

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Laholm



Planområdet ligger inom den röda linjen.

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ÅMOT 2:4

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 10 oktober 2019 att förslaget skulle ställas ut på samråd. Samrådshandlingar har skickats till berörda myndigheter och fastighetsägare. Synpunkter skulle vara inlämnade senast den 16 december 2019. Allmänt samrådsmöte hölls den 20 november 2019. Planförslaget har inte presenterats i Länsstyrelsens plangrupp.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Totalt har 26 skrivelser lämnats in, varav 3 från statliga myndigheter, 6 från kommunala nämnder eller styrelser, 9 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 1 från intresseföreningar samt 8 från sakägare. Angränsande kommuner har inte bjudits in att yttra sig. Några synpunkter från allmänheten har inte lämnats in.

SYNPUNKTER UTAN ERINRAN

Nedan nämnda remissinstanser har lämnat in yttranden utan erinran. Samhällsbyggnadskontoret har mottagit deras yttrande men ser inte att de kräver en ändring av planförslaget.

*Kommunstyrelsens ledningsutskott
Räddningstjänsten
Kultur- och utvecklingsnämnden
Telia Sonera Skanova Access AB
Weum gas
E.ON Energidistribution AB
Swedegas
Svenska kraftnät*

Statliga myndigheter:

Länsstyrelsen i Halland
Trafikverket
Lantmäteriet

Kommunala nämnder och styrelser:

Barn- och ungdomsnämnden
Kommunstyrelsen
Kultur- och utvecklingsnämnden
Räddningstjänsten
Socialnämnden

Övriga myndigheter, bolag och organisationer:

E.ON Energidistribution AB
Kulturmiljö Halland
PostNord Sverige AB
Region Halland
Svenska kraftnät
Swedegas AB
Södra Hallands kraft el
Telia Sonera Skanova Access AB
Weum Gas AB

Intresseföreningar:

Naturskyddsföreningen

Sakägare:

Åmot 1:49
Åmot 2:10
Åmot 2:14
Åmot 2:292
Åmot 2:326
Åmot 2:333
Åmot 2:7

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Länsstyrelsen

Ärendet

Planområdet är beläget nordost om centrala Mellbystrand cirka 8 kilometer från Laholms centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus för att utöka utbudet av boendeformer i kustområdet. Delar av Marias väg och Birger Pers väg planläggs för att övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Planförslaget har inte behandlats på länsstyrelsens plangrupp.

Gällande regleringar

Laholms gällande översiktsplan Framtidsplan 2030 pekar ut planområdet som ett förädlingsområde som syftar till att utveckla Mellbystrand centrum med handel, kontor och bostäder. För att öka näringsverksamheten och stärka service och tjänstesektorn i hela orten föreslås detaljplaner ses över för att också medge icke störande verksamheter i liten skala i hemmet. Planområdet omfattas inte av utredningsområdet för havsnivåhöjning.

För planområdet gäller idag detaljplan 02-13 antagen 1959-03-17. Planområdet är planlagt som Natur.

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB). Det omfattas även av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 1, 2 och 4 §§ MB. Planområdet omfattas även av influensområdet för väderradar Bjäre enligt 3 kap 9 § MB.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att:

- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas. Se nedan under rubrik MKN Vatten.
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se nedan under rubrikerna Buller, Översvämning på grund av skyfall samt Dagvatten.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

MKN Vatten

Enligt planförslagets dagvattenutredning kommer nyexploateringen av området ofrånkomligen öka belastningen av föroreningar i dagvattnet, vilket är tänkt att

infiltreras och bli grundvatten alternativt ledas ut med annat dagvatten i Laholmsbukten.

För att kunna bedöma påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten bör planhandlingarna kompletteras med en utförligare beskrivning av vilka föroreningar och mängder man tror att dagvattnet som avleds till Laholmsbukten kommer att innehålla. I framtida planer bör även den kumulativa effekten av föroreningar från dagvattenutsläpp från ett större område kunna presenteras.

I planområdets sydvästra hörn föreslås en allmän parkering på en yta som inte får hårdgöras. Föroreningar och läckage från parkerade bilar kommer att följa med det infiltrerade dagvattnet ner i grundvattnet.

Planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten i vattenförekomsten Laholmsbukten och på grundvattnet. Även en liten påverkan ska beskrivas. Ange parametrar och mängd. Det bör framgå av planhandlingarna hur miljökvalitetsnormerna kan uppnås.

Buller

I planbeskrivningen anges att viss del av planområdet med byggrätt för bostäder överskrider maximal bullernivå för den planerade användningen. Trots detta saknar detaljplanen regleringar med anledning av buller.

Vid planläggning är den viktigaste faktorn valet av plats för en viss användning. Ska det byggas bostäder bör bullerexponerade platser undvikas så långt det är möjligt. Inom befintliga tätortsområden kan kommunen ändå bli tvungen att använda exponerade platser för bostäder. För att detta ska vara möjligt krävs ofta reglering av byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. Om inte detta är tillräckligt kan det vara nödvändigt att också ställa krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö.

I en detaljplan ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller. För bygglov inom detaljplan gäller därför inte några ytterligare krav på lokalisering, placering och utformning avseende omgivningsbuller. Inte heller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande är tillämplig. Detta gäller även om bullerfrågan inte har prövats i detaljplanen.

Översvämning på grund av skyfall

Klimatförändringarna kan komma att innebära fler skyfall vilket är viktigt att ta hänsyn till vid planering av nya områden. Kommunen behöver beskriva hur en exploatering och därmed ökad hårdgörningsgrad av planområdet påverkar översvämningensrisken för närliggande bebyggelse. Utbyggnad av andra områden i närheten kan också behöva beaktas då det är många detaljplaner och exploateringsprojekt på gång i Mellbystrand.

Det nu aktuella området har konstaterat höga men outredda grundvattennivåer. Samtidigt utgör området en lågpunkt där dagvatten

ansamlas. Planförslaget redovisar inte vilka specifika åtgärder som krävs för att området ska vara lämpligt att bebygga med hänsyn till risken för översvämningar. Vad som finns i planhandlingarna är resonemang om ett antal olika åtgärder som kan komma att krävas beroende på hur de ännu inte färdigutredda förutsättningarna ser ut. Åtgärder inom planområdet kan leda till negativa konsekvenser för kringliggande exploaterade områden. Även detta behöver utredas mer.

Ett sätt att skydda ny bebyggelse inom planområdet mot översvämning eller skador på längre sikt är att ange en lägsta marknivå som får bebyggas. Detta kan även förhindra att nya byggnader grundläggs på en så låg nivå att de pressar upp grundvattnet och även påverkar kringliggande områden. Det nu aktuella förslaget till detaljplan saknar reglering av lägsta byggbara höjd. För att bestämmelse om detta ska kunna införas i detaljplanen måste grundvattennivån vara helt utredd.

Sådan bestämmelse om plushöjd avsedd att fungera som skydd mot översvämning bör vara den lägsta höjden för den del av konstruktionens undersida som inte är avsedd att komma i kontakt med vatten. För byggnader bör plushöjden ange lägsta grundläggningsnivå eller schaktbotten för att undvika fukt i grunden. Höjden bör anges i RH2000, inte i förhållande till ortens nollplan.

Dagvatten

Då grundvattennivån inte är utredd är det inte möjligt att avgöra om de föreslagna åtgärderna för att omhänderta dagvattnet kommer att fungera. Följderna av detta kan bland annat bli att miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas negativt och att planområdet med kringliggande områden riskerar att översvämmas.

Kommunen bör vara medveten om hur området står sig även vid mer extrema regn. Fördröjningsåtgärderna bör dimensioneras för ett förändrat klimat. Dagvattenflöden upp till åtminstone 100-års regn behöver studeras så att man kan se vart vattnet tar vägen vid större regn och utforma planen så att vattnet inte ställer till skada. Även tillfartsvägarna till området ska vara säkrade i ett framtida klimat.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Arkeologi

Inom aktuellt detaljplaneområde finns inga kända fornlämningar noterade i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister Fornreg. Sett utifrån områdets lågt belägna topografi och geologiska omständigheter bedömer länsstyrelsen sannolikheten som liten för förekomst av idag dold fornlämning dold under mark inom planområdet. Arkeologisk utredning är därmed inte motiverad att genomföra.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Dagvattenhantering

Marken som avses bebyggas utgörs i dagsläget av naturmark. Genomförandet av planen kommer öka de hårdgjorda ytorna i området och därmed även mängden dagvatten som behöver tas omhand. Den björkdunge som finns i områdets västra del avses avverkas. En trädbevuxen yta är bättre på att hålla kvar och ta upp vatten än öppna ytor. Kommunen bör därför utreda om det är möjligt att bevara en del skogsbeklädd. Detta bidrar även till att bevara områdets värde som grönstråk för djur och växter.

Området är utpekad som klass 1 i kommunens grönområdesutredning med hänvisning till att området är mycket viktigt för dagvattenhantering.

Kommunen konstaterar där att denna yta ej bör förändras utan anses vara av betydande vikt att bevara. Man kan ifrågasätta lämpligheten i att exploatera ett sådant område, bland annat med anledning av att dagvattensituationen i området redan är ansträngd samt att konnektiviteten för djur och växter i nord-sydlig riktning konsekvent försämrats under en längre tid till följd av andra exploateringsföretag. Eftersom det finns problem med dagvattnet i hela området är det viktigt att kommunen även tittar på dagvattnet utanför planområdet, exempelvis så att planområdet inte översvämmas av dagvatten från högre belägna områden samtidigt som man inte får orsaka översvämningen på den lägre liggande bebyggelsen.

Det är flera detaljplaner och exploateringsprojekt på gång i Mellbystrand, och har varit så under en tid. Kommunen bör göra en helhetsbedömning av detaljplanernas sammanlagda påverkan på dagvattenhanteringen i Mellbystrand. Kommunen kan även informera boende och verksamheter om problematiken kring dagvattnet i området och på så sätt ge alla möjlighet till att bidra med eget lokalt omhändertagande av dagvatten på befintliga byggnader.

Ett rikt växt- och djurliv

En fungerande grön infrastruktur är ofta den rumsliga förutsättningen för att ekosystemen ska kunna leverera ekosystemtjänster som exempelvis att dämpa effekten av översvämningar och torka orsakade av klimatförändringar. Djur, växter och andra organismer behöver ett nätverk av natur för att kunna överleva. Det måste finnas livsmiljöer som är tillräckligt stora och av tillräckligt god kvalitet där det finns föda och möjlighet för reproduktion. Dessa livsmiljöer måste vara sammanlänkade i tillräcklig omfattning för att möjliggöra spridning mellan olika livsmiljöer.

Exploatering av en liten bit i taget gör det svårt att se helheten och den faktiska påverkan. Det grönområde som omfattas av denna detaljplan är sannolikt viktigt både som en buffert vid ett förändrat klimat med exempelvis höjning av havsnivå och ökade nederbördsmängder, och som spridningskorridor för djur och växter.

