

Program till detaljplan för del av Skummeslöv 24:1 Laholms kommun

Förslag 2009-04-17



*Flygfoto mot väster med Allarpsvägen i den nedre kanten och pågående exploatering av etapp 1
Upphovsrätt Laholms kommun*

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte och läge

Syftet med planprogrammet är att pröva lämpligheten att bebygga del av fastigheterna Skummeslöv 24:1, 3:9 och 3:10. Tanken är att fortsätta utbyggnaden med friliggande enbostadshus för permanentboende i områdets östra del och i den västra delen komplettera befintlig sommarbebyggelse. Mellan de båda bostadsdelarna är planerat ett relativt brett naturområde som tillsammans med mark såväl söder som norr om området bildar ett grönt stråk i landskapet.



Orienteringskarta med programområdet markerat med svart begränsningslinje

Området ligger i den södra delen av Skummeslövstrand. Infart till villaområdet sker från Stjärnhemsvägen och till stugområdet från Fiskaregatan respektive Wingrens väg. Avståndet till stranden i väster resp. trafikplats vid väg E6/E20 är ungefär 1 km.

Bakgrund

När etapp 1 av Skummeslöv 24:1 planlades utformades dräneringssystem och utjämningsmagasin för att sänka och stabilisera grundvattennivån inom första utbyggnadsetappen. Åtgärderna omfattar även delar av nu aktuellt område. Resultaten har varit framgångsrika och markägaren, Plafona AB, har lämnat in ansökan om planeringstillstånd för resterande del av fastigheten. Kommunen har lämnat positivt besked 2008-09-23.

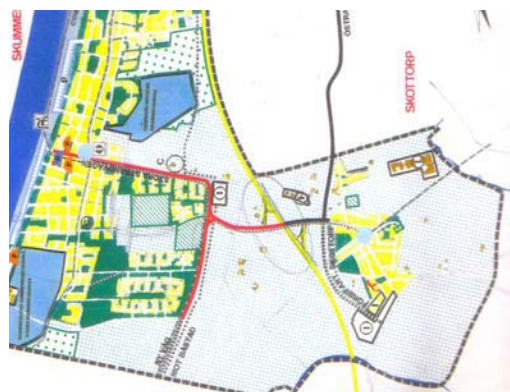
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planeringsprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i Plan- och bygglagen. Den här detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planarbetet sker i fyra steg: programsamråd, plansamråd, utställning och antagande. När planen vunnit laga kraft kan genomförande och byggande påbörjas. Berörda fastighetsägare och boende, allmänhet och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter under planarbetets gång. På grundval av detta program kommer samråd att ske under hösten 2008.

Översiktsplan

Skummeslövstrand finns upptagen som utbyggnadsområde i den kommuntäckande översiktsplanen och fördjupningen för kustområdet, som antogs av kommunfullmäktige 1999. För Skummeslövstrand redovisas utbyggnad framför allt i samhällets sydöstra delar. I samband med utbyggnadsetapp 1 inom Skummeslöv 24:1 diskuterades utvidgning mot väster trots att marken inte var specifikt utlagd som mark för bostäder. Samråd har därefter skett med kommunen, som bedömt att området är lämpligt för ny bostadsbebyggelse, men att ett nord-sydligt gröntstråk skall finnas kvar genom området samt att sambandet med framtida utbyggnad även på Skummeslöv 3:9 och 3:10 skall belysas.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan

Riksintressen och förordningar

Området berörs av riksintresse högexploaterad kust enl. miljöbalken 4 kap 2 §, vilket innebär att exploateringen skall ske så att natur och kulturvärden inte påtagligt skadas. Turismens och friluftslivets intressen skall särskilt beaktas. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planeringen har inte bedömts strida mot riksintresset.

Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt. För angränsande mark i öster, söder och väster finns detaljplaner som vunnit laga kraft/fastställts 2001-11-23, 2006-09-12, 1985-07-19, 1973-01-22, 1970-09-24, 1989-09-27, 1986-10-14 samt i norr 1992-05-22.

Markägarförhållanden

Skummeslöv 24:1 ägs av Plafona AB och utgör etapp 2 av utbyggnaden av fastigheten Skummeslöv 24:1. En smärre del som gäller anslutningsväg till Stjärnhemsvägen berör Skummeslöv 24:5. Några belastande servitut eller motsvarande åtagande är inte kända. Skummeslöv 3:10 ägs av Anders Bengtsson, Båstad.

