



Lokaliseringskarta

Detaljplan för
del av fastigheten SKUMMESLÖV 24:1
och ALLARP 2:201 Skummeslövstrand
LAHOLMS KOMMUN

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

UPPRÄTTAD 2000-09-20

REV.:

Björn Bäckström
Björn Bäckström Planförfattare

Beslutsdatum	Sign.
BN:s godkännande 2000-11-22	S.O.
Antagande KF 2001-10-25	S.O.
Lagkraftvinnande 2001-11-23	S.O.

Arkiv nr 05-55

Detaljplan för del av fastigheten Skummeslöv 24:1 och Allarp 2:201, Laholms kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning samt genomförandebeskrivning. Till planen är fogat grundkarta med beteckningar, fastighetsförteckning samt samrådsredovisning före planens formella utställning och utlåtande i samband med planens antagande.
PLANENS SYFTE	Detaljplanen syftar till att kunna bebygga del av Skummeslöv 24:1 med åretruntbostäder. Förslaget innebär en konkretisering av kommunens översiktsplan för kustområdet. Området föreslås bli bebyggt med bostäder i 1 till 1½ plan och utformat så att det väl smälter in i området som helhet.
PLANDATA Lägesbestämning	Planområdet är c:a 8,3 ha och är inte tidigare detaljplanlagt. Marken avgränsas i norr av Stjärnhemsvägen och i öster av den nya vägen mot Båstad. Planområdet ansluter i söder mot bef villaområde och i väster ligger den del av Skummeslöv 24:1, som skall utgöra utbyggnadsetapp II.
Ägoförhållande	Fastigheten Skummeslöv 24:1 ägs av Plafona AB och Allarp 2:201 av Laholms kommun.
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN Översiktsplan	Översiktsplan för kustområdet, Laholms kommun är antagen av kommunfullmäktige och daterat juni -99. Planområdet är i översiktsplanen redovisat som mark för helårsboende.
Detaljplaner	Marken såväl norr som söder om är planlagd. De aktuella detaljplanerna är nr 32 fastställd 1985 07 19 samt nr 18 fastställd 1969 07 02.
Program	Planområdet ingår i översiktsplanen för Laholms kustområde. Översiktsplanen utgör program för planen.

Miljökonsekvensbeskrivning Planen innebär endast en komplettering av bebyggelsen i området. Nu aktuell plan medför ingen ökad risk för störningar. Särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Övergripande planeringsfrågor Planområdet fyller ut en lucka i bebyggelsen och kan på ett naturligt sätt trafikanslutas till Stjärnhemsvägen. Marken är i det närmaste plan med högt grundvattenstånd under delar av året. Vegetationen består av i huvudsak gräs med sparsamt inslag av buskar och mindre träd. Gång- och cykeltrafiken är naturligt riktad mot stranden i väster. Cykel- och hästled planeras i nord-sydlig sträckning längs med ny väg mot Båstad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur Området utgörs av äldre betesmark med inslag av buskar och mindre träd. Jorden är näringsfattig och området genomkorsas av diken i ett rätvinkligt mönster.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden Geoteknisk undersökning har utförts av KM Geoteknik, Helsingborg. Utredningen är daterad 00 02 22. Tidigare har samma företag utfört geoteknisk undersökning på Stjärnhemsområdet och del av det nu aktuella planområdet. De geotekniska förhållandena för planerad bebyggelse är mindre goda. För att minimera riskerna för sättningar erfordras särskilda åtgärder. Grundvattennivån är hög inom området med viss fluktuation beroende av årstid och nederbörd. Järnhalten i vattnet är hög, vilket innebär att särskilda åtgärder erfordras vad gäller dagvattenhanteringen.

Arkeologiska frågor Arkeologisk undersökning har inte utförts. Några lämningar som kräver utredning har inte påträffats inom planområdet.

Bebyggelse Området avses bli bebyggt med 40 friliggande enbostadshus på rymliga tomter. Tomtstorleken kommer att vara minst 900m² och bostadshuset kan vara i ett eller ett och ett halvt plan, där ovanvåningen kan förses med takkupor. Bebyggelsen har en naturlig uppdelning i tre grupper där varje del har ett mindre gemensamt område med lekplats

- för de små barnen, plantering och eventuellt några parkeringsplatser för besökande.
- Service** Kommersiell service med basutbud finns vid Stora Strandvägen 1,3 km från planområdet samt i Skottorp där det även finns skola. Stort köpcentrum är beläget vid Mellbystrand och om det gäller mer kvalificerat utbud av service ligger denna i Laholm.
- Friytor** För att skapa en större variation i det flacka landskapet krävs åtgärder som dramatiserar och ger omväxling. Planförslaget har använt området längs med vägen för att där skapa ett tämligen grunt vattenområde med en rörlig vattenyta, beroende på årstid och nederbörd. Avvattningen av ängsmarken väster om planområdet sker via ett slingrande stråk med flacka strandkanter och markeras i landskapet med buskar och mindre träd. Själva vattenfåran har botten av sten och grus. För att i landskapet markera infartsvägen planteras alléträd och i det samlade friområdet skall det kunna anläggas en enkel bollplan.
- Vägar** Området trafikmatas från Stjärnhemsvägen. Vid en fortsatt utbyggnad av området västerut är det tänkt att Stjärnhemsvägen förlängs utmed den norra plangränsen. Vägarna utförs med asfalterad körbana 5,0 m med mycket grunt gräsbevuxet dike för infiltration av regnvatten
- Gång-och cykelstråk** Den naturliga målpunkten för gång- och cykeltrafiken är givetvis havsstranden och längs med stranden. Från området är det tänkt att man promenerar över ängsmarken och ansluter vid Fiskaregatans östra del. Det är av vikt att stigen utformas som en enkel naturligt slingrande, men ändå lättframkomlig väg. I anslutning till nya vägen mot Båstad planeras i enlighet med översiktsplanen såväl häst- som cykelled.
- Skydd , störningar** Bostadstomterna ligger 80 – 90 m från förbifartsled angränsande planområdet i öster. I den miljökonsekvensbeskrivning, som upprättats för utbyggnad av väg 1741 redovisas att bebyggelse närmast den Inre Kustvägen kan komma att utsättas för buller i framtiden. Detta område kan också vara utsatt för buller från järnvägen. I den fördjupade miljökonsekvensbeskrivningen, som upprättades för Västkustbanan anges inga bullernivåer för bebyggelsen väster om Inre Kustvägen. På plankartan har den öst-