Området i sig har inte bedömts inneha särskilt höga naturvärden i kommunens grönområdesutredning från 2015 (ändå av kommunen klassad som klass 1 med avseende på områdets värde för dagvattenhanteringen). Dock ingår planområdet i ett nordsydligt grönstråk som är viktigt att bevara för att ge djur och växter möjlighet att röra sig i den redan trängda

miljön som är mellan E6 och havet. Planen bör utformas så att grönstråkets funktion som spridningskorridor för växt- och djurliv kan bevaras. I dagsläget är planförslaget inte utformat så, framförallt med avseende på avverkning av skogspartiet samt anläggande av belysta promenadstråk i de delar av planområdet som är satta som NATUR. Planhandlingarna bör innehålla en beskrivning av påverkan på den gröna infrastrukturen i området. Planen bör utformas så att områdets ekologiska funktion så långt som möjligt utvecklas. Vilka ekosystemtjänster som berörs och hur man ska kompensera för förlust av dessa bör framgå av planhandlingarna.

Dagvattendammar med vattenspiegel skapar en möjlighet till ökad biologisk mångfald och välbefinnande för både människor, växter och djur. Tillgång till vatten för djur är ofta liten i bebyggelse. Det är viktigt att inte bara se till planområdet utan sätta de konsekvenser som blir av exploateringen i ett större perspektiv.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av utökat strandskydd dvs det utökade strandskyddet inträder inte inom planområdet.

Plankarta och planbestämmelser

Länsstyrelsen saknar en illustrationskarta över området som visar maximal utnyttjad byggrätt.

Detaljplanen saknar bestämmelse om hur stor yta som får byggas.

Trygghet och säkerhet

Den planerade gångvägen inom NATUR har en, ur brottsförebyggande synpunkt, väl genomtänkt dragning. Det resoneras bra om belysning på gångvägen och att de närliggande fastigheterna kan skapa en känsla av övervakning som i sin tur kan skapa en känsla av trygghet.

Dock ska det tilläggas att detta är avhängigt utformningen av byggnadernas fasad och hur levande bostäderna känns, främst under den mörka tiden av dygnet, då otrygghetskänslan troligen kommer att vara som störst. Utformningen av fasaderna bör av den anledningen inte regleras i detaljplanen men värt att nämna i planbeskrivningen är vikten av utformningen för trygghetskänslan på gångvägen. Det är väsentligt att fasaderna utformas på ett sätt som knyter byggnaderna till gångvägen på ett sätt som verkligen skapar känslan av att gångvägen är övervakad.

Den smala remsa av gångväg som sträcker sig mellan ny GATA och befintlig väg Tångvägen är mer problematisk. Av förklarliga skäl går det inte att få denna sträcka att kännas övervakad av kringliggande byggnader. Det är därför av vikt att här verkligen vara noggrann med belysning och att gångvägen görs helt överblickbar. Hela sträckan bör kunna ses från respektive ”ingång” till den smala sträckning som planeras. På just denna tunnelliknande sträcka är det också utifrån ett brottsförebyggande perspektiv kanske bättre att inte ha sittplatser då just ansamling av personer på denna sträcka blir nödvändiga att passera. Det finns ingen annan väg att välja. Dock kan sittplatserna behövas ur

tillgänglighetssynpunkt. En avvägning får då göras.

Lantmäteriet

Lantmäteriets synpunkter i samrådsyttrandet ska beaktas.

Kommentar:

Planområdet omfattas av idag av två detaljplaner. För grönremsan upp till Tångvägen gäller dp 02-10, planlagd som natur.

Länsstyrelsen befarar att detaljplanen kan komma att prövas med anledning av att detaljplanen inte tillgodoser miljö kvalitetsnormer för vatten samt att detaljplanen kan anses som olämplig vad gäller hälsa, säkerhet, risken för olyckor, översvämning eller erosion med hänvisning till ämnesområdena buller, översvämning på grund av skyfall samt dagvatten. Nedan återges hur detaljplanen har förbättrats för respektive område.

MKN vatten, dagvatten och översvämning på grund av skyfall

Planhandlingarna har kompletterats med beskrivning av vilka föroreningar som förväntas uppstå av den markanvändning som planområdet medger. Detta tillsammans med hur vald dagvattenlösning förväntas rena de föroreningar som förväntas uppkomma. Där har dagvattenlösning för området ändrats till andra samt arbetats in i plankartan.

Det stämmer att en utbyggnad av detaljplanen kommer att öka hårdgörandegraden för området, men är en faktor som tagits hänsyn till i valet av dagvattenlösning, där det har räknats på hur mycket dagvatten som de olika användningsområden kommer alstra vad gäller dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten har sedan arbetats fram för att kunna omhänderta den mängd dagvatten som ytorna alstrar sett till både ett 20 års regn och ett 100 års regn (skyfallsregn).

Kommunen har pekat ut grönområdet som ett viktigt område på grund av dess funktion av att omhänderta dagvatten, därav klass 1 i grönområdesutredningen. Kommunen har också konstaterat att grönområdet kan byggas ut ifall dagvatten omhändertas på ett lämpligt sätt, sett till dess avrinningsområde, så att även hänsyn tas till omkringliggande fastigheter så att de inte riskeras skadas på grund av dagvatten. Vald dagvattenlösning ska kunna omhänderta dagvatten vid både ett 20 års regn som ett 100 års regn, skyfallsregn. I valet av dagvattenlösning har avrinningsområdet studerats och i plankartan anges bestämmelser som ska skydda lägre liggande fastigheter, väster om planområdet.

Kommunen har arbetat med sju detaljplaner inom arbetet för Vision Mellbystrand där 5 av dem har avslutats medan två håller på att tas fram. Genom arbetet med Vision Mellbystrand så har kommunen haft en strategi för hur exploateringarna har kunnat samordnas. Området har bland annat setts över vad gäller hur dagvatten ska kunna hanteras för hela området, det vill säga, samtliga sju detaljplaner. Två dagvattenutredningar, utförda av WSP, har tagits fram för området som omfattas av samtliga sju detaljplaner.

Den dagvattenlösning som presenteras i planhandlingarna och som är tänkt att användas för området tar hänsyn till höga grundvattennivåer. Lösningen finns även omnämnd i den dagvattenrapport som tagits fram inom arbetet med Vision Mellbystrand.

Buller

Bullerberäkning har utförts för Birger Pers väg, Marias väg och för den nya väg som det planlagts för. Beräkningen baserar sig på mätningar av den trafik som trafikerat Marias väg och Birger Pers väg tillsammans med en bedömning av hur mycket trafik som förväntas trafikera den nya vägen. Resultatet har visat att de maximala bullernivåerna överstigs inom ett område 17 meter från mitten av Birger Pers väg. Det ställer därmed krav på att en tystuteplats ska kunna anläggas inom de bullerutsatta bostadstomterna. Den mesta delen av denna yta består av parkeringsytor som ligger belägna längsmed vägen. Det innebär att sammantaget överstigs bullernivåerna på en yta om 2,5 meter på den östra kvartersmarken. Om den maximala ljudnivån överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Eftersom området ligger i ett bostadsområde och få tunga fordon kör nattetid längs med de aktuella vägarna bedöms risken för att riktvärdet överstigs som låg. Det görs även bedömningen att uteplats kan placeras på de delarna av tomten där bullernivån inte överstigs. Därmed görs bedömningen att extra reglering för kvartersmarken inte behöver införas.

Översvämning på grund av skyfall

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur planområdet kommer påverkas av en högre hårdgörningsgrad. Det är dock värt att påpeka att vissa regleringar har förts in i plankartan för att minska den hårdgjorda ytan, exempelvis genom att markbeläggningen på de sydliga parkeringsplatserna anläggs med pelleplattor. Utöver detta har planbeskrivningen kompletterats med ett system för dagvattenhantering där kommunen tagit med Länsstyrelsens synpunkter angående minsta byggandshöjd. Inom dagvattensystemet utnyttjas en lågpunkt i planområdets östra delar för hantering av större mängder dagvatten, samtidigt som lokala delar inom varje enskild tomt inkluderas i planen. Att dagvattnet infiltreras i naturområdet innebär även att dagvattnet kan lagras och renas innan det når grundvattnet.

Som tidigare nämnts är detaljplanen för Ängen en av flera detaljplaner som genomförs under Vision Mellbystrand. I visionsdokumentet anges olika dagvattenlösningar som kan nyttjas vid exploatering av de utpekade förädlingsområdena. Där den dagvattenlösning som presenteras i planbeskrivningen är influerad av den som presenteras i Vision Mellbystrand. Sammantaget innebär dagvattensystemet att planområdet kan bibehålla sin funktion för dagvattenhantering.

Dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur miljö kvalitetsnormerna kan riskeras att påverkas av dagvatten efter anläggande enligt planen. Denna beskrivning visar att planområdet inte kommer påverkas avsevärt negativt efter planens genomförande.

Planbeskrivningen har även kompletterats med översvänningskarteringar vid både 20 och 100 årsregn, med både översvänningsdjup och flödesriktningar illustrerade. I dessa karteringar tas dagvattenflöden till följd av 100 årsregn med klimatfaktor 1,3 tagits i beaktning. Där dagvattensystemet sedan utformats till följd av dessa karteringar.

Arkeologi

Kommunen har uppfattat kommentarerna, men ser inte föranleder en anledning till en förändring av detaljplanen.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen har uppfattat kommentarerna, men ser inte föranleder en anledning till en förändring av detaljplanen.

Dagvattenhantering

I planområdets östra delar är tanken att ett naturområde fortsatta ska kunna finnas. Vad det gäller en specifik utformningen av detta naturområde är inte detaljplanen det skede där detta bestäms, utan det görs senare vid anläggning. I nutid till när detta skrivs (20210330) har delar av denna skogsdunge avverkats. Det gör det därmed svårt att bevara dessa träd.

Området är utpekad som ett klass 1 område sett till dess roll för dagvattenhantering. I tillägget till grönområdesutredningen beskrivs planområdet som ett utvecklingsområde där viss exploatering kan genomföras, om frågan om dagvatten kan lösas inom ramarna för en detaljplan. Kommunen har gjort bedömningen att detta är möjligt sett till det dagvattensystem som presenteras i planbeskrivningen för granskning. Angående det helhetsgrepp som nämns i Länsstyrelsens yttrande har en dagvattenutredning genomförts i och med arbetet med Vision Mellbystrand, 2013. De utvecklingsprojekten som genomförts i Mellbystrand sedan dess har utgått från de riktlinjer som presenterats i denna dagvattenutredning. Därmed har ett helhetsgrepp tagits för dagvattenhanteringen i Mellbystrand.

Ett rikt växt- och djurliv

Självklart har grönområdena i Mellbystrand ett värde för djur och växter samt för deras förmåga att reproducera sig. Grönområden och växtlighet har även en viktig roll för klimatet, att förbättra luftkvaliteten, omhänderta vatten och hålla en jämn temperatur. Att skaffa sig en överblick för alla grönområden i Mellbystrand är viktigt för att kunna bilda sig en uppfattning om djurens och växternas spridningskorridor samt att inte alla grönytor exploateras och försvinner från kustområdet.