Nuvarande markanvändning



Vy mot öster med den nya villabebyggelsen i fonden



Utglesat skogsparti



Svårgenomträngligt risig äldre skogsbestånd



Exempel på glänta i den östra delen av skogsområdet

Marken är i det närmaste plan med tidvis högt grundvattenstånd. Området utgörs av tidigare betesmark som håller på att förbuskas på de öppna partierna. De delar som har äldre trädbestånd är snårigt med ett stort antal döda träd och är svårgenomträngligt. På ett område har välbehövlig gallring skett med bibehållande av framför allt ett glesat björkbestånd. En väl genomtänkt skogsskötselplan som tillgodoser såväl de boendes behov som omsorgen om flora och fauna kommer att tas fram. Inom Skummeslöv 3:9,3:10 är vegetationen betydligt sparsammare.

Geoteknik

Grundvattenståndet är högt och fluktuerande beroende på årstid och nederbörd. I samband med exploateringen av utbyggnad etapp 1 finns ett antal permanenta provrör utplacerade inom delar av det nu aktuella området. Kompletterande ingående geoteknisk undersökning kommer att utföras

inom hela planområdet. Markprover och skiktundersökning skall ske för att utröna om damm/utjämningsmagasin med reglerad vattennivå lämpligen kan anläggas.

Skola och service

Låg- och mellanstadieskola samt förskola finns i Skottorp. Dagligvarubutik m m finns vid Kustvägen.

Trafik och infrastruktur

Fordonstrafik

Tillfart till de västra småstugedelarna är naturligt via Fiskaregatan resp. Wingrens väg och till den östra delen via Stjärnhemsvägen.

Kollektivtrafik

Busstrafik (linje 225) finns i sträckningen Norra Kustvägen – Stora Strandvägen – Skottorp. Turtätheten är under vardagar 8 dubbelturer dagligen och väsentligt färre under lördag-söndag. Hållplatser finns vid Nylins väg och Johannebergsvägen. Skolbussen trafikerar samma sträckning och med samma hållplatser.

Gång- och cykeltrafik

Att ta sig fram på cykel är populärt och sker i huvudsak på lokalgator med mål vid strand och butiker. Separat cykelväg till skolan i Skottorp finns längs med Stora Strandvägen. En förlängning planeras längs Allarpsvägen till Båstad.

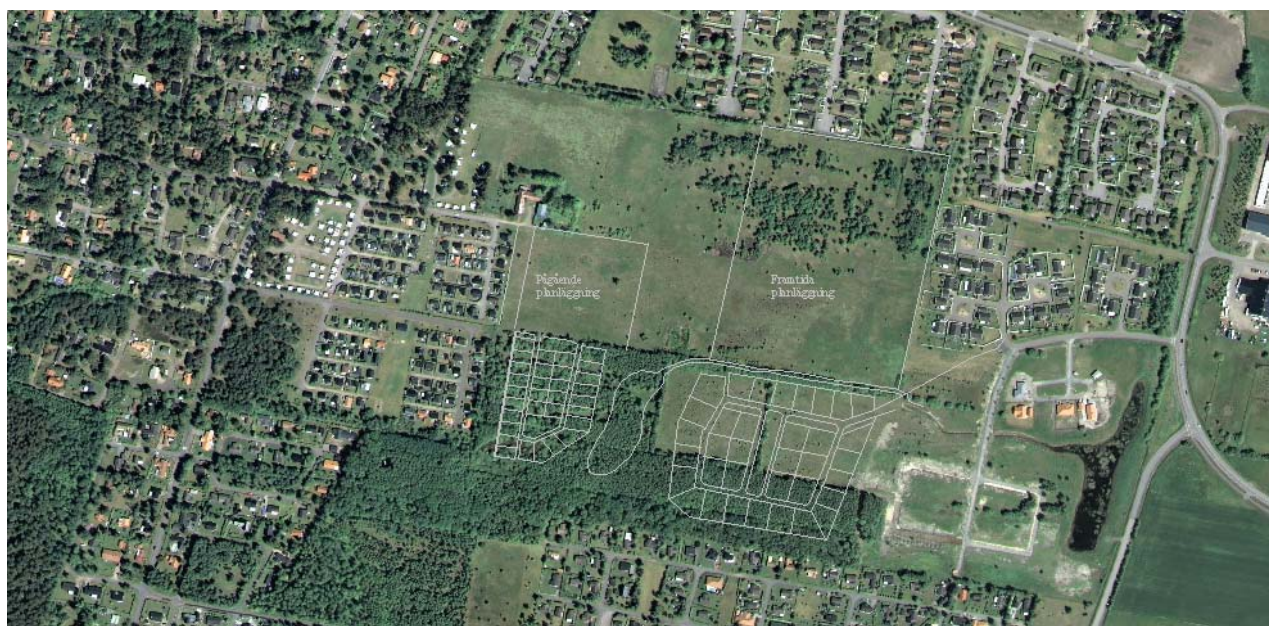
Ledningar

Spillvattenledningar anslutes till kommunens ledningsnät vid den nybyggda pumpstationen inom utbyggnadsetapp 1. I exploateringsavtal kommer det att regleras när och i vilken omfattning anslutning får ske med hänsyn till reningsverkets kapacitet.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa i enl. med 2 kap §10 kulturminneslagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

PROGRAMFÖRSLAG



Flygfoto med planillustration.

