



Detaljplan för södra delen av Mellbystrand
Mellbystrand
Laholms kommun



**LAHOLMS
KOMMUN**

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	6
Detaljplaner och förordnande	6
Program	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Markbeskaffenhet	8
Fornlämningar	8
Bebyggelseområden	8
Bostäder	8
Arbetsplatser och övrig bebyggelse	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Tillgänglighet	10
Byggnadskultur och gestaltning	10
Friytor	10
Lek och rekreation	10
Naturmiljö	11
Gator och trafik	11
Gatunät, gång och cykelvägar	11
Kollektivtrafik	13
Parkering och utfarter	13
Störningar	14
Teknisk försörjning	14
Vatten och avlopp	14
Administrativa frågor	14
Konsekvenser av planens genomförande	14

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
-------------------------------	-----------

REVIDERING	15
-------------------	-----------

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
-------------------------------	-----------

Tidsplan	16
Genomförandetid	16
Huvudmannaskap	16

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
----------------------------------	-----------

EKONOMISKA FRÅGOR	17
--------------------------	-----------

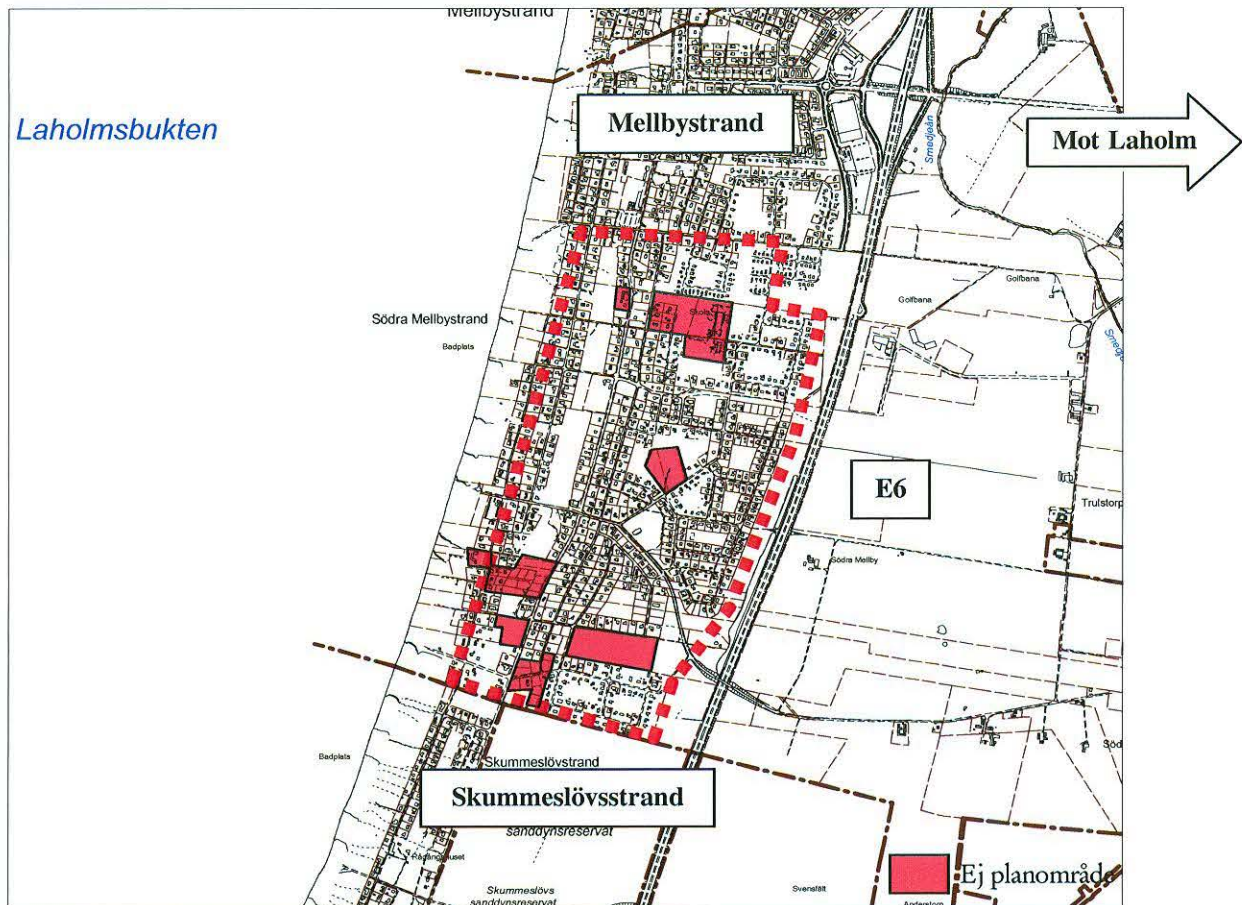
MEDVERKANDETJÄNSTEMÄN	17
------------------------------	-----------

**Detaljplan för
Mellbystrand södra delen
Mellbystrand
Laholms kommun**

Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige
2007-05-31. Beslutet har vunnit laga kraft
2009-03-05.



