilket betyder att området inte berördes av strandskyddet.

I nuvarande detaljplan är strandskyddet inte upphävt. När ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet och nytt upphävande ska prövas.

Området (väg och tomtmark) ligger ca 10 respektive ca 60 m från Smedjeån. Upphävande av strandskydd avses del av väg och tomtmark. Inom omgivande NATUR-område kommer strandskyddet ligga kvar.

Smedjeån från Lagan upp till Oxhult är laxförande, med havsöring och grönlingsbestånd. Av riksintresse för friluftslivet, värdefullt för fritidsfisket. Vattendraget bedöms inte påverkas av planområdet eftersom planen endast fastställer befintlig markanvändning.

Skäl för strandskyddsupphävande:

Ifrågavarande område kommer i huvudsak inte att förändras rent fysiskt och området närmast vattendraget kommer liksom tidigare att vara fullt tillgängligt för allmänheten.

Förslaget bedöms inte innebära någon förändring eller försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter inom strandskyddsområdet.

Särskilda skäl är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ärendet översändes till Länsstyrelsen för prövning enligt MB 7:15 med begäran om att strandskyddet inom planområdet upphävs.

Med hänvisning till vad som anförts av kommunen som särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet.(2011-09-16).

▪ Hälsa och säkerhet

Områdets läge intill E6 kan uppfattas som störande. Det har tidigare inkommit klagomål gällande buller från motorvägen. Vägverket har gjort en upprustning av de befintliga bullerskydden. Dock finns ändå en risk att ljudnivån, på vissa platser i området, kan komma att överstiga nivåerna för god miljö kvalitet. Vid nybyggnation ska därför fasader utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiger 30dB(A). Detta innebär att särskilda ljudreducerande fönster kan komma att krävas.

▪ Ställningstagande

Planen innebär inga förändringar för vare sig bebyggelsen eller naturmiljön inom området. Några nya tomter kommer inte att skapas. Planen fastslår och reglerar endast befintlig bebyggelse och tillskapar inga nya exploateringsområden. Planförslaget medför således inga fysiska förändringar och bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning avses därmed inte upprättas.

Natur

▪ Mark och vegetation

I den västra delen är området relativt plant medan den östra delen sluttar kraftigare ner mot öster. Vegetationen består huvudsakligen av tall med inslag av björk och gran. Tomterna är relativt väl anpassade till de befintliga nivåskillnaderna. Inom området finns både s.k. "naturtomter" och tomter som är mer "anlagda".



Planen kommer inte att medföra några större förändringar på marken och vegetationen. Några minskningar av befintligt grönområde sker inte i planen och inga nya tomter kommer att skapas.

Vegetationens karaktärsdrag och värden

Den gröna miljön och den rika vegetationen är det som karaktäriserar Mellbystrand. För att karaktären ska bevaras är det viktigt att vegetationen, både på tomterna och i grönområdena, bevaras och hanteras varsamt. Stora ingrepp i tomtmarken kan få konsekvenser för hela gatumiljön i ett område. Varje enskild tomt måste därför behandlas som en del av den totala miljön. På så vis bär varje tomtägare ett ansvar för hur helheten kommer att gestaltas och upplevas.

Då varje tomt är unik och ska behandlas efter dess förutsättningar bör ett samspel eftersträvas mellan huset och tomten. Sprängning, schaktning och utfyllnader bör därför undvikas.

Naturmarken kan med fördel behållas på tomten eftersom det kräver mindre skötsel och smälter väl in med omgivningen. Befintliga träd och buskar bör därför sparas. De ger dessutom skydd för väder och vind men även för insyn.

Stora hårdgjorda ytor bör undvikas. Uteplatser kan anläggas på trädäck för att minska påverkan på marken. Lagg hellre plattor i gräset än hela asfaltsytor.

Naturtomter behöver sällan inhägnader, istället kan naturliga gränser som vegetation, buskage eller stenvägg utnyttjas. I kustzonen kan tomtgränserna markeras med enkla gårdsgårdar, häckar eller staket i trä. Naturligt växande vegetation är viktigt att värna om. Vid nyplantering bör växter som naturligt finns på platsen t.ex. ek, tall, björk, en, vildros, ginst, ljung och kaprifol användas. Tallen bör inte ersättas med snabbväxande lövträd eller liknande. Dynerna är karaktärsskapande landskapselement som fortfarande är synliga i området. I bebyggelseområdena är sanddynerna känsliga och vid nybyggnad bör de inte planas ut. Vegetation som gräs och ljung bör bevaras.

▪ Markbeskaffenhet

I västra delen av området är marken relativt plan. I de östra delarna är sanddynerna mer påtagliga och marken är mer kuperad.