Vad gäller planområdet som består av ett grönområde så kommer den västra delen av planområdet att kvarstå som ett grönområde, som tillgängliggörs för allmänheten att använda som rekreationsområde genom att en gång- och cykelväg sträcker sig mellan Birger Pers väg och Tångvägen. Grönområdet tillhör inte den förbindelse av sammanhängande grönområden som nästintill sträcker sig från Hökafältet i norr längsmed hela Mellbystrand till Skummeslöv, och som Länsstyrelsen syftar på. Planområdet består av ett isolerat grönområde som har ett antal grönområden i dess närhet där det som ligger närmst finns strax sydöst om planområdet. Trots att de är avskilda kan

grönområdena ha en viktig roll för de djur och växter som på olika sätt kan transportera sig mellan grönområdena. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang för vilka ekosystemtjänster som finns inom grönområdet idag samt vilka som blir kvar alternativt kan skapas när planområdet byggs ut enligt den nya detaljplanen.

Planområdet utgör riksintresse för friluftsliv samt rörligt friluftsliv och därmed görs en avvägning av att riksintresset ska premieras växter och djurliv i ett fall där båda intressen inte kan tillgodoses. Även om grönområdet minskar i omfång så kommer det fortsättningsvis finnas ett visst utrymme för växter och djur inom planområdet.

Hittills har en grönområdesutredning (2015) tagits fram för kusten som bedömt naturvärdena för planområdet och gett dem klass 3 (*mindre betydelsefulla naturvärden*). För närvarande håller en fördjupad översiktsplan på att tas fram för kusten som bland annat återger en översikt av grönområdena i kusten och dess betydelse.

Strandskydd

Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter, men ser inte att de föranleder ändring av detaljplanen.

Plankarta och planbestämmelser

Planbeskrivningen kommer kompletteras med 3 illusionskartor över området. En med minsta fastighetsstorlek, en med största fastighetsstorlek samt en med ett med 360 kvadratmeters fastigheter. Detta för synliggöra hur exploateringen kan tyda sig.

Inga exploateringsbestämmelser kommer införas i plankarta. Det ställningstagande som gjorts är att utformningen av tomterna samt placeringsbestämmelserna kommer låsa utformningen i stor utsträckning. Exempelvis ger utformningen på kvartermarken, som långsmalla rämsor, samt bestämmelsen om radhus, en specifik utformning på tomterna. Vidare reglerar P₁ och prickmark i vilka zoner inom tomterna som bebyggelsen får placeras i. Att ytterligare reglera hur stor yta som får bebyggas hade därmed låst en exploatör till en specifik utformning och storlek på bebyggelsen.

Trygghet och säkerhet

Detaljplanen reglerar inte i detalj hur området kommer se ut, utan pekar ut specifika användningsområden inom planområdet. Huruvida noterar kommunen Länsstyrelsens kommentarer angående trygghet och säkerhet och kompletterar planbeskrivningen med svar och resonemang angående detta. Svaren bör därmed ses som riktlinjer om utformningen av platsen

Trafikverket

Ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus för att kunna utöka utbudet av boendeformer i kustområdet. Kommunen har använt Trafikverkets altringsverktyg som uppskattar en ökning till 381 (ÅDT) bilar till följd av att planområdet byggs

ut med parhus, radhus eller kedjehus (har beräknats på en kvartersmark om 7400 kvm).

Infrastruktur

Planområdet ligger cirka 700 meter väster om väg E6 som är av riksintresse enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken. E6:an ingår i det, av EU, utpekade Trans-European Transport Network, (TEN-T) som är av särskild internationell betydelse. Vägen är transportled för farligt gods. 2017 uppmättes årsdygnstrafiken till cirka 23 000 fordon. Cirka 1 kilometer sydost om planområdet går väg 24 som också är av riksintresse för kommunikationer. 2017 bedömdes årsdygnstrafiken till cirka 6500 fordon på sträckan närmast planområdet. Korsningen 24/E6 är högt belastad och antas nå sin bristningsgräns 2024-2025 om ingen åtgärd görs. Planerad åtgärd är cirkulationsplats.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket noterar att planen inkluderas i ”Trafikutredning Mellbystrand” (Norconsult, 2018). Trafikverket har inga synpunkter.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Sedan samrådet har utformningen av kvartersmarken i planförslaget förändrats något, vilket bland annat inneburit att ÅDT förändrats sedan samråd. Detta har uppdaterats i planbeskrivningen. Detta ligger numera på 333 bilar. Vad det gäller inkluderade gator och liknande har inga förändringar skett.

Kommunen noterar Trafikverkets synpunkter, men ser inte att de föranleder ändring av detaljplanen.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Exploateringsavtal

På sidan 36 redovisas att kommunen avser att upprätta exploateringsavtal. Det framgår kort vad kommunen kommer ställa för krav på exploatören. Dock är det inte tydligt om dessa krav är något som kommunen planerar att ställa på exploatören, eller om det redan finns avtalat. Det är otydligt vad som är syftet med exploateringsavtalet, vilket huvudsakligt ansvar var och en av parterna ska ha, samt vem som ska ansöka om lantmäteriförrättning. Konsekvenser av att ingå exploateringsavtal framgår inte av beskrivningen. Förslagsvis kan hänvisning ske till andra rubriker i planbeskrivningen som tar upp väsentliga frågor som ska regleras i avtalet. Enligt 5 kapitlet 13 § 3 stycket plan- och bygglagen ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess

nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Bestämmelse om största/minsta fastighetsstorlek

I planförslaget används bestämmelse om största och minsta fastighetsstorlek, med beteckningen d₂₀ och d₁₀. Då reglering av fastighetsstorlek är en egenskapsbestämmelse, så gäller den endast inom det område i plankartan som avgränsas med egenskapslinjer. Observera att andra egenskapsområden, såsom prickad mark, inte omfattas av bestämmelsen med nuvarande redovisning. Det kan därför finnas en risk att större fastigheter bildas än vad bestämmelsen är tänkt att begränsa.

När planbestämmelse används som begränsar både största och minsta fastighetsstorlek, kan konsekvensen bli att både den fastighet som bildas och den fastighet som blir kvar (stamfastigheten), måste uppfylla båda planbestämmelserna för att fastighetsbildning ska kunna genomföras.

Delar av planen som bör förbättras:

Fastighetsbildning

På sidan 37 i planbeskrivningen under rubriken ”fastighetsbildning” framgår *området för tekniska anläggningar (E-område) föreslås fastighetsregleras från Åmot 2:4 till Åmot 1:97*. Observera att tekniska anläggningar, E₁, är kvartersmark och att P-PLATS och GATA är allmänna platser. Dessa två ändamål går inte att kombinera på samma fastighet, eftersom det är olika vem som ska ansvara för genomförande inom kvartersmark eller allmän plats.

Konsekvenser för befintlig rättighet

På sidan 37 framgår att ett jordvärmeservitut finns inom planområdet, där Åmot 2:202 har förmån. Det står även att ”kvartersmark” har planlagts en bit in på servitutsområdet. Observera att NATUR är allmän platsmark och alltså inte kvartersmark. Jordvärmeservitutet är ett avtalsservitut, och syns därför inte i registerkartan. Därmed är det viktigt att kommunen redovisar läget på servitutet för att belysa hur det kommer påverkas av planen.

Grundprincipen är att NATUR inte får upplåtas för enskilt ändamål mer än tillfälligt. Jordvärme kan anses vara en bestående funktion som krävs för att bostaden på Åmot 2:202 ska fungera på ett ändamålsenligt sätt. Om det är så att området inom NATUR behövs för jordvärmeservitut är det lämpligt att istället planlägga området med kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

På sidan 38 har kommunen på ett mycket bra sätt påbörjat en fastighetskonsekvensbeskrivning. I beskrivningen framgår vad konsekvenserna blir för varje fastighet, rent fastighetsrättsligt. Det som dock skulle kunna förtydligas ytterligare är hur konsekvenserna blir ekonomiskt. En omprövning av Mellby GA:5 innebär en konsekvens att samtliga fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, kommer behöva svara för kostnader i samband med lantmäteriförrättningen. Förrättningskostnader fördelas enligt huvudregeln på deltagande fastigheterna, enligt 29 § Anläggningslagen. På sidan 39 har det beskrivits att 40 a § enligt anläggningslagen blir aktuell i samband med att en befintlig gemensamhetsanläggning minskar i omfattning. Det är mycket bra att detta

tagits upp i planbeskrivningen. Det enda som kan förtydligas är vem som i sammanhanget blir skyldig att betala ersättning.

Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning

På sidan 37 framgår att *de nya fastigheterna inom planområdet kommer behöva anslutas till gemensamhetsanläggningen Mellby GA:5 för att få utfartsrätten till allmän väg*. Kommunen behöver förtydliga om denna anslutning ska ske genom överenskommelse, eller om lantmäteriet ska ansluta i samband med lantmåteriförrättning. Alternativt om denna prövning ska göras i samband med att Mellby GA:5 omprövas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Dagvattenhanteringen

I planbeskrivningen framgår att planområdet är ett *mycket viktigt område för dagvattenhantering*, se sidan 28. Det finns flertalet frågor och lösningar för dagvattnet beskrivna i planbeskrivningen, vilket dock inte finns reglerat i plankartan. Exempelvis framgår att marken längs den västra plangränsen behöver höjas för att säkerställa att vatten inte rinner in på grannfastigheterna, parkeringsytan och område där transformator ska placeras behöver anläggas på en marknivå om + 7,5 meter. En mur behöver även byggas runt parkeringen för att uppfylla den framtagna dagvattenlösningen. Vidare beskrivs att en mindre privat dagvattenledning kommer ersättas av ett utbyggt dagvattenmagasin med dike inom planområdet, samt att en dräneringsledning ska grävas ner i gatan. På sidan 29 dyker information upp om en damm, som inte behandlats tidigare i planbeskrivningen. Några fastigheter kommer anslutas till dagvattenserviser utmed Marias väg, men ingen vidare om var detta dagvatten sedan ska ta vägen. Eftersom dagvattenhanteringen är viktigt inom denna plan är det av betydelse att kommunen på ett samlat sätt förtydligar vilka anläggningar som ska byggas, vem som ansvarar för att detta genomförs samt vem som ansvarar för underhåll av anläggningar, så att dagvattenhanteringen fungerar.

Kommentar:

Exploateringsavtal

Genomförandebeskrivningens kapitel om exploateringsavtal förtydligas och kompletteras efter Lantmäteriets synpunkter. Syftet med exploateringsavtalet förtydligas, vem som ansvarar för vilka delar samt vilka krav som kommunen ställer på fastighetsägaren för att detaljplanen ska kunna genomföras. Huvuddragen för det exploateringsavtal som ska tecknas med fastighetsägaren punktats upp tillsammans med dess konsekvenser. Kapitlet *Fastighetsbildning* kompletteras med vem som ansöker om lantmåteriförrättning.