Bostäder östra delen



Området inom östra delen av Skummeslöv 24:1 är tänkt för styckebyggda enbostadshus i 1 till 1½ plan och avsedda för åretrunt nyttjande. Tomtstorlek planeras att vara minst 900 kvm och med en byggnadsrätt om 250 kvm.

Avsikten är att den nytillkomna delen skall ha samma karaktär som utbyggnaden av etapp 1 och med tillfart från Stjärnhemsvägen. Området skall byggas ut etappvis med två till fyra grupper.

Utbyggnadstakten skall ske relativt långsamt och i samklang med kommunens möjlighet att ta emot spillvattnet till kommunens reningsverk.

Skummeslöv 3:9,3:10 är inte närmare planerad men planeras kunna ges en motsvarande utformning som Skummeslöv 24:1.

Bostäder västra delen



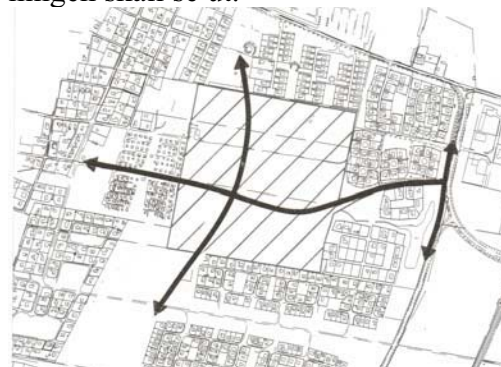
Förslaget innebär en komplettering och anpassning till den befintliga bebyggelsen

vid Bladvägen och Fiskaregatan och till den planerade bebyggelsen inom fastigheten Skummeslöv 3:10. Området är tänkt för sommarhus av begränsad storlek på relativt små tomter och uppförda i ett plan. Upplåtelseformen är arrende med lång bindningstid och med stort inflytande på skötsel av gemensam mark. Även för denna del skall utbyggnadstakt anpassas till reningsverkets kapacitet.

Biltrafik, parkering och gång- cykel förbindelser



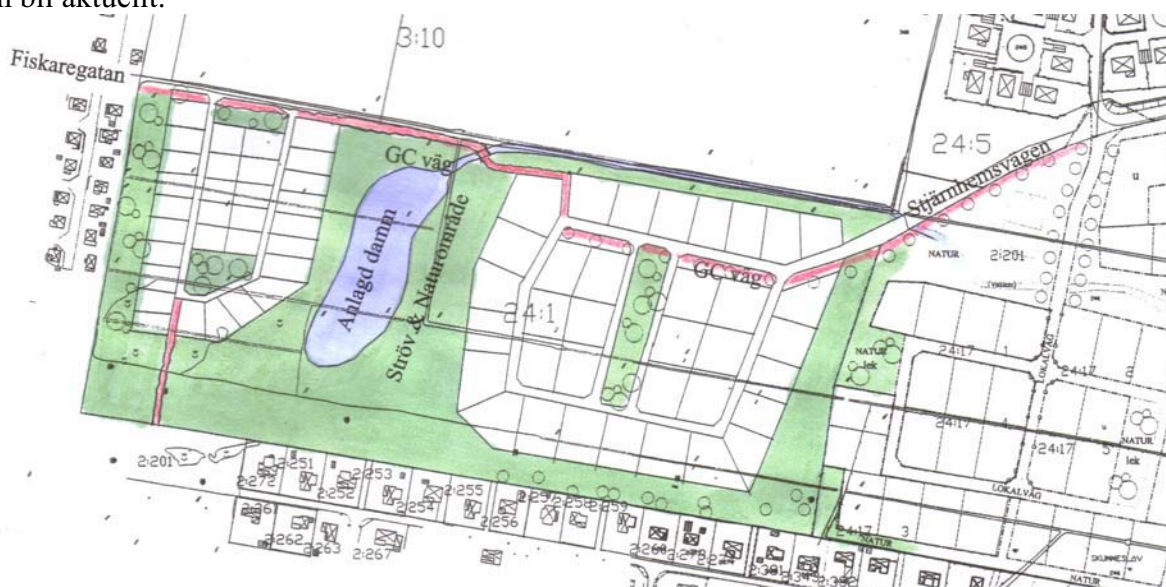
Ny permanent bebyggelse bör lämpligen trafikanslutas mot öster för att få en säker och snabb förbindelse till väg E6,E20 och in mot samhället via Stora Strandvägen. Stugbebyggelsen utgör en integrerad del av bef. sommarbebyggelse och bör därför anslutas till Fiskaregatan. I det fortsatta planarbetet skall klarläggas hur kostnadsfördelning och detaljutformningen skall se ut.