Orienteringskarta



Översiktskarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har upprättats utifrån de ställningstaganden som gjorts i översiktsplanen samt i fördjupning av översiktsplanen för kustområdet. I dessa planer har behovet av att anpassa detaljplanerna efter dagens användning, dvs som fritids- och permanentbostadsområde, uppmärksammas. Dessutom bör området regleras så att de viktiga rekreativvärdena som finns i område inte begränsas.

Syftet med detaljplanen är att uppdatera de befintliga detaljplanernas bestämmelser och därigenom få mer likartad reglering mellan de olika delområdena.

MILJÖBEDÖMNING

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

Laholmsbukten är det område som berörs av riksintresse enligt 3 kap 6 § MB. Kuststräckan är en av landets längsta sammanhängande sandstrand som även är en av Sydsveriges mest välbesökta badplatser. Inom kustzonen bedrivs omfattande sportfiske och det finns även många campingplatser och övernattningsmöjligheter.

Enligt utförda naturvårdsinventeringar är större delen av det obebyggda kustavsnittet naturskyddat då området *”är mycket intressant ut geoteknisk synpunkt p g a processer som präglar en sandundringskust samt en välutvecklad västsvensk sandkustvegetation. Laholmsbukten har stora ornitologiska och entomologiska värden som är av stor betydelse för forskning rörande eutrofiering i marin miljö och för fiskebiologisk forskning”*.

Av paragraferna i 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, men dessa bestämmelser ska inte hindra utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Som beskrivits ovan berörs planområdet av 3 och 4 kapitlet MB. Dock kan planens innehåll inte anses strida mot dessa. Planen fastslår och reglerar endast befintlig bebyggelse och tillskapar inga nya exploateringsområden.

Planen innebär inga större förändringar för vare sig bebyggelsen eller naturmiljön i området. Detta eftersom det inte kommer att skapas fler tomter eller ökad byggrätt inom området. Grönområden kommer inte att tas i anspråk för bebyggelse eller parkering, utan fastslås i planen som natur. Planförslaget medför således inga påtagliga fysiska förändringar i området och därför heller inte en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen krävs därför inte.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av Mellbystrand. Området avgränsas i syd mot gränsen till Skummeslövsstrand, i norr av Mellbyvägen, i väst av sanddynerna och i öst innan väg E6. Inom planområdet finns det flera mindre markområden som inte ingår i planen. Dessa områden har undantagits eftersom detaljplanerna fortfarande har genomförandetid kvar. Genomförandetid avser i huvudsak den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras.

Areal

Planområdet är c:a 135 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av privata markägare. Kommunen äger endast fastigheterna Mellby 1:81 samt Mellby 12:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens översiktsplan "Framtidsplan 2003" anges utvecklingsmål för Mellbystrand. Dessa anger bl.a.: *"Mellbystrands roll som turistmål kombinerat med ett attraktivt permanentboende skall bevaras och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas så att områdets värden inte föränskas. Befintliga gröna ytor ska inte exploateras."*

I översiktsplanen anges även att området ska utvecklas enligt den fördjupning av översiktsplanen som gjordes för kustområdet 1999. I fördjupningen av översiktsplanen anges en rad ställningstaganden för kustzonens utveckling och de som har närmast samröre med bebyggelsen anges kortfattat nedan. (För en vidare förklaring se Översiktsplan för kustområdet Laholms kommun 1999)

- Begränsa möjligheten att bygga i två våningar i västra delen.

- Minsta tomtstorlek vid avstyckning bör vara 900 m²
- Vindsinredning ej tillåten inom västra delen. Öster därom bör vindsinredning tillåtas på byggrätter större än 60 m²
- Begränsad utbyggnad tillåts inom planlagda områden
- Småstugeområdenas karaktär bibehålls

Översiktliga planer

I Laholms kommuns översiktsplan "Framtidsplan 2003" beskrivs att utvecklingsmålen för Mellbystrand är att kustzonen ska bevaras och utvecklas som ett attraktivt turistmål likaväl som område för permanent boende. Tillkommande bebyggelse i området ska placeras och utformas så att områdets värden inte ska förvanskas. Grönområden i kustzonen ska inte tas i anspråk för exploatering. Trafik- och parkeringsproblem ska särskilt uppmärksammas. För att dessa mål ska kunna uppfyllas bör gällande detaljplaner ses över.