Bestämmelse om största/minsta fastighetsstorlek

För att motverka att detta sker har prickmarken på den västra kvartersmarken tagits bort. Den har istället ersatts med placeringsbestämmelserna P₂, komplementbyggnad ska placeras 2 meter från naturmark, och P₄, huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns där

byggnaderna inte är sammanbyggda. Det innebär att tillkommande fastighetsbildning inte kan nyttja den prickade marken för att bygga större fastigheter än 500 kvadratmeter. Vidare går det att anpassa fastighetsstorlekarna inom spannet 200 till 500 kvadratmeter, så att fastighetsindelning är möjlig.

Fastighetsbildning

Istället för att E-området fastighetsregleras till Åmot 1:97 så förblir E-området kvar på fastigheten Åmot 2:4. Information om detta skrivs in under Fastighetsrättsliga konsekvenser i Genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser för befintlig rättighet

Vid genomförandet av planen kommer det ena servitutsområdet, det norra, tas bort. Detta har inte tidigare nyttjats och därmed inte fyllt någon praktisk funktion. Det södra servitutsområdet kommer fortsatt finnas kvar och nyttjas av fastigheten.

Sedan samrådet har kvartersmarken flyttats något österut för att på det sättet ta bort det överlapp som tidigare funnits mellan servitutet och kvartersmarken finns kvar. Detta gjordes för att säkerställa att servitutet inte belastar en annan fastighet än den som nyttjar servitutet. På grund av servitutets relativt avlägsna placering i naturområdet samt förutsättningarna idag med merparten av de gröna värdena i denna del av planområdet har användningen NATUR bedömts som den mest lämpliga för denna del av planområdet. För att säkerställa att skötsel görs enligt skötselplan har det även bedömts att naturområdet omfattas av kommunalt huvudmannskap. Vidare kan läget förändras och servitutets roll omdefinieras eller tas bort under tiden för planens genomförande, där ledningen kan tas bort samtidigt övriga delar av planområdet bebyggs.

Utöver detta kommer en äldre dagvattenledning, från fastigheten Åmot 2:9 som går genom det sydliga servitutsområdet, men som inte längre är i bruk även tas bort vid genomförandet av planen.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandebeskrivningen kompletteras med hur de ekonomiska konsekvenserna fördelas för genomförande av planen.

Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av hur anslutning till Mellby GA:5 kommer gå till. Det kommer ske genom att de tillkommande fastigheterna ges andelar i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Dagvattenhanteringen

Se kommentar till Länsstyrelsen.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Socialnämnden

Socialnämnden ställer sig positiv till detaljplaneförslaget för Åmot 2:4 då det bygger på kommunens långsiktiga vision om ett Mellbystrand med variation i bostadsbestånd och upplåtelseform för att öka inkluderingen och erhålla en sammansättning av invånare med varierad ekonomisk bakgrund.

Kommentar:

Kommunen noterar Socialnämndens synpunkter, men ser inte att de föranleder ändring av detaljplanen.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomskontoret vill framföra att nybyggnation av radhus/kedjehus i Mellbystrand ytterligare påverkar behovet av platser i både förskola och skola. Behoven ökar troligtvis genom att familjer med barn flyttar in i de nya radhusen/kedjehusen, samtidigt som nybyggnationen kan skapa en omflyttning som innebär att kommuninvånare i befintliga bostadshus lämnar för att flytta in i de nybyggda radhusen/kedjehusen.

Kommentar:

Kommunen noterar Barn- och ungdomsnämndens synpunkter, men ser inte att de föranleder ändring av detaljplanen.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

Synpunkterna från ovan nämnda berörda citeras nedan. Originalhandlingarna finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

Kulturmiljö Halland

Mellbystrand är en bebyggelsemiljö med kulturhistoriska värden sett till hela områdets karaktär och historia. Hela Mellbystrand har idag en låg småskalig bebyggelse framvuxen från 1800-tal fram till idag, med början i enstaka små gårdar och stugor, vidare till badlivs- och fritidsbebyggelse till att även innefatta bostäder för permanentboende. Bebyggelsen i Mellbystrand har växt fram genom att lager på lager lagts på varandra till en allt tätare bebyggelse. Runt det planerade planområdet finns ett flertal byggnader med kulturhistoriska värden, till exempel Strandhotellet.

En omvandling av Mellbystrand från sommarboende till helårsboende pågår sedan många år. Området är attraktivt och det är rimligt att en viss förtätning tillåts. Ny föreslagen bebyggelse i planområdet avviker till utformningen från kringliggande bebyggelse som främst består av friliggande bostadshus på 1 - 1½ plan. Ny bebyggelse förslås bli 2 våningar höga och sammanbyggda i form av radhus, parhus eller kedjehus. Kulturmiljö Halland anser dock att den föreslagna exploateringsgraden är acceptabel, men att ny bebyggelse bör utformas så att den inte upplevs som kompakta längor.

Det finns ett antal registrerade boplatser och platser för lösfynd relativt nära det nu aktuella området (en halv till en kilometer nordost, ost och sydost

om), huvudsakligen stenålder, men även från yngre järnålder- medeltid (L1997:7508). Området bedöms som arkeologiskt intressant.

Kommentar:

En 3D-modell har tagits fram för att på ett tydligare sätt illustrera den nya bebyggelsens höjd i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Modellen redovisar även de höjdskillnader för marknivån som finns i området. Efter utformandet av modellen beslutade kommunen att sänka högsta nockhöjd från 8 meter till 7,5, detta för att bättre harmonisera nybyggd bebyggelse med den äldre. Anledningen att nockhöjden inte sänktes ytterligare var för att planområdet ligger i en mindre sänka jämfört med närliggande bebyggelse. Det innebär att även om nockhöjden är en meter högre i planområdet än den befintliga bebyggelsen kommer den nya bebyggelsen sticka upp lika mycket som närliggande bebyggelse norr, söder och öster om planområdet.

PostNord AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Placering av postlådor alternativt postfack hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret kommer att vidarebefordra PostNords information till aktuell exploatör.

Region Halland

Region Hallands lokala nämnd i Laholm har erbjudits möjlighet att yttra sig över Plansamråd för detaljplan del av Åmot 2:4. Lokal nämnd Laholm har i uppdrag att bland annat bidra till utveckling av de samhälleliga faktorerna som påverkar hälsan och en jämlik hälsoutveckling. Nämnden ska även bidra med inventeringar och bedömningar av invånarnas behov.

Lokala nämnden i Laholm menar att det är viktigt att ta hänsyn till att det finns goda förutsättningar för en social hållbarhet vid samhällsplanering. Nämnden betonar vikten av det hållbara samhället utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Lokal nämnd i Laholm ser positivt på att hänsyn har tagits till de sociala

aspekterna och hållbar utveckling, social hållbarhet och barnperspektivet bör även beaktas vid fortsatt planering. Nämnden hänvisar till sitt tidigare yttrande i planprocessen och har inget nytt att erinra.

Kommentar:

Då detaljplaneförslaget lever upp till Region Hallands förväntan på de sociala aspekterna, såsom hållbar utveckling, social hållbarhet och barnperspektivet så finns det ingen anledning att ändra planhandlingarna inom dessa områden. Även fortsättningsvis ska hänsyn tas till ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Planhandlingarna avses förbättras vad gäller ekologiska värden.

Södra Hallands Kraft EI

Vi noterar att ni har fått med våra synpunkter angående ett E-område på 14x14 meter. Den nya placeringen enligt plankartan kommer att fungera för försörjningen inom närområdet med kabelförläggning ut till Birger Pers väg och in på det nya området.

Kommentar:

Sedan samrådet har plankartan ändrats något. Det har inneburit att E-området med medföljande transformatorstation har flyttats från naturområdet till den nordöstra delen av planområdet. Det har även inneburit att storleken på E-området minskat något från att vara kvadratisk 14x14 meter till att enbart vara 12 meter i de södra delarna av E-området.

SYNPUNKTER FRÅN INTRESSEFÖRENINGAR

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen yrkar på att en fördjupad översiktsplan för kustområdet tas fram innan detaljplanearbetet går vidare. Denna fördjupade översiktsplan skall visa:

- Vilka områden som behövs för att ta hand om dagvatten?
- Hur man löser utsläppet av dagvatten till Laholmsbukten och minskar föroreningarna?
- Hur ska parkeringsproblematiken lösas?
- Hur ska en grön sammanhängande infrastruktur för hela kustområdet se ut?
- Hur kan alla grönområdena fortsatt hänga ihop och inte bli små isolerade öar?
- Hur ska man möta klimatförändringarna med höjda havsnivåer?

Fördjupad översiktsplan måste visa hur alla dessa utmaningar ska lösas tillsammans, och ej i varje enskild isolerad detaljplan.

Hur mycket mer dagvatten kommer det att gå ut i Laholmsbukten? Faran med för stora dagvattenledningar rakt ut i havet är att det blir sämre badvattenkvalité.

Dagvattenfrågan är i dagsläget inte löst. 70 % hårdgjord yta anser vi är alldeles för mycket. I dagvattenutredningen under kap 2.4.4 och 4.6.3 står det att underlaget är flygsand och morän. I hela kusten finns dock ett tjockt lerlager som varierar hur långt ner det ligger. Detta bör mätas fram i området i samband med de längre grundvattenmätningarna, se kap 4.8 i dagvattenutredningen, Ramböll. Innan detta är utrett vet man inte infiltrationskapaciteten i marken.

Enligt Ramböll bör även en ny översvämninganalys göras på grund av den nya höjdsättningen på Birger Pers väg, som eventuellt har gjort att andra områden kan översvämmas.

Ovanstående punkter indikerar att förutsättningar för byggnation inte är utredda. Planen bör invänta fördjupad översiktsplan och fördjupade vattenutredningar.

Kommentar:

Fördjupad översiktsplan för kusten, sammanhängande grönområden

En fördjupad översiktsplan håller på att tas fram för kusten. Denna detaljplan kommer inte att vänta in den fördjupande översiktsplanen för kusten då samtliga punkter som Naturskyddsföreningen tar upp hanteras inom detaljplanen alternativ så berörs detaljplan Åmot 2:4 inte av punkterna. Idag finns egentligen bara ett sammanhängande grönstråk som sträcker sig genom Mellbystrand och Skummeslövstrand, med några enstaka avbrott. I övrigt är grönområdena isolerade öar. Planområdet likaså. Den fördjupade översiktsplanen kommer att ha en översiktlig strategi för grönområdenas fortsatta utveckling.

Dagvattenlösning med rening

Se kommentar till Länsstyrelsen.

Parkeringsproblematiken i kustområdet

När det kommer till parkeringsproblematiken i kustområdet så har en parkeringsutredning tagits fram för Mellbystrand. För Skummeslövstrand arbetas det även med att ta fram en parkeringsutredning. Parkeringsutredningarna för hela kustområdet kommer att vävas in i den fördjupade översiktsplanen för kusten, som också den håller på att arbetas fram.