Permanentbostäderna föreslås bli anslutna till Stjärnhemsvägen och sedan till allmänna vägen 516. Trafikintensiteten på de båda vägarna är låg och trafikintensiteten beräknas inte förändras några

ombyggnader. Bilparkering är tänkt att ske på tomtmark med 2 bilar per tomt som beräkningsgrund.

Sommarstugebebyggelsen är tänkt att anslutas till Fiskaregatan, som har god standard och framkomlighet. Det ringa trafik-tillskottet bedöms inte påkalla några åtgärder vid korsningen med Södra Kustvägen, men gång- och cykeltrafiken bör prioriteras. I samband med detaljutformningen av planen kommer bilparkeringen att studeras särskilt med hänsyn till de små tomterna. Gemensamma ytor för bl a biluppställning kan bli aktuellt.



Det är naturligt att cykel- och gångtrafiken till och från strand och butiker vid Södra Kustvägen nyttjar lokalgatorna. Mellan de båda bostadsenklaverna anläggs, ur trivsel- och trygghetssynpunkt, en belyst GC-väg som också är lämplig för rullstolsbundna. Det förutsätter också låg hastighet på lokalvägnätet. Strövstigar i nord-sydlig riktning och längs med gräns mot fastigheten Skummeslöv 3:10 bör vara av typ naturstigar.

Grönytor, anlagd damm

Planskissen redovisar ett brett naturområde mellan de båda kvartersområdena. Avsikten är att detta tillsammans med motsvarande mark söder och norr därom skall bilda ett sammanhängande grönt bälte. Om det vid mera ingående geoteknisk undersökning visar sig lämpligt att anlägga en större damm inom grönbältet kan det innebära ett positivt inslag i landskapet och främja flora och fauna.

Det anlagda diket inom nuvarande detaljplan i öster planeras få sin fortsättning längs gränsen mot Skummeslöv 3:10 och ev ansluta till ovannämnda damm.

Mot den befintliga bebyggelsen i söder lämnas ett cirka 10 m brett naturområde, som också kan användas för att sänka och stabilisera grundvattennivån i närområdet.

På samma sätt som i etapp 1 kommer mindre, planterade områden att sprängas in i tomtområdena.

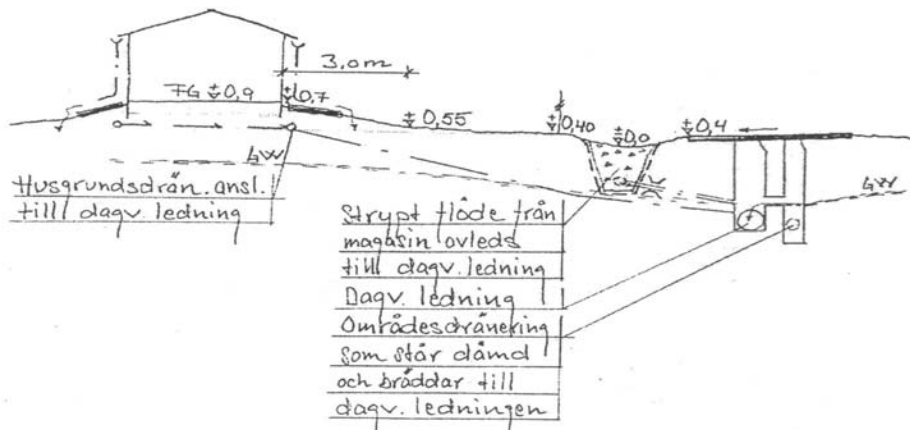
Hantering av dag- och dräneringsvattnen

Avledning av dag- och dräneringsvatten kräver en områdesdränering och åtgärder för att få en stabil grundvattennivå. Då grundvattnet innehåller järn är det viktigt att dräneringssystemet utformas så att syre inte kan komma i kontakt med den nedre dräneringsledningen som i sin tur kan orsaka järnutfällningar och som på sikt kan sätta igen slitsarna i dräneringsrören. Principutformning av dränering och det tröga dagvattensystemet samt höjdsättning redovisas i nedanstående

skiss som bl a utgör underlag för utbyggnaden i etapp1.

