

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## ANTAGANDEHANDLING

### DETALJPLAN FÖR DEL AV Åmot 2:4 Ängen (FLERBOSTADSHUS)

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN



Detaljplan, standard planförfarande  
Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-05-18

Plan- och exploateringssenheten  
Humlegången 6  
312 50 Laholm  
Växel: 0430 – 150 00



# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämndens beredningsutskott beslutade den 9 juni 2021 § 94 att förslaget till detaljplan skulle skicka ut för granskning. Granskningstiden har pågått mellan 7 juli 2021 till och med den 6 september 2021. Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, organisationer och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnade senast den 6 september 2021.

Totalt har 12 skrivelser kommit in, varav 3 från statliga myndigheter, 3 från kommunala nämnder eller styrelser, 5 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 0 från intresseföreningar, 0 från angränsande kommuner samt 1 från sakägare.

## SYNPUNKTER UTAN ERINRAN

Nedan nämnda remissinstanser har lämnat in yttranden utan erinran.

Kommunstyrelsen  
Kultur- och utvecklingsnämnden  
Räddningstjänsten  
Trafikverket  
Bjäre kraft  
E.ON Elnät Sverige AB  
Södra Hallands kraft EL  
Svenska Kraftnät

## SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

### **Länsstyrelsen**

#### **Ärendet**

Planområdet är beläget nordost om centrala Mellbystrand cirka 8 km från Laholms centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus för att öka utbudet av boendeformer i kustområdet. Planförslaget syftar även till att säkerställa att delar av naturområdet som rymms inom planområdet bevaras samt att det tillförs fler parkeringsplatser i Mellbystrand.

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande den 16 december 2019, dnr 402-7979-19.

#### **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 ändringen av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

## **Råd enligt 2 kap. PBL**

### **Natur**

I samrådsyttrandet framförde länsstyrelsen betydelsen av områdets grönyta för både rekreation, friluftsliv och för växt- och djurlivet som en spridningskorridor och refug i ett i övrigt exploaterat landskap. I samrådsredogörelsen skriver kommunen att en del i väster fortsatt kommer sparas som naturmark. Syftet med ytan är dock, efter förtydligande från kommunen, att möjliggöra rekreation genom att göra det tillgängligt via en gång och cykelbana. Ett grönområdes värde för växt och djurlivet prioriteras ner. Man kan då ifrågasätta detaljplanläggningen som naturmark då det kanske hade passat bättre som park, vilket tydligare hade visat syftet med marken.

Det faktum att marken under våren helt röjts från vegetation och ytskiktet avbanats har helt omintetgjort områdets betydelse för växt och djurlivet. Det skapar också viss förvirring över vad kommunen avser med marken som detaljplanläggs som natur i planförslaget. Ska det planteras växter och området skötas eller ska naturen få återta platsen på egen hand?

### **Grön infrastruktur**

Kommunen framför att området inte ingår i det stråk av grönområden som finns i nord-sydlig riktig utmed kusten väster om motorvägen. Länsstyrelsen anser dock att det utgör en viktig del i detta stråk även om det är omgärdat av bebyggelse. Djur kan röra sig igenom bebyggelse mellan de gröna oexploaterade små områden som ännu finns kvar i Mellbystrandsområdet. I takt med att dessa bebyggs försvåras detta.

Länsstyrelsen anser fortsatt att en exploatering av ytan har en negativ inverkan på möjligheterna till att få till en bra grön infrastruktur utmed Laholmsbukten. Detta försvårar bland annat möjligheterna att nå flera miljömål.

### Kommentar:

#### **Natur**

Sedan avverkningen av planområdets grönstruktur under våren 2021 har delar av den grönstruktur som återkommit, bland annat har högräset och visst buskage vuxit upp igen. Det är kommunens intention att låta i exploateringsavtalet säkerställa att återetablering av naturvärdena kommer tillåtas inom den delen av planområdet som fortsatt kommer utgöra naturmark.