Sommartid råder det brist på parkeringsplatser och i samband med att ett nytt hotell uppförs samt att Mellbystrand centrum utvecklas kommer cirka 170 allmänna parkeringsplatser att försvinna, som idag ligger mitt emot Strandhotellet samt på Föhres parkering. Planområdet har ett centralt läge med 600 meter till havet och 200 meter till Strandhotellet och Mellbystrand centrum. Av den anledningen har kommunen beslutat att allmänna parkeringsplatser ska anläggas inom planområdet, som får tre allmänna parkeringsplatser samt 5 parkeringsplatser inom användningen gata, utmed Marias väg. Tillsammans kan 60 allmänna parkeringsplatser skapas som blir ett bidrag till att ersätta några av de allmänna parkeringsplatser som försvinner i och med att Mellbystrands centrum och hotellet byggs ut. Behovet av allmänna parkeringsplatser bedöms som störst under

sommarhalvåret, detta även med bakgrund i att kommunen inte längre kan hänvisa parkering på stranden.

Vad gäller parkering för de tillkommande bostäderna så ska parkering till dem ordnas på respektive tomt, det vill säga utmed uppfarten. Genom att i plankartan reglera att carport/garage ska placeras minst 6 meter från gata så kommer de boende kunna parkera utmed uppfarten till bostaden.

Höjda havsnivåer

Ytavrinningsplanen har konstaterat att havsnivån kan komma att höjas med 1,5 meter till år 2100, som räknas som ett extremt scenario av havnivåhöjning. Inte ens en höjning av 4,5 meter kommer påverka planområdet. Höjningen kommer inte att påverka befintlig bebyggelse. Planområdet ligger 600 meter från strandlinjen och berörs därmed inte i av höjda havsnivåer, under överskådlig sikt. Utöver detta ligger även andra fastigheter mellan strandlinjen och planområdet, vilket hade inneburit att dessa fastigheter främst hade fått syfte att skydda bebyggelse längre in mot land från havsnivåhöjningar, om havsnivåhöjningarna hade kunnat nå planområdet.

SYNPUNKTER FRÅN ANGRÄNSANDE KOMMUNER

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Synpunkterna från ovan nämnda berörda sammanfattas nedan, originalhandlingarna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret.

Fastighetsägare till Åmot 1:49

Att bygga och planera för framtiden är svårt. Man kan inte (och ska inte) hindra utvecklingen. Men det är viktigt att utvecklingen styrs av olika komponenter. Det är ett stort ansvar för oss alla och inte minst för en planarkitekt. Beakta klimatförändringar, biologisk mångfald, estetik, kultur och karaktär. Jag tittar på detaljplanen: Åmot 2:4, spara så mycket gröna ytor som möjligt, låt det förbli en ”grön hörna” mot Birger Pers väg/Marias väg. Gärna små tallar, buskar, träd. Jag litar inte helt på att de boende på området låter det förbli mycket grönt och vegetation. Nej, det brukar bli asfalterade garagedfarter, kortklippta (av robotar) gräsplättar eller stenplattor belagda ytor runt huset.

Kommentar:

Den västra delen av planområdet kommer kvarstå som naturmark. Genom att en gång- och cykelväg anläggs genom naturmarken mellan Birger Pers väg och Tångvägen är tanken att upprätta en passage för fotgängare och cyklister att kunna använda området, jämfört med idag då grönområdet till stora delar är igenvuxet. Vidare kommer kan de södra delarna av parkeringsytorna längsmed Birger Persväg utgöras av planteringsytor, vilket kommer utgöra ett grönt inslag mot vägen. Där detta även kommer som förbipasserande på vägen främst kommer mötas av.

Fastighetsägare till Åmot 2:10

Vi har ingenting emot att det byggs småhus på Ängen, men vill framföra följande:

Ängen är nu ett trevligt grönområde att titta på, både inifrån vårt hus och från trädgården, där en av våra uteplatser vetter mot väster och därmed också mot Ängen. Tyvärr var det ju en marodör som en lördag förmiddag i somras hade med sig en motorsåg och sågade ner den vackra eken som stod på ängen, men det finns fortfarande en stor och vacker tall som blickfång, som vi gärna ser att den får vara kvar. Att i stället få ett antal höga fasader i stället för grönskan känns inte speciellt tilltalande, utan vi vill gärna att det avsätts ett grönstråk mellan Marias väg och den föreslagna byggnationen.

Den föreslagna maximala nockhöjden på 8 meter är alldeles för hög. Kringliggande byggnader är antingen enplanshus eller 1½ plan med max nockhöjd 6,5 meter. Traditionellt är ju Mellbystrand ett sommarstugeområde, där många (de flesta?) hus är små enplansstugor, som ibland byggts till och ibland ersatts av nybyggda större hus, men där byggnadstypen ändå anpassats till omgivningen. (Detta gäller dock inte de horribla kuberna som byggts vid Strandhotellet!) Modern villaarkitektur passar dåligt i Mellbystrand. Sadeltak tycks numera inte favoriseras utan man har ofta ett tak som bara sluttar åt ett håll. Svart verkar vara en populär fasadfärg nu för tiden och vi fasar för om det skulle byggas sådana hus på Ängen, där en hög 8 meters svart vägg vänder sig mot Marias väg och därmed vårt hus.

Det nämndes på samrådsmötet att de nya husen som skulle byggas på Ängen skulle kunna vara en sorts "reträttboende", för äldre som inte längre vill eller orkar bo kvar i sina villor. I så fall borde det enbart byggas enplanshus på tomterna, för vi, som också varande pensionärer, har svårt att tänka oss att vi någonsin skulle flytta till ett hus med trappa, när vi blir för gamla och inte orkar med, och då förmodligen också har svårt med rörligheten. Eller tänker ni er en trapphiss som standard? (flirtsmiley)

På samrådsmötet pratades det också om att det skulle byggas ett centrum mitt emot strandhotellet, där det nu är en stor parkeringsplats. Även parkeringsplatsen närmare stranden skulle också bebyggas, med ett hotell. På Ängen skulle det byggas cirka 20 nya parkeringsplatser, men dessa kan ju näppeligen räcka till en varm och solig sommardag, när fler kommuninvånare än boende i Mellbystrand vill njuta av stranden. Dagens parkeringsplatser är då smockfulla. Om alla dessa parkeringsplatser försvinner kommer det att bli kaos på gatorna runt omkring, med vild parkering, som säkert i många fall skulle blockera tillfartsväg för räddningstjänsten.

Varför inte bygga centrumet på Surf Side-tomten i stället? Även cirkus och tivoli lockar många besökare, som då också behöver parkera. Eller ska dessa evenemang inte längre få förekomma i Mellbystrand?

Kommentar:

Växtligheten på enskilda fastigheter regleras inte i exempelvis en detaljplan, vilket möjliggör för respektive fastighetsägare att själv bestämma hur

växtligheten ska se ut. Undantag finnes såklart, där till exempel träd har getts ett utökat marklov och får därmed inte fällas alternativt en allé som omfattas av biotopskydd. Men vanligtvis bestämmer fastighetsägaren själv vilka träd som ska stå på dennes mark.

Den nya bebyggelsen kommer att placeras utmed Marias väg och naturmark kommer att kvarstå i den västra delen. Det för att marknivån är som högst utmed Marias väg och som lägst där naturmarken blir kvar, vilket gör att dagvatten ansamlas i de västra delarna. Det gör att det lämpar sig bäst att placera bostäderna i de östra delarna där marken är torrare.

Grönområdet bedöms som för litet för att dela upp i två delar, det är mer markeffektivt att ha ett sammanhängande grönområde och ett sammanhängande bostadsområde. Att skapa en större sammanhängande grönyta anses bättre för att kunna skapa en god miljö för växter, djur och rekreation. Det innebär även att dagvattnet kan ansamlas på en och samma plats för fallet i denna plan.

Efter de kommentarer som framkommit under samrådet angående just nockhöjden på kommande bebyggelse kommer den högsta tillåtna nockhöjd ändras från 8 meter till 7,5 meter. 7,5 meter bedöms, enligt illustrationer som finns publicerade i planbeskrivningen till granskningen, inte innebära ett drastiskt intrång i den befintliga bebyggelsestrukturen. Detta då bebyggelsen som ligger öster om Marias väg samt norr om planområdet ligger en meter högre än kvartersmarken. Därmed hade en meter högre nockhöjd inte stuckit upp över befintlig närliggande bebyggelse. Vidare regleras takvinklarna på bebyggelsen till att vara mellan 25 och 45 grader, vilket görs med syfte att få till sadeltak på fastighetens bebyggelse. Angående materialfärger och likande är detta inget som styrs i detaljplan, utan löses vid senare skedde vid bygglovsansökningar. Dock kommer fastigheterna som väter mot er fastighet vara ”vända” mot er, med utfart mot Marias väg. Därmed kommer öppen fasad upprätthållas mot er fastighet.

Det finns en uppsjö av boendeformer eftersom vi alla har olika behov. Förmågan och viljan att gå i trappor är inte nödvändigtvis kopplat till den ålder man har. Det finns unga som inte kan gå och det finns äldre människor som gärna går i trappor, vi alla har olika förutsättningar och behov. Ser man enskilt till pensionärer så kan det skilja 35 år mellan två pensionärer. Tanken med att komplettera Mellbystrand med den här typen av boende är att möjliggöra för dem som idag bor i ett enbostadshus men som inte har behovet av bo så pass stort. Att de kan flytta till ett mindre boende och frigöra enbostadshus till förmån till barnfamiljer som kan ha ett intresse av att bo lite större. Med det sagt så utesluter det inte att barnfamiljer kan bo även i ett radhus eller i en lägenhet. Återigen har alla olika intressen och behov. I Mellbystrand bor det idag flertalet yngre pensionärer som kanske skulle vilja lämna vidare enbostadshuset till en barnfamilj om det hade funnits intressanta alternativ, som gör att de kan bo kvar i Mellbystrand. Detta alternativ gäller inte enbart yngre pensionärer utan kan även omfatta personer i medelåldern där barnen flyttat ut, alternativt unga. Detaljplanen reglerar inte vem som får bo i området utan det handlar om vilken boendetyper som, unga som gamla, föredrar att bo i.

Vad gäller parkeringsfrågan, se kommentar till Naturskyddsföreningen.

Upplysningsvis så är Surfside en del av Mellbystrand centrum och ingår i detaljplan för Mellbystrand centrum.

Fastighetsägare till Åmot 2:14

Vi vill lämna synpunkter på denna detaljplan. Med tanke på den bebyggelse som idag finns i Mellbystrand finner vi det anmärkningsvärt att det kommer förslag om tvåvåningshus. Dessutom är det ytterst anmärkningsvärt att den nya bebyggelsen tillåts bli 1,5 m högre än omkringliggande kvarter med hänvisning att det är lägre än "centrumbebyggelsen". Vidare ska tomterna vara mycket små - 200-500 kvm - något som inte är tillåtet för övriga Mellbystrandsbor som vill stycka av en tomt. Hur står det till med lika-behandlings-modellen som är helig för kommuner?

På sidan 9 står beskrivet om grönområde och området berörs inte av Natura-2000. När det gäller naturvärden klassas området som 3, ytavrinning/översvämning till klass 1 samt rekreativvärden till klass 2. Samtidigt säger ni grönområden som har gett klass 1 i minst en kategori har efter sammanställning klassificering även getts klass 1, vilket innebär att grönområden som getts klass 1 bedöms inte som lämpliga att förändra utan anses mycket viktiga att bevara. I fortsatt läsning inser man som läsare att detta bortser man från vilket är olyckligt då detta är en princip som är ytterst viktig och bör efterlevas.