I övrigt ska Mellbystrand utvecklas enligt *fördjupningen av översiktsplanen för kustzonen* som antogs juni 1999. I denna görs en utförlig beskrivning av förutsättningar och önskvärd utvecklingsriktningar för kustområdet. Bland annat beskrivs vägar, bebyggelse, strandparkeringar samt cykelvägar.

De övergripande målen för bostäderna i kustzonen beskrivs vara att de föräldrade planbestämmelser som bör ses över, stugområdenas karaktär bibehålls samt att minsta tomtstorlek inom övriga områden ska vara minst 900 kvm. Strategin för att detta ska uppnås är att endast tillåta begränsad utbyggnad inom planlagda områden, begränsa utökningen genom nya planområden samt att ekologisk inriktning skall eftersträvas.

Detaljplaner och förordnande

För området gäller delar av följande detaljplan:
 nr 13 +54 fastställd 1959-03-17 samt 1982-04-06
 nr 13 fastställd 1959-03-17
 nr 16 +54 fastställd 1962-01-25 samt 1982-04-06
 nr 16 fastställd 1962-01-25
 nr 47 fastställd 1979-05-04
 nr 20 fastställd 1963-07-26
 nr 59 fastställd 1986-02-26
 nr 41 fastställd 1972-08-11
 nr 39 fastställd 1971-07-15
 nr 29 fastställd 1967-05-12

För angränsande område gäller dessutom detaljplaner:
 nr 13 +54 fastställd 1959-03-17 samt 1982-04-06
 nr 62 fastställd 1987-10-08
 nr 13 fastställd 1959-03-17
 nr 21 fastställd 1964-08-03
 nr 16 +29 fastställd 1967-04-19 samt 1983-10-07
 nr 84 fastställd 2000-09-28
 nr 70 fastställd 1992-05-21
 nr 88 fastställd 2004-01-13
 nr 83 fastställd 2000-03-01

nr 75 fastställd 1995-01-25
nr 56 fastställd 1983-07-22
nr 80 fastställd 1999-11-17
nr 73 fastställd 1993-03-25

Program

Något separat planprogram har inte upprättats för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR , FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation

Kuststräckan utgör ett flackt landskap som präglas av breda sandstränder med sanddynor. Marken inom planområdet höjer sig från strandkanten och in mot land. Människans påverkan på landskapet har varit stor under alla tider. Ursprungligen var kustzonen ett lövskogsområde, som under historisk tid utgjorde en vidsträckt utmark. Under början av 1900-talet byggdes de första sommarhusen i området som snabbt följdes av flera.

I planområdets västra del finns ett större öppet markområde som till stor del idag utnyttjas som jordbruksmark eller betesmark. Några minskningar av befintliga grönområden sker inte i planen och inga befintliga grönområden kommer att tas i anspråk för tomtmark.

Planen kommer inte att medföra någon större förändring på marken och vegetation. Dock kommer varsamheten om vegetationen att belysas och värnas i planen.

Vegetationens karaktärsdrag och värden

Det som främst är karaktärsskapande för Mellbystrand är den gröna miljön och den rika vegetationen. För att denna karaktär ska bestå är det viktigt att vegetationen, både på tomterna och i grönområdena, bevaras och hanteras med största varsamhet. Stora ingrepp i tomtmarken kan få konsekvenser för hela gatumiljön i ett område. Varje enskild tomt skall behandlas som en del av den totala miljön. På så vis bär varje tomtägare ett ansvar för hur helheten kommer att gestaltas och upplevas.

Eftersträva ett samspel mellan tomten och huset. Varje tomt är unik och ska behandlas efter dess förutsättningar. Undvik därför sprängning, schaktning och utfyllnader.

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

Undvik stora hårdgjorda ytor. Lägg hellre plattor i gräset än hela asfaltytor. Uteplatser kan anläggas på trädäck för att minska påverkan på marken.

Naturtomter behöver sällan inhägnader, istället kan naturliga gränser som vegetation, buskage eller stenvmurar utnyttjas. I kustzonen kan tomt-

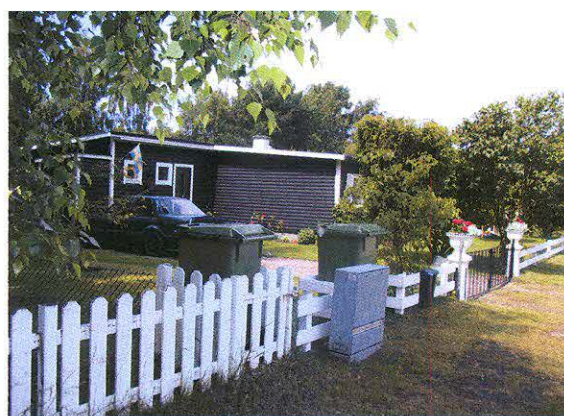
gränserna markeras med enkla gärdsgårdar, häckar eller staket i trä. Naturligt växande vegetation är viktigt att värna om. Vid nyplantering bör växter som naturligt finns på platsen tex. tall, björk, en, vildros, ginst, ljung och kaprifol användas. Tallen bör inte ersättas med snabbväxande lövträd eller liknande.