Att grönstrukturen tillåts återetableras sig i de norra delarna av planområdet ser kommunen som positivt då det ger möjligheter att behålla en del av den karaktären som planområdet har haft tidigare även efter planens genomförande. Att dessutom tillföra möjlighet att röra sig långsmed

grönområdet på en gång-och cykelväg innebär att det tillgängliggörs för fler personer. Det innebär även att möjligheterna för social interaktion, lek och rekreation ökar i grönområdet, då fler personer kan röra sig där. Att möjliggöra detta innebär även att underhåll och skötsel kan hållas lågt, då aktiviteterna på platserna kan innebära att stigar och vissa populära platser i naturområdet. Kommunen ser därmed inget motsatsförhållande mellan att möjliggöra social interaktion och växtlighetens fortsatta existens i planområdet samt djurens migrationsstråk längsmed kusten.

Planbeskrivningen kompletteras därmed med ett förtydligande kring hur kommunen ser på naturmarken i planområdet.

### **Grön infrastruktur**

Planområdet ligger isolerat från övriga grönområden i Mellbystrand samt omgärdas av befintlig bebyggelse, vilket även kommer gälla efter planens genomförande. I planområdet kommer fortsatt en del mark utgöras av naturmark, där bland annat djuren fortsatt kan stanna till på sina migrationer. Exempelvis är det i de ytorna som fortsatt kommer vara natur som rådjuren samlas på i nuläget. Att planområdet omgärdas av kvartersmark hindrar inte djurens framkomlighet, utan trädgårdar kan även utgöra möjliga passager. Bland annat för att möjliggöra en lättare migration kommer ett nord-sydligt stråk fortsatt finnas öppet i naturmarken.

### **Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av rubricerade handlingar och har inget att invända.

### Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

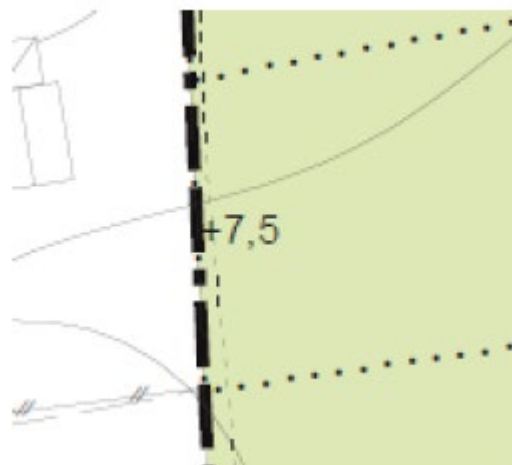
### **Lantmäteriet**

#### **Del av Åmot 2:4, Ängen, Mellbystrand**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-06-09) har följande noterats:

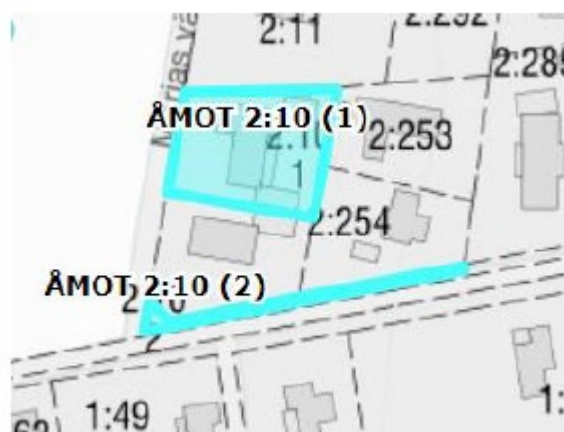
#### **HÖJD ÖVER NOLLPLANET**

Bestämmelsen om markens höjdnivå över nollplanet gäller inom hela egenskapsområdet. Förslagsvis placera bestämmelsen närmare mitten av området istället för i utkanten av det. Blir tydligare.



### ÅMOT 2:10

Planläggningen innebär att del av Åmot 2:10:s skifte 2 kommer att föras till kommunal fastighet. Åmot 2:10:s utformning gör att fastighetens ändamål som lämplig bostadsfastighet kan ifrågasättas. För att en bostadsfastighet indelad i flera skiften ska anses vara lämplig bör skiftena normalt sett ha ett funktionellt samband, t.ex. att man har ett garage på ett separat skifte för det fanns inte tillräckligt utrymme för det inom skiftet med bostaden. I detta fall ser det inte ut att finnas något funktionellt samband mellan skiftena. Det ser ut som en rest som har blivit kvar. Det är sent påkommet att framföra detta i granskningskedet men under optimala omständigheter vore det önskvärt om kommunen, när ändå planläggning av området sker, kunde sett över vad som skulle kunna göras med resterande bit av Åmot 2:10 skifte 2.