▪ Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden



▪ Bostäder

Bebyggelsen inom planområdet har en småskalig karaktär som bör behållas. Den tillåtna byggnadsarean är baserad på tomternas storlek samt områdets befintliga karaktär och utformning. För att bibehålla den småskaliga karaktären blir det extra viktigt att tillbyggnader underordnas de ursprungliga huskropparna t ex i form av vinkelbyggnader. Byggrätten föreslås därför bli 50 kvm (tidigare principbeslut 45 kvm). Byggnaderna skall placeras minst 4 meter från arrendelottens gräns eller tomtgränsen. Uthus och gårdsbyggnader tillåts ej.

Byggnadshöjden föreslås ändras från 2,7 till 3,0 meter.

Inom området finns tre områden avsatta för gemensamma förråd/uthusbyggnader. Största byggnadsarea på respektive område är 25 kvm.

Eftersom bygglov enligt 8 kap 11 § Plan- och bygglagen inte kan lämnas för en åtgärd som strider mot detaljplanen skall ny- och tillbyggnad alltid följa planen, oavsett befintlig byggnation.

▪ Offentlig service

Planen kan inte antas generera några nya behov av offentlig service, detta eftersom inga nya bostäder tillskapas. I framtiden kan dock behovet av barn- och äldreomsorg öka inom kustområdet, detta eftersom fler av fritidshusen bebos permanent.

▪ Kommersiell service

På Maxi, vid korsningen Hässleholmsvägen/E6, finns bl.a. restauranger, mataffär och klädbutiker mm. Under sommaren finns ytterligare kommersiell service inom hela kustområdet i form av bl.a. kiosker, jourbutiker och restauranger/pubar.

- **Tillgänglighet**

Planområdets tillgänglighet kommer inte att förändras, då det i huvudsak är befintliga förhållanden som fastslås.

- **Byggnadskultur och gestaltning**

Bebyggelsen, uppskattningsvis från 1950-1960-talet, kännetecknas främst av små enkla sommarstugor i ett plan byggda i trä med panelklädda fasader och flacka sadeltak. Husens placering är anpassade till det kuperade, tallbevuxna landskapet, vilket ger området en variationsrik och dynamisk karaktär som bör bevaras.

Ett särskilt arkitekturprogram för kustzonen har utarbetats och ligger till grund för byggande inom hela kustområdet.

Friytor

- **Naturmiljö**

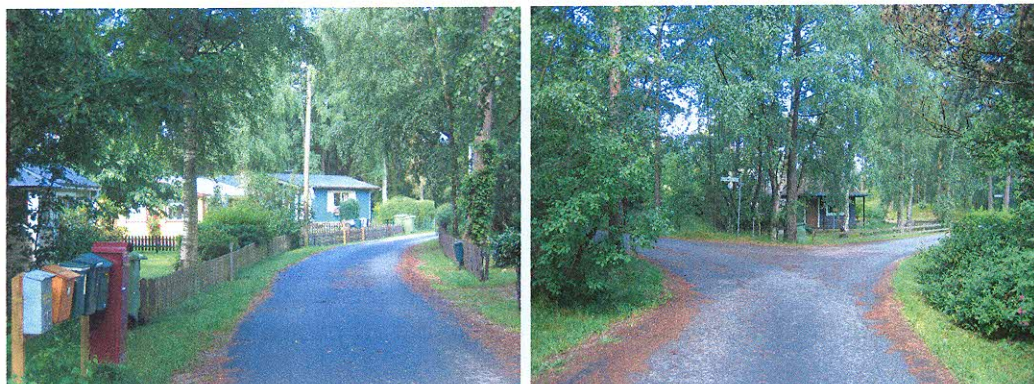
Längs Smedjeån råder strandskydd om 100 meter på land. I detaljplaner fastställda före den 1 juli 1975 omfattas strandområden inte av strandskydd. Strandskyddet i den nuvarande detaljplanen är inte upphävt. När nu ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet och nytt upphävande ska prövas. Strandskyddet är upphävt enligt Länsstyrelsens beslut (2011-09-16)

- **Lek och rekreation**

Inom planområdet finns inga särskilda lekplatser utan de obebyggda ytorna som finns i direkt anslutning till bebyggelsen är värdefulla ytor som används för rekreation och lek. Här och var finns informella stigar genom området. Hela området uppfattas som det ligger ”mitt i naturen”.

Kustområdet, som är av riksintresse för friluftslivet, har stor betydelse för både turism och friluftsliv i hela kommunen. Stranden utnyttjas flitigt som rekreationsområde, främst under sommaren.

Gator och trafik



- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik
Mellan Mellbystrand och Laholm finns en separerad cykelväg utmed Hässleholmsvägens norra sida.

I gällande plan finns inga vändplaner inritade. För att möjliggöra en utbyggnad av vändplaner föreslås planen kompletteras med denna möjlighet.