Lämna fri passage så att många kan nå kusten. Gröna stråk är dessutom viktiga att bevara för växt- och djurlivet.

Dynerna är karaktärsskapande landskapselement som fortfarande är synliga i området. I bebyggelseområdena är sanddynerna känsliga. Vid nybyggnad bör sanddynerna inte planas ut och vegetation som gräs och ljung bör bevaras. Närmast stranden pågår en ständig uppbyggnad, omlagring och nedbrytning av sanddynerna.



Innanför stranden finns sanddynerna. Dessa är bevuxna med låg vegetation.



Karaktärsskapande för Mellbystrand är dess gröna karaktär med lummiga tomter och många grönytor.

- **Markbeskaffenhet**

Marken inom området består till största delen av sand och marken höjer sig successivt från havet och in mot land. Inom planområdet är marken relativt kuperad, men höjderna är små och består till största delen av sanddyner.

- **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

- **Bostäder**

Inom planområdet finns ca 700 hus, varav 30 % uppskattas vara fridshus. Detaljplanen kommer inte att medföra nya bostäder i området. Dock kommer bestämmelserna för de befintliga bostäderna att ändras så att mer likartade bestämmelser uppnås i området när det gäller främst vindsinredning, högsta byggnadshöjd och byggrätter.

Generellt kommer vindsinredning att tillåtas på den östra sidan om Kustvägen, medan det även fortsättningsvis inte kommer att vara tillåtet

att inreda vind på den västra sidan om Kustvägen. Undantag utgör dock ett stugområde i nordöstra delen av planområdet (vid Rödhakevägen) där vindsinredning inte kommer att vara tillåtet trots att det ligger på östra sidan om Kustvägen.

Bostäderna i detaljplanen har en högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,5 meter och för uthusen är högst byggnadshöjd 3 meter. Eftersom den önskvärda bebyggelsekaraktären närmast kusten utgörs av låga hus, är den högsta tillåtna nockhöjden 6 meter. Taket ska även ges en flack lutning. På den östra sidan om Kustvägen är högsta nockhöjd 6,5 meter eftersom det ska finnas möjlighet att göra en inredd vind i detta området.

På den västra sidan om Kustvägen är minsta tomtstorlek 900 kvm. Den största sammanlagda byggnadsarean är 300 kvm varav högst 55 kvm för fristående uthus eller annan gårdsbyggnad. Om tomten överstiger den dubbla minsta tomtstorleken dvs. 1800 får två huvudbyggnader uppföras om dessa placeras så att fastigheten kan styckas med en huvudbyggnad på varje tomt.

På den östra sidan om Kustvägen varierar tomtstorleken mellan 700-900 kvm beroende på områdets karaktär. På motsvarande sätt som ovan får två huvudbyggnader uppföras om tomten överstiger den dubbla minsta tomtstorleken. Maximal byggnadsarea begränsas max 250 respektive 200 m². Inom stugområdet i planområdets norra del är minsta tomtstorlek 400 kvm.

Inom alla byggnadskvarter har en översyn av mark som inte får bebyggas (prickmark) gjorts. Bredden på denna mark har regelmässigt lagts ut 6 meter mot gata och 4,5 meter mot naturmark. För de allra flesta tomterna innebär det en utökad bebyggbar yta.

- Arbetsplatser och övrig bebyggelse

I områdets västra del finns Strandlyckans camping. Campingen består av 15 uthyrningsstugor samt ca 30 campingplatser. Inom campingen finns dessutom kiosk och minigolfbana. I planen tillåts ytterligare 15 stugor inom campingområdet. Dessutom ges möjlighet att bygga till varje stuga så att hygienutrymmen kan ordnas i varje stuga.

Solstickans barnkoloni utnyttjas idag som vandrarhem som totalt har 36 bäddar och 12 stugor för uthyrning. Vandrarhemmet är öppet året runt och har även konferenser. Solstickans barnkoloni och Norrahammars barnkoloni ges planbeteckningen barnkoloni, skola och fritidsområde. Detta kommer att medföra att fastigheterna kan utnyttjas till den verksamhet som de rymmer idag, men kommer samtidigt att ges en större flexibilitet för att utnyttja lokalerna till andra ändamål.

