

# PLANBESKRIVNING

## MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## DETALJPLAN FÖR DEL AV ÅMOT 2:4

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN

# DETALJPLANEN



## PLANHANDLINGAR

*Till detaljplanen hör följande handlingar:*

- Plan- och genomförandebeskrivning.
- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta upprättad 2019-05-11, uppdaterad 2021-04-18, finns tillgänglig på byggnadsenheten.
- Fastighetsförteckning upprättad 2021-06-30, finns tillgänglig på byggnadsenheten.

Planförslaget med bilagor och utredningar finns tillgängligt på Laholms kommuns hemsida, [www.laholm.se](http://www.laholm.se) / Bo, miljö & trafik / Planer och utredningar / Detaljplaner / Mellbystrand eller i tidningshörnan i stadshusets entré eller på byggnadsenheten, Humlegången 6, Laholm.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen regleras genom plan- och bygglagen (2010:900). Boverkets allmänna råd (2020:5) om planbestämmelser för detaljplan, BFS 2020:5 DPF 1, har använts. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

## PLANPROCESS

Samråd pågick mellan den 11 november till och med den 16 december 2019.  
Granskning pågick mellan den 7 juli till och med den 6 september 2021.

Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige den 21 juni 2022. Beslutet vann laga kraft den 20 juli 2022.

## KONTAKT

**Samhällsbyggnadsnämnden**  
**Laholms kommun**  
**312 80 Laholm**

[samhallsbyggnadsnamnden@laholm.se](mailto:samhallsbyggnadsnamnden@laholm.se)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	4
<i>VAD STYR EN DETALJPLAN? .....</i>	<i>4</i>
<i>PLAN- OCH BYGGLAGEN STÖDER PLANPROCESSEN .....</i>	<i>4</i>
<i>PLANFÖRFARANDET .....</i>	<i>4</i>
<i>PLANPROCESSEN .....</i>	<i>4</i>
PLANBESKRIVNING.....	5
<i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....</i>	<i>5</i>
<i>PLANDATA.....</i>	<i>6</i>
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....</i>	<i>7</i>
<i>BEHOVSBEDÖMNING.....</i>	<i>15</i>
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</i>	<i>18</i>
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	46
<i>SYFTE .....</i>	<i>47</i>
<i>ORGANISATORISKA FRÅGOR.....</i>	<i>47</i>
<i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....</i>	<i>49</i>
<i>EKONOMISKA FRÅGOR .....</i>	<i>51</i>
<i>TEKNISKA FRÅGOR.....</i>	<i>52</i>
<i>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....</i>	<i>52</i>
<i>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN I LAHOLMS KOMMUN .....</i>	<i>47</i>

## BILAGOR

### *BILAGA 1*

Vision Mellbystrand, Mellbystrands centrum förstudie, Fredblad, 2012-05-03

### *BILAGA 2*

Dagvattenutredning för Detaljplan Åmot 2:4, Ramböll, 2019-10-25

### *BILAGA 3*

Vision Mellbystrand Dagvattenutredning, WSP, 2013-06-14

### *BILAGA 4*

Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand, WSP,  
2014-08-29

### *BILAGA 5*

Trafikutredning Mellbystrand, Norconsult, 2018-02-28  
PM Detaljplaner med koppling till åtgärd i korsningen mellan väg 24 och  
E6:ans västra av- och påfart, Trafikverket, 2021-02-08

# VAD ÄR EN DETALJPLAN?

## VAD STYR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, till exempel för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning, utförande med mera. En detaljplan består av en plankarta (denna är juridiskt bindande) och en plan- och genomförandebeskrivning som utförligare beskriver plankartans innehåll.



## PLAN- OCH BYGGLAGEN STÖDER PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

## PLANFÖRFARANDET

Detaljplanen hanteras antingen med standardförfarande, utökat förfarande eller begränsat standardförfarande. Standardförfarande används när förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, om det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt då planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

## PLANPROCESSEN

Den här detaljplanen hanteras med standardförfarande och genomgår kommunikationsstegen samråd och granskning innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Under samråd och granskning kan synpunkter lämna på samrådshandlingarna respektive granskningshandlingarna. En detaljplan kan överklagas av sakägare som har lämnat in synpunkter under antingen samrådstiden eller granskningstiden och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda när detaljplanen har reviderats, efter samråd eller granskningen. Överklagan kan göras under de tre veckor som går från beslutet att anta detaljplanen. När tre veckor gått från antagandebeslutet så vinner detaljplanen laga kraft och blir gällande. Därefter kan detaljplanen byggas ut och bygglov kan sökas.

# PLANBESKRIVNING

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Under 2012 togs *Vision Mellbystrand*, Fredblad Arkitekter, 2012-05-03 fram i syfte att ta tillvara Mellbystrands kvaliteter och skapa en identitet och enhetlig gestaltning för Mellbystrands centrum. Planområdet, som har nummer 1, har pekats ut i *Vision Mellbystrand* som ett område för bostäder så som radhus, parhus och kedjehus. En yta har även avsatts för parkeringsplatser.