ligaste delen av bostadskvarteren getts en särbestämmelse som innebär att bullerfrågorna i samband med bygglövsprövning skall ges särskild uppmärksamhet.

Det större vattenområdet har placerats så att det inte enkelt skall kunna nås från gemensamma lekytor. Med hänsyn till att få så god barnsäkerhet som möjligt bör dock området vara inhägnat med nätstaket

Dagvatten

Med hänsyn till att grundvattennivån vissa perioder under året är hög, avses dagvattnet pumpas från området till befintlig ledning i det sydöstra hörnet av planområdet. Riklig järnförekomst i grundvattnet, som utfälls i ledningar med lufttillträde, innebär att ledningssystemet utföres i enlighet med tekniska kontorets anvisningar.

Den stora urgrävningen skapar ett vattenområde, som dels är av estetiskt värde i området, men också ger lägre och framför allt en mindre fluktuerande grundvattennivå. Schaktmassorna skall användas för att modulera marken, så att tomterna och husen kommer att ligga något högre än omgivande mark. Dagvatten från taktytor och hårdgjorda marktytor avses att infiltreras. Längs med vägarna läggs svagt skålformade diken med underliggande ledning.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar med fall mot norr finns i sydvästra hörnet av Stjärnhemsvägen. Den norra bostadsgruppen om tio hus bedöms kunna anslutas till denna ledning. Övriga hus planeras bli anslutna till projekterade ledningar i den nord-sydliga lokalvägen. Pumpstation i södra kanten av dagvattenmagasinet kommer att uppföras. Någon särskild tomt för denna har inte bedömts erforderlig.

Någon utredning av eldistributionsnätet har inte gjorts, men en mindre, lågbyggd transformatorstation bedöms erforderlig. Den kan lämpligen placeras inom allmän plats, natur utan egen tomt. Placeringen skall ske så, att dess magnetfält inte överstiger 0,2 T μ inom kvartersmark med byggrätt eller anlagd lekplats.

Befintliga telekablar genomkorsar området och ligger i de nuvarande dikena. En av dessa kablar korsar kvarteren och har getts skydd i form av u-område. Övriga går strax inom eller utanför kvartersgränserna och bör flyttas

så att underhåll kan ske utan intrång på tomtmark. Samtliga kablar saknar servitut eller ledningsrätt.

Medverkande

Planarbetet har utförts av arkitektkontoret Berglund-Bäckström, Hörby. Arbetet har skett i samråd med stadsarkitekt Eva Mill.

Detaljplan för del av fastigheten Skummeslöv 24:1 och Allarp 2:201, Laholms kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget har upprättats på uppdrag av ägaren till Skummeslöv 24:1. Miljö- och byggnadsnämnden har 2000 03 22 godkänt att området detaljplanelägges i enlighet med upprättad preliminär skiss. Samrådshandlingar kommer att föreläggas miljö- och byggnadsnämnden i början av juni 2000. Efter samråd med markägare och övriga sakägare samt myndigheter och berörda kommunala instanser kommer planförslaget att ställas ut till formell granskning, vilket beräknas kunna ske under sensommaren. Nämndens behandling efter utställning och efterföljande antagandeprövning i kommunfullmäktige beräknas kunna ske under senhösten 2000.

Genomförandetid

Bebyggelsen planeras komma bli genomförd i tre etapper med början i det norra området, som innehåller tio bostadshus. Genomförandetiden har satts till tio år.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Mellan kommunen och exploatören kommer avtal att upprättas som reglerar iordningställande och vidmakthållande av vägar och övrig allmän platsmark. Likaså kommer avtal att träffas om nyttjande av Stjärnhemsvägen.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

LIGA FRÅGOR

Planområdet utgör del av Skummeslöv 24:1 samt Allarp 2:201, som ägs av Laholms kommun. I samband med fastighetsbildning av illustrerade tomter kan det vara

lämpligt att allmän platsmark inom planen bildar självständig fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

För att minska de initiala kostnaderna kommer den norra plandelen att byggas ut först samt trafik- och ledningsmässigt anslutas till Stjärnhemsvägen. Schaktningsarbeten och markförberedelsearbeten planeras ske i ett tidigt skede för att minimera sättningsrörelser i samband med byggskedet.

Kostnader för detaljplan bestrides av exploitören. En mindre planavgift för att täcka kommunens administrativa kostnader tas ut i samband med framtida bygglov och bygganmälan.

TEKNISKA FRÅGOR

Eventuella ytterligare utredningar av ledningar, massbalanseringar m m kommer att ske i samband med planens genomförande.