Inom planområdet finns även verksamheter i form av restaurang, mäklare, frisör och värmepumpförsäljning. Sommartid finns fler arbetstillfällen i området då det finns försäljningsställen på stranden samt en jourbutik.

- Offentlig service

Planen kan inte antas generera några nya behov av offentlig service eftersom inga nya bostäder tillskapas. Dock kan ett ökat behov av barn- och äldreomsorg krävas i framtiden om fler av fritidshusen bebos permanent.

- Kommersiell service

Kommersiell service finns främst på Maxi vid korsningen Hässleholmsvägen/E6. På Maxi finns bla restauranger, mataffärer, klädbutiker mm. Sommartid finns mer kommersiell service inom planområdet. Kiosker finns på stranden och i anslutning till Strandlyckans camping och jourbutik finns i korsningen Kustvägen – Kolonivägen.

- Tillgänglighet

Genom detaljplanen kommer inte områdets tillgänglighet förändras eftersom det huvudsakligen är befintliga förhållanden som fastslås.

- Byggnadskultur och gestaltning

Bevarandeplan/Kulturhistorisk inventering: Mellbystrand, Skummeslövsstrand & Skottorp beskriver följande: *"I vare sig Mellbystrand eller Skummeslövsstrand finns några tydliga "årsringar" som visar samhällenas framväxt. Bebyggelseutvecklingen kan däremot åskådliggöras genom att man fokuserar på några sammanhängande miljöer som påvisar olika byggnadstyper och funktioner i de inventerade samhällena. Karakteristiskt för badortssamhällena är att bebyggelsen från olika epoker ofta ligger granne med helt ny bebyggelse. Detta är särskilt tydligt idag då husen används för åretruntboende i allt större utsträckning. Den småskaliga äldre fritidsbebyggelsen har på flera håll fått lämna plats för modernare villor av storformat"*

I bevarandeplanen redovisas kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljöer och objekt från olika tidsepoker. Dessa har klassificerats i tre olika kategorier. Inom planområdet har ett tjugotal objekt eller miljöer identifierats och klassificerats. Dessa har beaktats och genom detaljplanen getts varsamhetsbestämmelser för att byggnaderna och miljöerna inte ska förvanskas. De riktlinjer för bebyggelseutformning som skall iaktas för bebyggelsen inom planområdet finns redovisade i Bevarandeplanen (Landsantikvarien 1997:10). Ett särskilt arkitekturprogram för kustzonen har också utarbetats att ligga till grund för byggande i området.

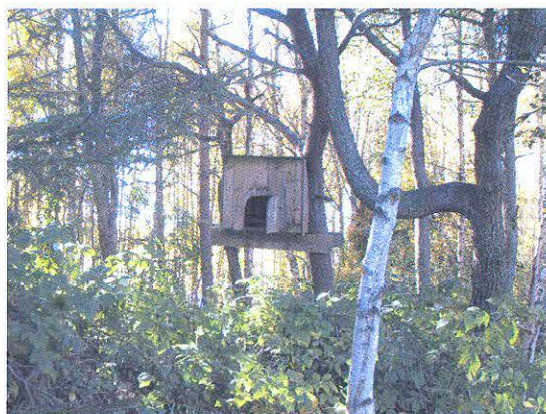
Friytor

- Lek och rekreation

Hela kustzonen är, som beskrivits tidigare, av riksintresse för friluftslivet. Kustområdet har en speciell betydelse för både turism och fritidsliv i hela kommunen. Den drygt milslånga sandstranden utnyttjas flitigt som rekreationsområde, främst sommartid. Havet och stranden utnyttjas förutom bad och sol, till vindsurfing och fritidsfiske. För turismen är campingplatserna och vandrarhem av stor betydelse.

Några speciella lekplatser finns inte inom planområdet utan de obebyggda områden som finns i direkt anslutning till bebyggelsen är värdefulla ytor

som används för närrekreation och lek. Dessutom erbjuder grönområdena en omväxling i miljön och är en kontrast till strandens utsatthet.



Grönområdena som ligger i anslutning till bostäderna används flitigt för rekreation och lek.

Ca 2,5 km norr om planområdet ligger Hökafältets naturreservat som har vandringsstigar genom tallskog och på sandstränder. En av slingorna i området är en helt handikappanpassad strövstig.

I anslutning till Strandlyckans camping finns minigolfbanor. Dessa är i gällande detaljplan förlagda på allmänplatsmark, vilket i planförslaget ändras till friluftsområde.