Problemet med området är att det är vattensjukt. Ombyggnationen som gjordes på Birger Pers väg har inte haft effekt på detta område. När man läser Rambölls utredning inser man att denna konsult nog inte heller är helt bekväm med denna planering av bebyggelse. Det kräver stora insatser med osäker utgång för att säkra detta område.

Någon utredning angående avloppssystem har inte redovisats. Som det är idag bygger funktionen på att breddning används som en planerad åtgärd vid extrembelastning. Denna åtgärd har under vår tid i Mellbystrand inneburit magåkomma samt ovilja att vara på stranden när man vet att orenat avloppsvatten släppts ut. Att planera nybyggnad av boende innan dessa problemlösts är att blunda för verkligheten. Ett av kraven är en utredning som genomlyser avloppshanteringen görs och att ovanstående problem löses.

Kommentar:

Angående byggnadshöjden för den nya byggelsen, se kommentar till fastighetsägare Åmot 2:10.

Ni skriver att tomtstorlekarna ska vara mycket små, och att denna tomtstorlek inte varit okej för andra som velat stycka av sin tomt i Mellbystrand. Då ska man ha i åtanke att det är tomtstorlekar för enbostadshus som velats styckats av i de fallen. I det här fallet handlar det om tomtstorlekar för radhus och kedjehus. 200–500 kvadratmeters tomter

går därmed att se rimligare än vad 1000 kvadratmeter hade varit för samma upplåtelseform.

Det är svårt att kunna tillämpa likabehandlingsprincipen för samtliga ärenden, då lagstiftning, riktlinjer och annan reglering förändras över tid. Det innebär att två grannar därmed inte behöver få samma krav på sig beroende på vilken lagstiftning som gäller när de söker bygglov, för att ta ett exempel. Detta gäller även för andra samhällsfunktioner som fastighetsägare behöver ha beroende på vilket ändamål som fastigheten ska användas till. En fastighetsstorlek på cirka 350 kvadratmeter är en rimlig fastighetsstorlek för ett radhus/kedjehus, medan för tomter för enbostadsvillor bör större tomtstorlekar förväntas.

Angående frågan om planområdets funktion för hantering av dagvatten är ställningstagandet som gjorts att fastighetens funktion för dagvattenhantering bör bevaras. Det innebär inte en motsättning mot planens övriga mål att tillföra ett tillskott av bostäder till Mellbystrand, då ett system för hantering av dagvatten presenteras inom planbeskrivningen. Där dagvattensystemet utformats specifikt för att vara kompatibel med den exploatering som förväntas göras till följd av detaljplanens genomförande. Dagvattensystemet innebär att kombination av lokala lösningar inom de egna fastigheterna och en damm inom naturmarken tillämpas. Där dagvatten leds från tomterna, genom ledningar och dagvattenmagasin till naturmarken. Detta system beskrivs djupare under *Miljö kvalitetsnormer för vatten och teknisk försörjning* i planbeskrivningen till granskning. Där dagvattnet sedan renas och fördröjs innan det leds vidare. Angående avloppsvatten och spillvatten kommer detta ledas från fastigheten, vidare till reningsverket där det renas. Först efter reningen släpps vattnet ut.

Fastighetsägare till Åmot 2:252

Med anledning av detaljplaneförslag för Åmot 2:4 motsätter vi oss lagt förslag om radhus, parhus och kedjehus. Anledningen till detta är ej byggnationen i sig utan lagt förslag som ej överensstämmer med övrig omgivning eller områdesbild. Då majoritet av bostadshusen i området är 1-plan- och 1,5-planshus är lagt förslag ej i enlighet med detta. Vi motsätter oss därför den föreslagna detaljplanen och rekommenderar enplanshus på mindre enskilda tomter.

Vidare planeras det en infartsväg till föreslaget kvarter från Marias väg och trafiksituationen är redan ansträngd. Det motsätter vi oss och säger blankt nej till. Med en infartsväg till kvarteret från Marias väg kommer trafiken att öka avsevärt vilket kommer skapa oroligheter då våra småbarn i området löper större risk att skadas. Det borde räcka med en ökad trafiksituation på en väg dvs. Birger Pers väg. Den enda vettiga trafiklösningen är att infarten till det tilltänkta kvarteret planeras i huvudsak från Birger Pers väg med strategiskt utsatta farthinder främst ur aspekten säkerhet och bullersynpunkt. Dock med en möjlig cykel/gång/brandgata i anslutning till Marias väg på sin höjd. Inget annat accepteras.

Kommentar:

Mellan samråd och granskning har en förändring av planförslaget gjorts. Denna förändring innebär att nockhöjden på bebyggelsen sänks från 8 meter till 7,5 meter. Det innebär att bebyggelsens våningsantal sänks från 2 våningar till 1,5 eller 1 våning. Det innebär att den nya bebyggelsens våningsantal efter exploatering efter det som planen maximalt godkänner bättre ska kunna stämma överens med närliggande bebyggelse. Det är dock inget som stoppar en byggherre att bygga bebyggelse med lägre nockhöjd än 7,5 meter. Utan det som regleras inom planen är den högsta tillåtna nockhöjden för tillkommande bebyggelse.

Angående infarterna till den nya bebyggelsen kommer infartstrafik både kunna ske via Birger Persväg och Marias väg. Det kommer innebära att belastningen fördelas på bägge vägarna, snarare än att det enbart hade hamnat på en av dessa. Till följd av detta inser vi behovet av att bredda Marias väg till 6 meter från det befintliga 4 meter, vilket görs enligt denna plan. Det görs för att tillmötesgå det behov som uppstår om ytterligare genomfartstrafik går på Marias väg.

Fastighetsägare till Åmot 2:292

Högsta nockhöjd

Förslaget anger en högsta nockhöjd om 8 meter. Omkringliggande bebyggelse har enligt befintlig detaljplan en högsta nockhöjd om 6,5 meter.

Högsta nockhöjd bör harmoniera med omkringliggande bebyggelse, dvs max 6,5 meter. Jag föreslår att ängen bebyggs med låg bebyggelse för att behålla Mellbystrands karaktär. Jag föreslår vidare att man planerar bebyggelsen på ängen så att bebyggelsen mot Marias väg och Birger Pers väg är lägre (gärna enplanshus) och bebyggelsen längre in på ängen högre, dock högst 6,5 meter.

Bebyggelse

Förslaget anger en bebyggelse med väldigt många bostäder och väldigt små tomter. Detta kommer att ändra karaktären på området på ett negativt sätt.

Enligt befintlig detaljplan är minsta tomtstorlek betydligt större

Jag föreslår att området bebyggs med villor med en tomtstorlek om cirka 1 000 kvadratmeter. Så har också skett på det tidigare grönområdet på andra sidan Birger Pers väg. Det skulle passa in i området på ett mycket bättre sätt. Dessutom möjliggör det att parkering kan ske på respektive fastighetsägares tomt och inte på gatorna.

Trafiksituationen

Enligt förslaget skall in- och utfart från planerad väg på området ske på både Birger Pers väg och Marias väg. Vidare skall utfart från bostäderna gränsande till Marias väg ske på Marias väg. Marias väg är en mycket smal väg med mycket gång- och cykeltrafik. En ökad biltrafik på Marias väg innebär en trafikfara.

Jag föreslår därför att all in- och utfart från området skall ske mot Birger Pers väg. Birger Pers väg är en större väg med bättre förutsättningar för in- och utfart. Detta skulle minska risken för trafikfara på Marias väg.

Parkering

Förslaget anger en bebyggelse med väldigt många bostäder och väldigt små tomter. De flesta hushåll i Mellbystrand har två bilar. Med hänsyn till tomternas storlek får man anta att de boende ej kommer att ha plats att parkera sina bilar på sina tomter. Även om planförslaget anger att byggnad skall förläggas 6 meter in på tomten kommer troligen ytan ej att utgöras av parkeringsplats. Planerad parkering täcker inte behovet av parkeringsplatser. Risken finns att bilar parkeras på Marias väg, vilket innebär en stor trafikfara.

Jag föreslår därför att tomtstorleken anpassas så att parkering kan ske på respektive tomt. Det vore mest optimalt om tomtstorleken sätts till cirka 1 000 kvadratmeter.

Dagvattenanläggning

Det är viktigt att fastslå att kostnaden för dagvattenanläggningen belastar ägarna till de nya bostäderna och inte ägarna till de kringliggande fastigheterna.

Kommentar:

Angående frågan om nockhöjd se kommentar till Fastighetsägare till Åmot 2:10.

Bebyggelse

Gällande frågan om fastighetsstorlekar och den karaktär som bebyggelsen kommer få på Ängen kommer innebära ett tillskott av en upplåtelseform och karaktär som tidigare saknats i Mellbystrand. Det bedöms kunna tillföra nya värden samt attrahera nya grupper till orten som helhet. Den något högre och tätare bebyggelsen anses även kunna utgöra en lättare övergång till det kommande Mellbystrand centrum som beräknas byggas 200 meter från Ängen. Därmed bedöms bebyggelsekaraktären i området påverkas positivt.

Enligt befintlig detaljplan är minsta tomtstorlek betydligt större

En tomtstorlek om 1000 kvadratmeter är inte avgörande för att parkering ska kunna ske på den egna fastigheten. Även för dessa fastigheter som är stora nog för radhus/kedjehus ska parkering ske på den egna fastigheten. Att använda en så stor tomtstorlek, som är passande för enbostadshus, är inte lämpligt för ett radhusområde, det är inte effektiv markanvändning. Dessutom planläggs det för ett tjugotal allmänna parkeringsplatser som besökare till Mellbystrand kan använda sig av alternativt gäster till de nya bostäderna eller de enbostadshus som ligger i dess närhet. Det stämmer att karaktären för området kommer skilja sig från omkringliggande kvarter men nödvändigtvis inte till det sämre.

Trafiksituationen

Kommunen väljer att lyssna på de yttranden som kommit in under samrådskedet och valt att tillåta in- och utfarter från båda Birger Persväg

och Marias väg till planområdet. Detta för att kunna sprida ut den trafikbelastning som den tillkommande bebyggelsen kommer ha på närliggande gator. Att enbart reglera in- och utfarter till Birger Persväg bedöms inte realistisk sett till utformningen av planen i övrigt, då viss bebyggelse kommer anläggas längs med Marias väg. För att Marias väg ska kunna hantera den ökade trafiken, både sett till ökad volym och sett ur en trafiksäkerhetssynpunkt, kommer även vägen breddas till 6 meter från det nuvarande 4 meter.