- Kollektivtrafik

Närmaste hållplats finns på Gränsvägen, väster om E6:an.

- Parkering

Parkering sker företrädesvis på respektive arrendelott. På flera platser finns anvisade parkeringar för besökande.

Störningar

Områdets läge intill E6 kan uppfattas som störande. Det har tidigare inkommit klagomål gällande buller från motorvägen. Vägverket har gjort en upprustning av de befintliga bullerskyddena. Dock finns ändå en risk att ljudnivån, på vissa platser i området, kan komma att överstiga nivåerna för god miljö kvalitet. Vid nybyggnation ska därför fasader utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiger 30dB(A). Detta innebär att särskilda ljudreducerande fönster kan komma att krävas.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns inom planområdet. Kommunalt dagvattensystem finns inte inom området. Principen om lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas inom planområdet.

Vi förändringar av tomtmarken bör man tänka på att undvika hårdgjorda ytor och se till att det finns möjlighet för omhändertagande av det dagvatten som "produceras" på tomten.

- Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens lokala föreskrifter gällande avfallshantering.

Administrativa frågor

Med hänsyn till att några övergripande exploateringsåtgärder inte planeras har genomförandetiden satts till 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Jämställdhet

Planen förväntas inte påverka jämställdheten i någon riktning.

Konsekvenser av planens genomförande

Som tidigare beskrivits kommer planens genomförande inte att på ett menligt sätt påverka miljö, hälsa eller hushållning med mark och andra resurser. Dagens användning kommer att fastslås i detaljplanen, vilket inte medför några större förändringar.

Den nya detaljplanens bestämmelser är mer uppdaterade och anpassade till dagens situation i området. Planbestämmelserna ska även bidra till en mer likartad reglering mellan de olika delområdena inom hela kusten.

UPPHÄVANDE

Gällande detaljplan för den allmänplatsmark som är belägen mellan bebyggelsen och Smedjeån upphävs istället för att ingå i kvartersmarken.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontoret
Anna Nilsson, Sabina Uzelac och Ingelöv Fast.

KOMPLETTERING

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om strandskyddet och texten om möjlig utformning av framtida tillbyggnader.

Laholm 2010-06-23, komplettering 2011-11-23


Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Sabina Uzelac
planarkitekt

Anna Nilsson
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Del av Västra Mellby 2:23,
Kulladal
Mellbystrand
Laholms kommun

Detaljplanen har antagits av
Kommunfullmäktige 2011-12-20.
Beslutet har vunnit laga kraft
2013-03-15.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och ska efter samråd och utställning samt utställning nr 2 antas av Kommunfullmäktige.

Samrådsskede	februari 2009
Utställning	augusti/september 2010
Utställning nr 2	september 2011
Antagande	november 2011
Laga kraft	januari 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap / Ansvarsfördelning

Berörda detaljplaner har sedan tidigare enskilt huvudmannaskap, området är ett fritidsområde. Kommunen eftersträvar enhetlig förvaltning i området och enskilt huvudmannaskap avses att bibehållas.

Del av Ävägen utgörs av allmän platsmark, då denna utgör tillfart till befintligt bostadsområde söder om planområdet. Vägen utgörs av gemensamhetsanläggning med enskilt huvudmannaskap.

Det är samtliga aktörer inom kvartersmark, det vill säga såväl markägare som stugägare, som svarar för samtliga åtgärder inom kvarteret. Så länge enskilda tomter inte har avstyckats och försalts regleras ansvaret internt i arrendeavtalen.

Det är markägaren i samråd med stugägare som svarar för samtliga åtgärder för planens genomförande. Så länge enskilda tomter inte har avstyckats och gemensamhetsanläggning bildats, kan kostnader regleras inom nuvarande arrendeavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Vid en framtida avstyckning av arrendetomter kan en gemensamhetsanläggning bildas som reglerar exempelvis drift och underhåll av lokalgata, naturområden, dagvattenhantering mm. Markägaren ansvarar och bekostar i samråd med stugägare bildande av gemensamhetsanläggning.

Innan eventuell avstyckning kan ske krävs en utredning av den samfällda vägen (Västra Mellby S:5) inom området. Fastighetsreglering krävs vidare för att "ta bort" den samfällda vägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen genomför och bekostar planändringen. Markägaren ansvarar och bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder, såsom eventuell fastighetsreglering i samband med den samfällda vägen (Västra Mellby S:5). Se vidare fastighetsrättsliga frågor.

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av vändplatser, markägaren har ansvaret.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor

Anna Nilsson, Sabina Uzelac och Hans Johansson.

Laholm 2010-06-23, komplettering 2011-11-23


Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Anna Nilsson
Planarkitekt

Sabina Uzelac
planarkitekt