Strax norr om planområdet finns Delfinen som är ett bad med vattenrutschkanor.

- **Naturmiljö**

Vid hela havskusten råder ett utvidgat strandskydd om 300 m på land och 100 m i vattnet. Inom områden som omfattas av detaljplan som är fastställd före den 1 juli 1975 är strandskyddet upphävt. För nyare detaljplaner har länsstyrelsen fattat beslut i varje enskilt fall i vilka delar av planen som strandskyddet inte ska gälla.

Inom planområdet finns två markområden som idag har karaktären av naturområden. I gällande plan har dessa markområden användningen handelsträdgård (Mellby 8:52) samt idrottsområde (Mellby 3:57). Dessa områden ges beteckningen natur i detaljplanen.

Gator och trafik

- **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Gatunätet består i princip av fyra parallella stråk i nordsydlig riktning. Dessa är Södra Strandvägen, Måsvägen, Kustvägen och Fasanvägen. Mellan dessa finns förbindelser i östvästlig riktning. Vägarna har en karaktär av lokalgata och hastighet på 50 km/h. Kustvägen har karaktär av genomfartsgata och har hastighet på 50-70 km/h.

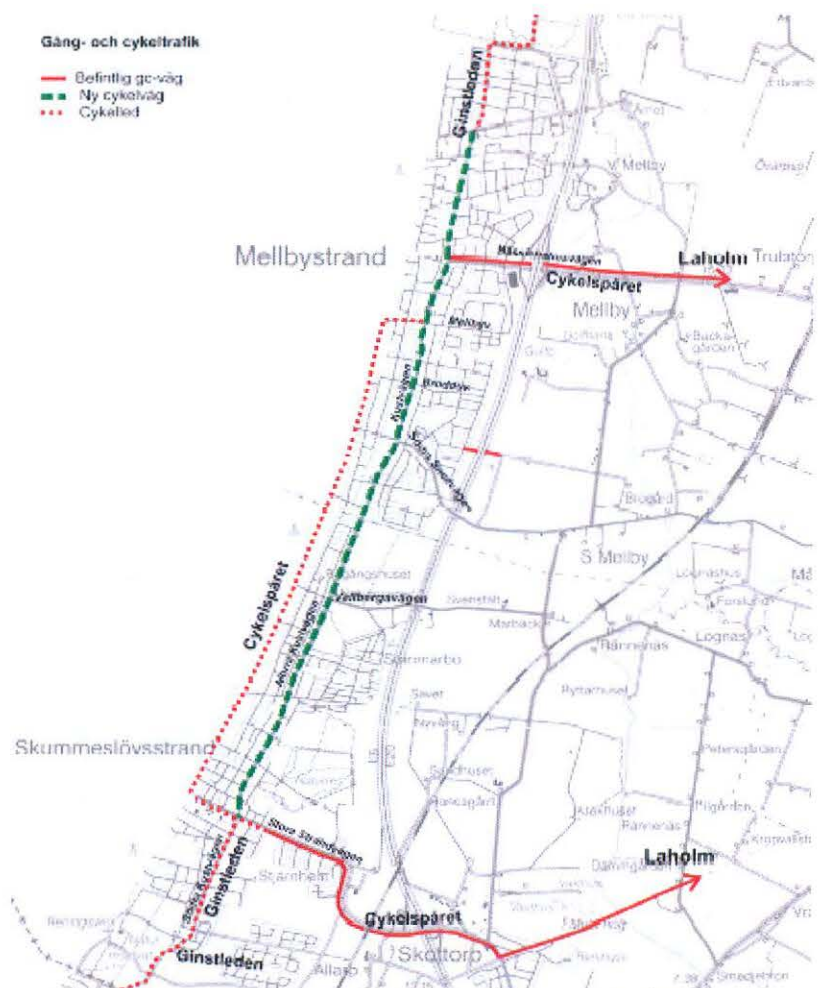
Kustvägen har karaktären av en genomfartsgata både när det gäller motortrafik och gång- och cykeltrafik. Idag finns ingen separerad gång- och cykelbana utan de hänvisas till vägrenen. Inom planområdet, främst i öst-västlig riktning finns ett fint nät av informella gångstigar som människor använder för att komma ner till stranden. Detta nät medför att

det finns ett flertal passager över Kustvägen. Kustvägen är därmed i behov av åtgärder dels för att dämpa hastigheten och dels för att göra trafikmiljön säkrare för oskyddade trafikanter.

Det föreslås endast ett fåtal förändringar av vägnätet jämfört med gällande detaljplaner. Dessa avser framförallt ej utbyggda parallellvägar till Kustvägen, vilka ej byggs ut (se nedan under utfarter). Sommarrundan föreslås anpassas till befintliga förhållanden och bli en rundkörning. Detta innebär smärre justeringar av anslutande gränser mot kvartersmark.