Parkering

Angående frågan om parkering är det inte fastighetsstorlekar som styr om parkering kan angöras inom den egna fastigheten, utan utformningen av den enskilda tomten. För denna detaljplan kommer kommunens parkeringsnorm kunna uppnås genom att en bil kommer kunna ställas i garage, samt en bil på tomtens uppfart. De parkeringsytor som planeras för inom planområdet kan nyttjas för besökande till boende i de nya bostäderna eller i närområdet, utan att bilarna hade ställts på gatorna i Mellbystrand. Hur man som boende sedan väljer att nytta sina parkeringsytor kan inte direkt regleras inom en detaljplan, men såsom planen är utformad kan 2 bilar placeras på varje nytillkommen tomt.

Dagvattenanläggning

Kostnaden för dagvattenanläggningen belastar inte ägarna till varken de nya bostäderna eller till de kringliggande fastigheterna. Utbyggnaden kommer att bekostas av exploatören medan drift och underhåll av den kommer att bekostas av kommunen då anläggningen kommer att ligga på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, samtidigt som marken kommer att ägas av kommunen.

Fastighetsägare till Åmot 2:326

Ser på detaljplanen att en uppställningsplats eller en typ av en parkering längs med vår infart samt att en transformatorstation ska placeras direkt mot min fastighet längs med min garagebyggnad. Detta bestrider jag och min sambo. Minns jag det rätt så är detta prickad mark tillsammans med brandgata och inte nog med detta har jag läst om att bevara grönområden i Mellbystrand för bland annat översvämningssområde.

Kommentar:

Det stämmer att i samrådsförslaget till detaljplan Åmot 2:4 så föreslås en parkeringsyta utmed er fastighet, som skulle kunna inrymma ett större antal parkeringsplatser. Utmed er fastighet föreslogs i samrådsförslaget, även ett e-område som kommer att bebyggas med en transformatorstation om cirka 3,1 gånger 5,0 meter.

Du skriver att detta område utgör prickad mark och brandgata. Inom den gällande detaljplanen som omfattar din fastighet så ligger ett område med prickad mark i fastighetsgränsen. Den prickade marken har en gång i tiden märkts ut för att som du säger skapa en brandgata mellan byggnader. Om byggnader inte brandklassas behöver ett avstånd om 8 meter finnas mellan byggnader, men byggnader kan ligga närmre än så om de byggs med

brandklassat material. för området där parkeringsplatsen och transformatorstationen ligger är marken i gällande detaljplan reglerad till NATUR. Det innebär att brandgatan på 8 meter fortsatt kan upprätthållas.

För allmän information har transformatorstationen flyttats nordöstrahörnan av fastigheten. Detta för att ett dagvattensystem ska kunna placeras i de västra delarna av planområdet samt för att transformatorstationen ska kunna placeras på högsta möjliga punkt i planområdet.

Angående marken mot din fastighet kommer parkeringsmarken och naturmarken stå kvar. Utöver detta kommer en dagvattenmur placeras parallellt med fastighetsgränsen. Det görs för att säkerställa att dagvatten inte rinner över respektive tomterna. Där syftet är att säkerställa att flödet dagvatten som rinner in på parkeringsmarken ska minska samtidigt som dagvattnet som rinner över till er fastighet minskar.

Fastighetsägare till Ämot 2:333

Vi köpte hus på Tångvägen i Mellbystrand i december 2018 och har tomt mot den föreslagna bebyggelsen. Redan vid köpet förstod vi från mäklaren att det fanns planer på byggnation inom området, men att det inte skulle bli i närtid. Döm av vår förvåning när det nu finns långt gångna planer på ett helt bostadsområde. Vi har några frågor/påpekanden:

- Har hänsyn tagits till att växt- och djurliv inte påverkas negativt? Vi ser gärna att så liten åverkan som möjligt på grönområdet. De uppvuxna träd som finns närmast vår tomt skulle vi gärna se kvarstå.
- Vi är oroliga över att dagvattennivåerna och grundvattennivån kommer att påverkas negativt av bebyggelsen och att frågan behöver utredas noga. Hur har man tänkt lösa det västra området för omhändertagande av dagvatten som omnämns i planen?
- Vi ser inte någon anledning till att bebyggelsen skulle frångå gängse omgivande takhöjd om 6,5 meter och ifrågasätter behov av en ”mjuk övergång”.
- Hur belastad kommer gångstigen mot Tångvägen att vara? Innebär det också ökad trafikering av Tångvägen som då kan behöva underhåll?

Kommentar:

Vid husköp är det lämpligt att kontakta kommunen och ta del av de utbyggnadsplaner som finns. Planuppdraget om att planlägga det här grönområdet med bostäder gavs 2012. Området är dessutom utpekat i Laholms kommuns översiktsplan. I det perspektivet är det snarare förvånande att inte området redan är planlagt och utbyggt då startskottet för planarbetet gick redan 2012. Inför att planuppdraget gavs 2012 tog Laholms kommun fram Vision Mellbystrand som redovisar hur sju detaljplaner i Mellbystrand planeras och byggas ut på ett enhetligt sätt.

Hänsyn kommer att tas till det växt- och djurliv som finns, på detta sätt kommer även detta utvecklas då dessa åtgärder görs som förbättrar för ekosystemtjänsterna. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar om hur området kan utvecklas samtidigt som hänsyn för djur- och naturlivet inom planområdet tas.

Området närmast er fastighet föreslås planläggas som NATUR, vilket innebär att den växtlighet som finns där idag kan stå kvar. Er tomt kommer att angränsa till ett grönområde, precis som tidigare. Angående frågan om dagvatten har detta utretts inför utformandet av denna detaljplan. För detta har ett system för hanterandet av dagvatten på fastigheten. Där kommer dagvattnet ledas till en naturlig sänka som finns i planområdet idag. I denna sänka kommer dagvattnet likt det gör i nuläget infiltreras och renas innan det leds vidare till en ledning i Birger Persväg. Marknivåerna kommer även anpassas så att dagvattnet inte kommer påverka närliggande fastigheter.

Angående frågan om takhöjder se kommentar till fastighetsägare till Åmot 2:10.

Fastighetsägare till Åmot 2:7

Vem är jag?

Mina föräldrar köpte mitt nuvarande hus som sommarstuga 1971 som ett av de nu över 100 år gamla hus på platsen där turismen på Mellbystrand började en gång. Jag har tillbringat alla mina semestrar här och har flyttat hit för 15 år sedan.

Grönkorridorer på Mellbystrand

Ängen snett mittemot var då potatisåker och det lovades att det aldrig skulle byggas där eftersom den här ängen är en av grönkorridorerna som ska bevaras på Mellbystrand. Därför köpte vi huset och därför bor vi kvar här, för hade jag velat ett område med många hus på en liten yta, skulle jag bo i en stad.

Arkitektur på Mellbystrand

Den här gamla arkitekturen är en skatt för Laholms kommun som gäller att bevaras. Det finns tom en broschyr om en promenad som man kan göra och beundra alla dessa gamla byggnader och få veta deras historia som barnkoloni etcetera.

Turismen på Mellbystrand

Vill man fortsätta med turismen på Mellbystrand som ökar för varje år och som också är en inkomstkälla för Laholms kommun, så ska man tänka på att turister behöver inte bara parkeringsplatser för att bada på stranden, utan måste även kunna "beundra" någonting som är unikt på något sätt. Och det är ju Mellbystrands varumärke, hus i en gammal charmig stil. Tyvärr har man redan förstörd den här stilen delvist - med projektet Strandhotell och projektet Fiskebyn där man också byggde alltför många hus på en liten yta. Plus man tänker förstöra det ännu mer med storprojekt som SPA-hotell etcetera.

Naturen på Mellbystrand

På den här ängen föds rådjur varje år, går inte bara älgarna, utan lever många andra djur också.

K-märkta hus

Flera hus på Mariasväg byggdes samtidigt som mitt och vissa ingår till och med som K-MÄRKTA, vad som betyder att ägarna måste ta hänsyn till detta när de renoverar, som till exempel Johannes Brosts sommarstuga som ligger mittemot

mitt hus.

Tomtstorlek i kvarteret

Våra tomter som har nästan alla har omkring 1500 kvadratmeter får inte delas, som är en anledning till att vissa människor här var tvungna att sälja hela sin stuga som gick i arv i generationer. Hur kan man då tillåta att direkt mittemot finns det plötsligt tomter på bara 200 kvadratmeter?

Argument ”blandning av bostadstyper”

Ert argument att det MÅSTE vara en blandning av bostadstyper nu är helt fel enligt min opinion. TVÅVANINGSHUS är ju alltför mycket om man tänker på att i värsta fall skulle det vara 20 hus på en sådan liten yta. Det är ju ett otroligt stilbrott med de 100åriga hus direkt bredvid av vilka många är bara enplanshus. Plus att det blir jätterörigt här med så många familjer, bilar etc.

Bostäder med hyresrätt

vi alla äger våra hus, hur kan man då bara tänka på att bygga hus som eventuell kan bli hyresrätter? det skulle betyda en stor rörelse med flyttningar och säkert högre ljudnivå med.

Utfart till Mariasväg

Ni pratade om att infarten till dessa hus skulle vara från Birger-Pers-väg och UTFARTEN PÅ MARIASVÄG som i dagsläge redan är så smal att 2 bilar kommer knappt förbi varandra.

Buss

Det nämndes även att bussen skulle köra förbi där. Alla kan väl gå 200 meter ner till busshållplatsen vid Strandhotellet, eftersom det ursprungliga nämnda med att bygga bostäder för äldre verkar ju inte vara aktuellt längre.

Vattenproblem

För att prata om nutiden då vi har vattenproblem på Mellbystrand nästan varje sommar. Vi måste spara vatten, får inte vattna i våra trädgårdar etcetera. Jag har varit i Sydafrika där man fick duscha med 2 liter vatten och använda handsprit på flygplatsen och har väldigt respekt för vattenbrist och klimatförändringar, för jag vet vad det betyder ur egen erfarenhet. Var ska man alltså ta allt vatten ifrån till ännu fler människor än vad som redan lever här? Och hur kan man då prata om sådana storprojekt som ett spahotell?

Problem ”dagvatten”

På den här Ängen kan vattnet stå som i ett sumpområde. Egentligen inget ställe för att bygga alls. Men om man skulle bygga där, då är man tvungen att bygga en dagvattendamm bara för den nya bebyggelsens skull. Jag fick veta att någon som från kommunen som kan om det, sade att vi skulle bli tvungna att bidra 200.000 sek för en tomt av storleken som min. En punkt som man gärna kunde ha nämnt när det var möte, för den här summan chockerade mig när jag hörde det nu.

Havet kommer längre upp

När det gjordes ett krismöte om stranden på strandhotellet för några år sen, hade man räknat ut att om 20 år (det betyder nu om cirka 15 år) skulle havet vara uppe vid Marias väg. Och då kommer det att vara som på Madeira, att vattnet inte kan rinna

av, för man har byggt på nästan hela ytan.

Alternativ för bebyggelsen

Om det nu verkligen blir så att det inte går att undvika att bygga på den här ängen, hade den enda lösningen väl varit att dela upp dessa 4000 kvm i 4 tomter med 1000 kvm varje (för så mycket ska man ju ha här, se ovanför) och bygga enplanshus av trä i stilen av huset som byggdes nyligen på Birger-Pers-väg där man har delat upp i något större ytor. Då hade dessa hus kanske smält in i omgivningen och man hade haft lite natur kvar. Fast dagvattenfrågan består där också.