Dagvattenavledning för den östra delen planeras ske via befintlig damm och nuvarande bräddavlopp vid Allarpsvägen.

För den västra delen kan avledning via befintligt ledningsnät mot väster vara att föredra.



Kommunen håller på med en övergripande planering av dagvattenhanteringen. I det fortsatta planarbetet kommer en mer detaljerad redovisning ske av utformningen av dagvattenhanteringen.

FORTSATT UTBYGGNAD

I den fördjupade översiktsplanen för Skummeslövstrand redovisas ett utbyggnadsområde inomfastigheterna Skummeslöv 3:9 och 3:10.

Redan vid den första utbyggnadsetappen av S 24:1 diskuterades en framtida vägranlutning mot de inre delarna av S 24:1, 3:9 och 3:10. I skissen nedan visas schematiskt en tänkbar utbyggnad med trafikanslutning till Stjärnhemsvägens förlängning.

För den västra delen av S 3:10 föreligger förslag till detaljplan.



KONSEKVENSER

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen skall enl. 5 kap 18 § plan- och bygglagen göra en bedömning av behovet av att göra en miljöbedömning. Enl. 6 kap 11 § miljöbalken skall en miljöbedömning

av planen göras om genomförandet av planen kan medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens checklista för att bedöma om planen medför betydande miljöpåverkan har använts. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte har någon påvisbar

negativ effekt på miljö, hälsan ellerushållning med mark, vatten eller andra resurser. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enl. 5 kap 18 § PBL erfordras inte. Se bilaga 1.

Påverkan

Fastigheterna är idag risig skogsmark och mager ängsmark, som under lång tid inte nyttjats för bete. Området är i övrigt omgivet av bostäder för både åretruntboende och sommarnyttjande. Föreslagen

bebyggelse kommer att bli en naturlig fortsättning på bostadsbebyggelsen i Skummeslövstrand. Exploateringen lämnar ett brett naturområde mellan de båda bostadsgrupperna, som tillsammans med friytor i norr och söder bildar en generös grön korridor mellan två naturreservatsområden.



Glänta nära planerad damm

Trafik

Trafiken till området sker från Fiskaregatan resp. Wingrens väg till bostadsgruppen med fritidshus. Tillskottet av fordonstrafik är begränsat, men framför allt gång- och cykeltrafik kan medföra behov av sänkning av den tillåtna fordonshastigheten och andra trafikdämpande åtgärder.

Stjärnhemsvägen utgör tillfart till den östra bostadsdelen. Vägen har god kapacitet och har väl utformad anslutning till Stora Strandvägen (allm. väg 516).

Hälsa och säkerhet

Buller

Föreslagen ny bebyggelse i området bedöms inte påverka bullernivån på något avgörande sätt.

Luftföroreningar

I miljöbalken 5 kap. finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft angivna för svavel-dioxid, bly, kvävedioxid, olika kväveoxider, partiklar, bensen, kolmonoxid och ozon. Några beräkningar kan inte göras eftersom beräkningsmodell saknas. Områ-

dets läge nära öppen kust och med den ringa trafik som finns i området bedöms värdena ligga väl under miljö kvalitetsnormerna.

Geoteknik

Inga radonmätningar har gjorts inom området. Mätning av radonhalten skall göras i samband med bygglovsprövning. Geoteknisk undersökning skall utföras före plansamråd. Åtgärder för att sänka och stabilisera grundvattennivån, föreskrifter för grundläggningssätt samt åtgärder som gäller dagvattenhanteringen kan bli aktuella.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn till barns intressen och behov i enl. med barnkonventionen tagits. Planen ger möjlighet för en god boendemiljö och god tillgänglighet med gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

Säkerhet och trygghet

Planerad bebyggelse ger förutsättningar för bra trygghet i närmiljön. En god belysning på lokalgator och gång- och cykelvägar skapar också tryggare miljö.

Tidplan för projektet

Planprocessen påbörjas hösten 2008. Kompletterande tekniska undersökningar planeras till vintern 2008-2009. En antagen detaljplan kan föreligga försommaren 2009. Byggstart kommer att ske i enl. med senare upprättat exploateringsavtal.

Medverkande

Programhandlingar har upprättats av Björn Bäckström, ark kont Berglund-Bäckström i nära samarbete med stadsarkitekt Kjell Pihl. Samråd har även skett med planförfattaren för pågående planering för Skummeslöv 3:10, Lars Harrysson.

Fotograf där inte annat anges är Björn Bäckström