Planområdet genomkorsas av två cykelleder (Cykelspåret och Ginstleden) vilka är markerade cykelleder. Dessa ligger både på separerade cykelbanor och på trafikerade vägar. Genom planområdet går Cykelspåret på stranden och ansluter till cykelvägarna mot Laholm och Skottorp. Ginstleden ansluter från Båstad i söder. Inom planområdet går Ginstleden längs Kustvägen och fortsätter genom Hökafältet och vidare mot Halmstad i norr.

I fördjupningen av översiktsplanen för kustområdet föreslås en ny cykelväg längs Kustvägen. I en trafikutredning som gjorts för kustzonen i Laholm i september 2003, föreslås en separerad gång- och cykelväg längs Kustvägens västra sida. Den förslagna gång- och cykelvägen börjar vid Strandhotellet i norr och sträcker sig till Stora Strandvägen i Skummeslövsstrand där den ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen mot Skottorp. Inom planområdet föreslås även Kustvägen kompletteras med en gångbana längs den östra sidan eftersom behovet att röra sig längs denna gata är stort inom området.



Karta från Trafikutredning kustzonen i Laholm 2003

- Kollektivtrafik

Området trafikeras med Hallandstrafikens ordinarie linje 225, till och från Laholm. Linje 225 från Laholms busstation går via Mellbystrand till Skummeslövsstrand med ca sju dubbelturer per dag under vardagarna.

Inom planområdet finns hållplatser i korsningarna mellan Kustvägen och Mellbyvägen, Brodds väg, Kolonivägen samt Ejdervägen.

- Parkeringar och utfarter

Sommartid finns en stor efterfrågan på parkeringar inom hela kustområdet. De flesta besökare kommer med bil, vilket ställer krav på parkeringsplatser i direkt närhet till stranden. Parkering finns i stor omfattning på stranden, med även andra parkeringsanläggningar finns inne bland bebyggelsen.

I den gällande planen råder det utfartsförbud från tomterna mot Kustvägen. När den nuvarande planen upprättades planerades att utfarter från tomterna skulle ske mot parallellgator till Kustvägen. Få av dessa parallellgator har byggts ut och idag sker utfart från tomterna i många fall mot Kustvägen. Utfartsförbudet kommer delvis att upphävas genom den nya planen, men utfart får endast ske på markerade platser längs

Kustvägen. Detta innebär även att de planerade parallellgatorna till Kustvägen inte längre är aktuella att bygga ut. Utfartsförbudens kombination med stängselskyldighet föreslås tas bort.

Störningar

Vindsinredning kommer att vara tillåtet på den östra sidan om Kustvägen. Detta kan dock medföra att byggnaderna som ligger närmast E6 förmodligen kommer att utsättas för större bullerstörningar i de rum som inreds på vinden eftersom dessa kommer att ligga i jämnhöjd eller över bullervallarna. Planen ställer krav på att vindsinredning ska utföras på sådant sätt att fasaden dämpar 30 dB(A).

I övrigt kommer inte detaljplanen att medföra att några nya störningar uppstår.

Teknisk försörjning

• Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i området. I kustområdet finns i princip inget kommunalt dagvattensystem. Ursprungligen fanns jordbruksdräneringar, som underhölls av markägarna. I takt med exploatering har dessa system påverkats negativt och skötsel m.m. har i huvudsak upphört. I vissa fall har ledningar grävts av och diken fyllts igen.

Kommunen har arbetat fram ett förslag som redovisar problematiken och förslag på tekniska lösningar. Eftersom kommunen inte har något formellt ansvar (verksamhetsområde) för dagvatten krävs ett politiskt beslut vilket eventuellt ansvar kommunen skall ta på sig och hur det i så fall skall finansieras. Det finns inte heller någon kommunal mark att ta i anspråk för t.ex. utjämningsmagasin eller infiltrering.

Vad man bör tänka på vid förändringar på tomtmark är att undvika hårdgjorda ytor och att tillse att möjligheter finns för omhändertagande av det dagvatten som "produceras" på tomten kan tas omhand inom densamma.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 5 år med hänsyn till att några övergripande exploateringsåtgärder inte planeras.

Konsekvenser av planens genomförande

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

Detaljplanen kommer att ersätta tio olika detaljplaner. Den nya detaljplanen har bestämmelser som är mer uppdaterade och anpassade till dagens situation i området. De ursprungliga planerna upprättades för fritidsboende och idag har en stor del av bebyggelsen ändrats från fritidsboende till permanent boende.