### FÖRVIRRANDE MENING SIDA 48 PB

”Birger Persväg ägs av samfällighetsföreningen Åmot S:9 och Mariasväg ägs av samfällighetsföreningen Mellby GA:5, och förvaltas av Mellbystrands vägförening som för närvarande är vilande.” Mycket huvudbry över denna mening.

1. Åmot S:9 är ingen samfällighetsförening.
2. Det är alltså utrett att delägarna i Åmot S:9 äger Birger Pers väg?
3. Mellby GA:5 är ingen samfällighetsförening.
4. Det är även utrett att Marias väg ägs av delägarna i Mellby GA:5?
5. Vad menas med att Mellbystrands vägförening är vilande? Finns det stämmobeslut på att föringens uppdrag ska vila i väntan på något? Summa summarum, kommunen bör se över denna mening.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Sida 49 PB:

”Planen omfattar fastigheterna Åmot 2:4, Mellby GA:5, Åmot S:9, Åmot 2:256 och Åmot 2:10.”

Mellby GA:5 och Åmot S:9 är inte fastigheter. Mellby GA:5 är en gemensamhetsanläggning och Åmot S:9 är en samfällighet. Distinktionen bör framgå. Även tabellen som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser på sida 50 bör rättas.

## **FASTIGHETSBLDNING MED MERA**

Sida 49 PB.

I sista stycket angående bostadsfastigheter står det att ansökan samt bekostnad av fastighetsreglering görs av fastighetsägare eller exploatör för området. Skriv hellre fastighetsbildning istället för fastighetsreglering eftersom det finns flera olika förrättningsformer som kan användas och för vilka ordet fastighetsbildning är gemensamt.

## **SERVITUT**

Det framgår på sida 50 i PB att ett befintligt avtalsservitut för jordvärme ska gälla kvar i marken även efter marken överförs till kommunen. Vid fastighetsreglering görs det genom att servitutet förordnas gälla kvar. Ett sådant förordnande får dock inte meddelas om åtgärden är olämplig eller motverkar syftet med regleringen. Det är inte självklart att enskilda anläggningar anses förenliga med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För att undvika eventuella svårigheter med att förordna servitutet kan kommunen överväga att förse området med en egenskapsbestämmelse som medger en underjordisk jordvärmeledning.

## **TABELL FASTIGHETSRETTSLIGA KONSEKVENSER**

På sida 50 i PB vid Del av Mellby GA:5 står det att kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med fastighetsreglering. Gemensamhetsanläggningar ändras genom en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen (omprövning). Ändra så att det framgår.

## **ERSÄTTNING ENLIGT AL 40 A §**

På sida 52 i PB står:

”Enligt 40 a § Anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.” Detta är i och för sig korrekt. I detta fall blir det dock troligen inte att tala om någon ersättning eftersom marken fortsatt kommer att användas för vägändamål, med skillnaden att det nu blir i kommunal regi. Markägaren kan inte använda marken på något annat sätt. Markägaren gör därför ingen vinst i att gemensamhetsanläggningen tas bort från vägen. Därmed finns ingen vinst att fördela och då blir det heller ingen ersättning. Det är bra att kommunen uppmärksammar regeln men i detta fall blir det troligen ingen stor fråga.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

På sida 52-53 i PB i tabellen ”Konsekvenser för berörda fastigheter” står det att Åmot 2:10 m.fl. drabbas av kostnader med anledning av de planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Felskrivning eller vilka kostnader handlar det om? Vid Mellby GA:5 står det att åtgärder innebär kostnader för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Vilka kostnader?