Platser till nya byggnadsstilar

Samtidigt finns det väl gott om ytor kvar mellan Mellbystrand och Laholm där man kan bygga hus i olika byggnadsstil utan att förstöra något så stilfullt och fridfullt som de gamla sommarstugorna här.

Kommentar:

Grönkorridorer på Mellbystrand

Samhället genomgår en ständig utveckling och vi på Laholms kommun är en del av detta. Från kommunens sida går det därmed att se det som positivt att vi ges möjlighet att utveckla även i Mellbystrand. Det innebär att vissa områden kommer utvecklas och förändras till en följd av denna utveckling. Med det sagt har vi identifierat naturområdet som ett positivt inslag i Mellbystrand, om än en underutvecklad kvalitet. Därför har vi valt att behålla delar av naturområdet i de västra delarna samtidigt som vi valt att tillföra byggnader i de östra delarna av Ängen. Med detta hoppas vi att fler ska kunna ges tillgänglighet till Mellbystrand generellt och specifikt till den delen av naturområdet som kommer bevaras. Vilket vi hoppas kommer kunna stärkas genom att fler personer kan leva nära grönområdet och kunna nyttja detta. Angående takhöjderna går det inte att jämföra radhusbebyggelse på 7,5 meter nockhöjd med den täthetsgraden som finns i större tätorter. Bebyggelsen och täthetsgraden kommer fortsatt vara i det lägre spektrat, framförallt inte efter ett tillskott av 15–20 bostäder i Mellbystrand.

Arkitektur på Mellbystrand

Den här detaljplanen ändrar inte eller tar bort den äldre bebyggelse. Vi på Laholms kommun ser den äldre bebyggelsen som en jättestor kvalitet för kommunen i stort och vill inte heller se den försvinna över en överskådlig framtid. Detaljplanen huruvida syftar istället till att utveckla Mellbystrand genom att komplettera med upplåtelseformer som tidigare inte varit så representativa i orten i stort. Genom detta anses att fler grupper ska kunna ges tillgänglighet till att kunna bo i Mellbystrand, vilket hade kunnat innebära att fler ska kunna leva i närheten till denna arkitektur. Tillkommande bebyggelse kommer dock sticka ut något från gängse bebyggelsestruktur, vilket kan ses som rimligt med tanke på att det är nyare radhus som kommer byggas. Det innebär att bebyggelsen på Ängen kommer utgöra en del av de åldersringarna som växer fram i Mellbystrand. Där de olika stilarna som kan ses i orten kompletteras med nya. Och vem vet om 50 år kanske denna bebyggelse talas lika kärt om som den bebyggelsen som vi håller kära idag?

Turismen på Mellbystrand

Som tidigare nämnt syftar inte denna plan till att ta bort någon av den befintliga arkitekturen eller bebyggelsen i Mellbystrand, utan syftar till att åstadkomma ett tillskott av bostäder till orten. Kommunens ställningstagande är att en utveckling av Mellbystrand enligt de riktlinjer som presenteras i Vision Mellbystrand kan bidra till att öka ortens attraktivitet. Det kan därmed innebära att fler personer både kan och vill besöka Mellbystrand. En ökad besöksnäring i orten kan även innebära att fler får upp ögonen för den äldre bebyggelsen och arkitektoniska stilen som finns i resterande delar av Mellbystrand. Därmed är kommunens ställningstagande att utveckling av Ängen samt övriga detaljplaner i orten gynnar även besöksnäringen i Mellbystrand.

Naturen på Mellbystrand

Förklara hur ekosystemtjänsterna ska tas till vara och utvecklas, hänvisa till gemensamt yttrande.

K-märkta hus

Ingen av husen på Marias väg är K-märkta, däremot omnämns dem i Bevarandeplan för Mellbystrand, Skummeslöv och Skottorp. I den omnämns ett antal fastigheter i närheten av planområdet som *område med särskilt kulturvärde med stor betydelse för stads- respektive miljöbilden*. Exempel på detta är byggnaderna på Kustvägen 37 och 40, Birger Pers väg 11 och 13, Tångvägen 15 och 17, Ängsvägen 6 och 8 samt Marias väg 27. Anläggandet av bostäder på Ängen bedöms inte innebära att de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna.

Tomtstorlek i kvarteret

Varje detaljplan reglerar vad och hur man får bygga, detaljplaner kan skilja sig väldigt mycket beroende på vad som ska byggas och hur förutsättningar på platsen ser ut. När en ny detaljplan tas fram kan planförfattaren ange hur stora tomterna ska vara, hur stor byggnadsarea som får byggas, hur många våningar som byggas och så vidare. Det har funnits/finns riktlinjer om att en tomt med ett enbostadshus (en villa), inte ska ha en mindre tomt än 800/900 kvadratmeter. En tomt på 1500 kvadratmeter är inte tillräckligt stor för att kunna dela i två stycken tomter på vardera 800 kvadratmeter. Den här detaljplanen planlägger förutsättningarna för ny bebyggelse, bebyggelse som består av en annan typ än enbostadshus. En bostad i en radhuslänga behöver inte lika stor tomt som ett enbostadshus. 250 kvadratmeter är ingen ovanlig storlek för den här typen av boende.

Argument ”blandning av bostadstyper”

Det enda som är styrt i planuppdraget är att de nya bostäderna ska bestå av radhus eller kedjehus. Kommunens inställning är även att om grönområden ska tas i anspråk så ska de användas till radhus och kedjehus framför enbostadshus, ta fram formuleringen i Grönområdesutredningen. Detta finns omnämnt i kommunens Grönområdesutredning som antogs av kommunfullmäktige 2015.

Bostäder som hyresrätt

Genom att reglera minsta fastighetstorlek krävs eget Det är lite väl enkla penseldrag att mena på att alla de som bör i hyresrätter ständigt flyttar. Det som planerar är dessutom inte ett flerfamiljshus utan ett radhus/kedjehusområde på max 2 våningar. Det är dessutom en liten andel bostäder som kommer att

Utfart till Marias väg

Se svaret på detta ämne till fastighetsägaren till Åmot 2:333.

Buss

Det som nämndes under samrådsmötet var hur bussen skulle gå inom Mellbystrand centrum, en annan detaljplan som ansluter till den här detaljplanen. Tanken är, som du skriver, att de boende använder den busshållplats som ligger vid strandhotellet.

Vattenproblem

Den här detaljplanen föreslår bostäder i form av radhus eller kedjehus, inte SPA-hotell.

Problem dagvatten

Det stämmer att det behöver byggas en dagvattendamm som fördröjer och renar dagvatten för att området ska kunna bebyggas med bostäder. En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur dagvattendammen ska utformas. Detta är omnämnt både i planhandlingarna och presenterades under samrådsmötet. Att du och dina grannar eller de boende för de nya bostäderna skulle betala för dagvattendammen stämmer inte. Nuvarande fastighetsägare kommer att bekosta utbyggnaden av dagvattendammen och sedan kommer kommunen att bekosta drift och underhåll av den eftersom den kommer att ligga på kommunal mark samt på allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap.

Havet kommer längre upp

Det stämmer att klimatförändringarna bidrar till en havsnivåhöjning och att Laholms kommun med största sannolikhet kommer påverkas av detta. Dock ligger planområdet så pass högt upp att havsnivåhöjningarna inte kommer nå planområdet på överskådlig framtid. För ett djupare svar se kommentar på Naturskyddsföreningens fråga på ämnet.

Alternativ för bebyggelsen

Laholms kommunen har tagit ställningstagandet att bebyggelse på grönområdena i Mellbystrand bör bestå av radhus eller parhus, för att på det sättet få in fler boende på den ytan. Vid byggande av radhus och parhus anses 250–500 kvadratmeter i fastighetsstorlek vara fullt tillräcklig och lämplig för denna upplåtelseform. Hur byggnaderna kommer se ut vad det gäller val av fasad material eller ens nockhöjd bestäms först vid när exploator ansöker om bygglov. Därmed regleras inte vad av fasadmaterial i detaljplan. Sedan har yttrandet rätt i att en dagvattenlösning hade varit svårare att lösa om 4 tomter på vars 1000 kvadratmeter hade anlagts på fastigheten. Därmed har planen utformats som en kompromiss mellan att tillföra bostäder på Ängen, samt kunna bibehålla och utveckla den funktion som Ängen tidigare har haft för dagvattenhantering.

Platser till nya byggnadsstilar

Det sker förnärvarande planering för bostäder på fler platser i kommunen än i Mellbystrand. Där kommer flera olika byggnadsstilar kunna byggas. Kommunen ser det som en vinst att kunna komplettera den bebyggelsen som finns i Mellbystrand bör utvecklas med nya former samtidigt som den nuvarande utvecklingen i orten där fler och fler fritidsboenden övergår till permanent boende.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

SAMMANFATTNING

Plan- och genomförandebeskrivningen föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Planbeskrivningen föreslås uppdateras med en beskrivning av hur dagvattenssystemet inom planområdet kommer se ut samt en översvämningskartering vid 20- respektive 100 årsregn.
- Planbeskrivningen föreslås uppdateras med en beskrivning av hur miljö kvalitetsnormerna riskerar att påverkas till följd av genomförandet av detaljplanen.
- Planbeskrivningen föreslås uppdateras med beskrivning hur djur- och naturlivet kan riskeras att påverkas till följd av detaljplanens genomförande.
- Planbeskrivningen uppdateras med illustrationer av planområdet med olika exploateringsgrader.
- Planbeskrivningen föreslås uppdateras med resonemang kring hur trygghet och säkerheten inom planområdet kan se ut efter planens genomförande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med nya siffror för årsdygnstrafik.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av exploateringsavtalets huvuddrag samt vilka konsekvenser det kommer få, fastighetsrättsligt och ekonomiskt. Genomförandebeskrivningen kommer även kompletteras med en redovisning av konsekvenserna för lantmäteri förrättningarna.

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Grundkartan har uppdaterats.
- Nockhöjd har sänkts från 8 till 7,5 meter
- Birger Pers väg har blivit en in- och utfartsväg till planområdet, Marias väg har breddats till 6 meter.
- Det E-område som tidigare legat längsmed den västra fastighetsgränsen har flyttats till den norra plangränsen.
- Parkeringsytan har lagts till i planområdets södra delar samt har den befintliga parkeringsytan i den sydvästra hörnan ökat i storlek.
- Kvartersmarkerna har gjorts mindre och flyttats något österut.
- Den gröna kilen mellan den västra och norra kvartersmarken har tagits bort.
- Prickmark mot naturområde har tagits bort.

- Placeringsbestämmelse införs där komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter ifrån naturmark.

NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Fastighetsägare till 2:10.

Fastighetsägare till 2:252.

Fastighetsägare till 2:292.

Fastighetsägare till 2:333.

Fastighetsägare till 2:7.

LAHOLM 2021-05-27

Bo Lennartsson
Tf. Byggnadsenhetschef

Nils Christensson
Planarkitekter