Trafikmiljön för de oskyddade trafikanterna blir bättre eftersom en gång- och cykelbana anläggs utmed Kustvägen. (Regleras inte i planen)

De miljöer och objekt som är beskrivna som kulturhistoriskt särskilt värdefulla i bevarandeplanen ges skydds- eller varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontoret

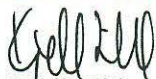
Kjell Pihl, Kristina Eklund, Anna-Lena Lundby, Hans Johansson

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats i följande avseende:

- Högsta tillåten nockhöjd inom med B1 betecknade områden är 6 m
- Prickmark mot naturmark ändras generellt till 4,5 m
- prickmark i anslutning till f.d. vändplats på Sommarrundan ändras
- Arrendetomterna på Mellby 8:52, belägna mellan Mellby 8:72 och 8:73, ges planbestämmelser så att avstyckning med två tomter blir möjlig
- Byggrätten inom HB-området (Mellby 15:42) ändras till maximalt 2000 m²

Laholm 2006-03-01 och 2006-10-18



Kjell Pihl
stadsarkitekt

**Detaljplan för
Mellbystrand södra delen
Mellbystrand
Laholms kommun**

Detaljplanen har antagits av Kommunfullmäktige
2007-05-31. Beslutet har vunnit laga kraft
2009-03-05.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan Planen hanteras med normalt planförförande och ska efter samråd och utställningen antas av Kommunfullmäktige.

Samrådsskede	juni-september 2005
Utställning	juli-september 2006
Antagande	oktober 2006

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Formell huvudman för vägar i Mellbystrand är Mellbystrands vägförening. Skötsel och underhåll utförs på vägföreningens uppdrag av Laholms kommun.

Huvudman för föreslagen GC-VÄG är vägföreningen.

För naturmark är respektive markägare huvudman och ansvarar för skötsel och underhåll. En särskild översyn av grönområdenas status och huvudmannaskap kommer att ske separat.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det finns åtskilliga befintliga fastigheter vars gränser inte stämmer överens med gällande och föreslagen detaljplan. Eftersom bygglov enligt 8 kap 11 § plan- och bygglagen inte kan lämnas på fastighet, som inte stämmer med detaljplanen bör reglering på respektive fastighetsägares initiativ ske för dessa.

För fastigheten Mellby 29:1 föreslås att parkeringsytan öster om Södra Strandvägen bildar en egen fastighet för parkeringsändamål samt minigolfbanan norr om Kolonivägen blir en fastighet för friluftsansamling.

Mellby 15:42 föreslås utökas genom att befintlig parkering väster därom (Mellby 15:1) läggs till fastigheten.

Till Mellby 37:2 läggs befintlig parkering söder därom (Mellby 15:1) till fastigheten.

Ett flertal vägar som är planlagda som lokalvägar är formellt inte med i Mellby ga:5 (vägföreningen). Dessa vägar skall tas in i gemensamhetsanläggningen när de är utförda i gängse standard. Vägarna är: väg med vändplats mellan Mellby 8:21 och 8:8 (Gåsvägen), väg mellan Mellby 8:54 och 8:56 (Trutvägen), väg söder om Mellby 15:27 (Sommarundan), väg med vändplats väst om Mellby 7:56 (del av Strandskatevägen), väg med vändplats väst om Mellby 15:2 (del av Strandskatevägen), väg med vändplats väst om Mellby 10:73 (del av Strandskatevägen), väg öster om Mellby 10:32 (del av S:a Strandvägen), väg mellan Mellby 10:29 och 10:41 (Fasanvägen), väg mellan Mellby 5:54 och 5:58 (Karénvägen), tillfart väster om Mellby 37:2 samt väg syd om Mellby 7:28 (del av Tärnvägen). Omvänt finns det områden som utgör NATUR (mellan Mellby 8:13 och 8:17 respektive mellan S:a Snedvägen och Mellby 15:35 m.fl. och idag ingår i ga:5. Dessa områden bör också omregleras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget innebär inga exploateringsåtgärder avseende nya tomter. Däremot finns vägmark m.m. som inte är utbyggd enligt plan. Ansvar och kostnader för denna utbyggnad får ske genom beslut i lantmäteriförrättning.

För fastigheter som omfattas av k-bestämmelse kan särskilda krav på anpassad utformning komma att ställas vid bygglovgivningen. Underlag för en sådan bedömning kan bl.a. utgöras av arkitekturprogrammet för kustzonen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontor

Kjell Pihl, Kristina Eklund, Anna-Lena Lundby, Hans Johansson.

Laholm 2006-03-01 och 2006-10-18


Kjell Pihl
stadsarkitekt