## **ÖVRIGT, HUVUDMANNASKAP**

Saknar i övrigt information om hur kommunen tänker långsiktigt med att planlägga ett mindre område, mitt i ett större område med enskilt huvudmannaskap, till kommunalt huvudmannaskap. Hur ska det samordnas etc.? Hur tänker kommunen längre fram, ska fler områden göras om till kommunala? Går det att ta ett helhetsgrepp kring samtliga



vägar på en gång? Vore bra om tankegången kring huvudmannskapet i ett bredare perspektiv framgick av planhandlingarna.

#### Kommentar:

#### **HÖJD ÖVER NOLLPLANET**

Syftet med planbestämmelsen var att säkerställa att dagvatten inte kommer rinna över till närliggande fastigheter väster om planområdet. Huruvida ligger marknivån redan på cirka 7,5 meter över havet och har en befintlig lutning mot den dagvattendamm som kommer uppföras i naturområdet. Det innebär att dagvattnet likväl kommer rinna mot dammen, även utan att marknivån ändras vid genomförandet av detaljplanen.

Kommunen har därmed valt att ta bort planbestämmelsen helt från plankartan.

#### **ÅMOT 2:10**

Vid planläggning av detaljplanen kommer delar av Åmot 2:10 skifte 2 tas med i en kommunalfastighet. Den del som tas med i den kommunala fastigheten består idag av en delar av korsningen Marias väg och Birger Persv väg. Resterande del av skifte 2 av Åmot 2:10 kommer ligga kvar på fastigheten i nuläget. Vid senare strategiskt arbete, se kommentar under rubrik ”övrigt, huvudmannskap” till Lantmäteriets yttrande, kan hela Åmot 2:10 skifte 2 tas med inom kommunal fastighet.

#### **FÖRVIRRANDE MENING SIDA 48 PB**

Planhandlingarna ändras efter Lantmäteriets yttrande.

#### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Planhandlingarna ändras efter Lantmäteriets yttrande.

#### **FASTIGHETSBLDNING MED MERA**

Planhandlingarna ändras efter Lantmäteriets yttrande.

#### **SERVITUT**

Vid genomförandet av planförslaget kommer det södra servitutet och jordvärmeledningen ligga kvar. Detta för att säkerställa att fastigheten Åmot 2:202 fortsatt kan nyttjas på ett ändamålsmässigt sätt. Att upplåta kvartersmark över servitutet bedöms inte som planmässigt optimalt då dagvattenhanteringen behöver lösas inom naturmarken. Det innebär att marken i detta område behöver vara genomsläpplig. Att upprätta kvartersmark över ytan bedöms därmed inte vara ändamålsenligt av denna anledning samt för att det hade inneburit att ingrepp hade gjorts på kvartersmarken om underhåll av ledningen blivit aktuell. Där bedöms det som mer fördelaktigt att marken består som naturmark. För att möjliggöra underhåll av jordvärmeledningen i naturmarken kommer den mänskligt influerade återetableringen av växtligheten inom det servitutsområde som blir kvar hållas minimal.

Att lägga ett u-område över servitutet hade inneburit ett större ingrepp på ett allmänt intresse, vilket hade inneburit att det blivit aktuellt att överväga att göra om granskningen av planen.

## TABELL FASTIGHETS RÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Planhandlingarna ändras efter Lantmäteriets yttrande.

### ERSÄTTNING ENLIGT AL 40 A §

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkter och förtydligar passagen angående ersättning till Åmot S:9 och Mellby GA:5.

### KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Plan- och genomförande beskrivningen kompletteras för att tydliggöra de fastighetsrättsliga konsekvenserna samt tas skrivelsen om kostnader för fastigheterna bort.

### ÖVRIGT, HUVUDMANNASKAP

Det stämmer att kommunen syftar till att ta över huvudmannaskapet på vägarna i anslutning till planområdet. Detta är ett steg i en övergripande strategi som kommunen har för att ta över huvudmannaskapet på vägar inom kommunens tätorter. Det finns i nuläget inga beslut för hur ett helhetsgrepp för kommunens vägar ska kunna se ut, utan ligger för framtiden. Det innebär att det i nuläget är svårt att uttala sig hur en sådan strategi skulle kunna se ut.

Planhandlingarna kompletteras med information kring hur kommunen ser på övertagande av huvudmannaskapet för vägarna i kommunernas tätorter.

## SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

### ***Kommunstyrelsen***

#### **Kommunstyrelsens ledningsutskotts beslut**

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

#### Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

### ***Räddningstjänsten***

Räddningstjänsten har granskat inkomna handlingar och har inga synpunkter på innehållet.

#### Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

### ***Kultur- och utvecklingsnämnden***

Kultur- och utvecklingsförvaltningen har för kultur- och utvecklingsnämndens räkning granskat detaljplanen och finner att kultur- och utvecklingsnämndens framförda synpunkter under samrådet tillgodosetts.

Kultur- och utvecklingsnämnden har därmed inget att erinra mot detaljplanen



Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

## **SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER**

Synpunkterna från ovan nämnda berörda citeras nedan. Originalhandlingarna finns tillgängliga på Plan- och exploateringsenheten.

### ***Bjäre Kraft***

Bjäre Kraft har inga synpunkter på denna detaljplan.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

### ***E.ON Elnät Sverige AB***

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar enligt bifogade filer. Då detaljplanen inte ligger inom E.ON Energidistribution koncessionsområde för så har vi inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

### ***Region Halland***

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

Lokal nämnd 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 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.

Vid fortsatt arbete med planförslaget lyfter nämnden vikten av att aktivt involvera barn och unga i processen, till exempel via ungdomsforum.

Vid utformning av lekmiljö på grönområdet bör hänsyn tas till tillgänglighetsaspekter i såväl utformning av lekredskap som val av underlag.

I övrigt hänvisar nämnden till sitt tidigare yttrande i planprocessen och har inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

### **Svenska kraftnät**

Svenska Kraftnät har i yttrande daterat 2019-12-13 framhållit synpunkter (inget erinran). Vi har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

### **Södra Hallands Kraft EI**

Södra Hallands Kraft ekonomisk förening/Elnät har inget att erinra gällande rubricerat plansamråd (var vänliga notera att när det gäller gas inom området så svarar vår gasavdelning).

Vi noterar att ni har fått med våra synpunkter angående ett E-område på 14x14m. Den nya placeringen enligt plankartan kommer att fungera för försörjningen inom närområdet med kabelförläggning till Birger Pers väg m. fl. och in på det nya området med en ny nätstation.

Vi behöver komma in på terrassnivå för att förlägga våra kablar samt eventuell samförläggning med gatubelysning och fiber så vi behöver information i god tid för detta och för att söka bygglov för nätstationen.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

## **SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE**

Synpunkterna från ovan nämnda berörda sammanfattas nedan, originalhandlingarna finns tillgängliga på Plan- och exploateringsenheten.

### **Fastighetsägare till Åmot 1:49**

Många ställen i världen, Europa och Sverige drabbas just nu av fasansfulla översvämningar... Tänk på det när ni nu planerar för ängen mittemot där jag bor. Bland det mest effektiva att förebygga översvämningar är TRÄD o GRÖNA YTOR! Jag har påpekat det tidigare men det behöver upprepas! Plantera träd och undvik asfaltering. Det vackert med grusgångar.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

### SAMMANFATTNING

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

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av planförslagets inverkan på det naturliv som finns på planområdet.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av de fastighetsrättsliga konsekvenserna för påverkade fastigheter av planförslaget.
- Planförslagets syfte utifrån dess inverkan på bevarande av naturmarken har förtydligats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med begreppsförklaringar för begrepp vid beskrivning av planförslagets dagvattensystem.

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Planbestämmelse som reglerar lägsta marknivå till 7,5 meter över havet tas bort.

### NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda sedan samråd.

#### **Sakägare (enl. fastighetsförteckning)**

Fastighetsägare till Åmot 2:10.

Fastighetsägare till Åmot 2:252.

Fastighetsägare till Åmot 2:292.

Fastighetsägare till Åmot 2:333.

Fastighetsägare till Åmot 2:7

LAHOLM 2022-05-18

Mikael Lennung  
Plan- och exploateringschef

Nils Christensson  
Planarkitekt