Den 7 maj 2012 § 74 beslutade kommunstyrelsens beredningsutskott att sju detaljplaner skulle tas fram i Mellbystrand centrum med bakgrund i *Vision Mellbystrand*. De sju detaljplanerna består av:

1. *Detaljplan för del av Åmot 2:4* som innefattar bostäder i form av radhus, parhus och kedjehus.
2. *Detaljplan för Åmot 1:97 och 2:256 (lagakraftvunnen)* som innefattar fyra enbostadshus.
3. *Detaljplan för Åmot 2:217, 2:221 och del av 2:4 (lagakraftvunnen)* som innefattar bostäder i form av radhus och parhus, kallad *Fiskebyn*.
4. *Detaljplan för Mellbystrand centrum (pågående)* som innefattar bostäder, kontor och centrumverksamheter. Grundar sig på framtaget planprogram.
5. *Detaljplan för del av Åmot 1:97 (överklagad)* som innefattar ett hotellområde.
6. *Detaljplan Åmot 1:51 (lagakraftvunnen)* som innefattar flerfamiljshus med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan, kallad *Kirunakolonin*.
7. *Detaljplan för Västra Mellby 6:1 (lagakraftvunnen)* som innefattar enbostadshus, kedjehus och radhus.



Illustration från *Vision Mellbystrand*, 2012.

## Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus för att kunna utöka utbudet av boendeformer i kustområdet. Det syftar även till att tillföra fler parkeringsplatser till Mellbystrand. Planförslaget syftar även till att bevara delar av det befintliga naturområdet, genom att planlägga detta som natur.

## Huvuddrag

Planområdet planläggs med användningsområdena bostäder (sammanhängande bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus), natur, gata, e-område och parkeringsplats. Natur, gata och parkeringsplats planläggs med kommunalt huvudmannaskap. De delar av Mariasväg och Birger Persväg som ingår i planområdet kommer på så vis övergå från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. De allmänna parkeringsplatserna som ansluter till Birger Persväg ska vara gröna vilket innebär att de inte får asfalteras. Bitvis avskärmas parkeringarna från gata och bostäder genom häckplanteringar.

Planområdet som grönområde har en viktig roll vad gäller omhändertagande av dagvatten, vilket ställer krav på att dagvatten omhändertas inom planområdet utan att riskera att bebyggelse inom och i anslutning till planområdet översvämmas. För området har lösningar för hur dagvatten kan omhändertas vid ett 20 årsregn samt ett 100 årsregn tagits fram. För dagvattenhantering upp till och med ett 20 årsregn kommer hålrumsmagasin i gata tillsammans med fördröjningskassetter inom tomtmark att användas. När ett 100 årsregn inträffar kommer grönområdet användas när hålrumsmagasinen och fördröjningskassetterna tillsammans breddas. Då leds dagvattnet in på grönområdet.

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv samt rörligt friluftsliv och har på så vis en viktig roll för rekreation. Genom planområdet mellan Tångvägen och Birger Persväg planläggs en gång- och cykelväg.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet består av ett grönområde ligger beläget i ett bostadskvarter som avgränsas av Birger Persväg, Mariasväg, Tångvägen och Kustvägen. Mellbystrand centrum ligger strax sydväst om planområdet, cirka 200 meter bort. Till havet är det lite drygt 600 meter, fågelvägen och in till Laholm centrum är det cirka 8 kilometer, bilvägen. Sydväst om planområdet, 1,3 kilometer bort, ligger Mellby center med butiker, snabbmatsrestaurang och en drivmedelsstation.

### Areal

Planområdet omfattar cirka 1,50 hektar.



Orienteringskarta, planområdets placering i Mellbystrand.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter:

**Åmot 2:4**, *privat ägo*, Åmot Fastigheter AB

**Mellby GA:5**, *privat ägo*, Mellbystrands vägförening

**Åmot S:9**, *privat ägo*, Laholm Åmot 2:2, 2:4 och 2:257

**Åmot 2:256**, *privat ägo*

**Åmot 2:10**, *privat ägo*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Kommunens vision

*I Laholm vill vi bli fler, bättre och starkare. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling.*

### Kommunens mål

Följande utvecklingsmål för Mellbystrand berör planområdet (*Framtidsplan 2030, del 3*):

- Tillkommande bebyggelse skall placeras och utformas med stor omsorg om ortens specifika förutsättningar och rumsliga kvaliteter.
- Med hänsyn till bland annat riksintresset för friluftsliv bör blandningen mellan permanent- och fritidsboende bibehållas. Ett diversifierat utbud av boendeformer är önskvärt, exempelvis bostäder för unga eller äldre och olika upplåtelseformer.
- De gröna värdena är viktiga för Mellbystrands karaktär.
- Framtida havsnivåhöjning och andra klimatteffekter är viktiga att beakta, bland annat med anledning av ökad erosion och försvårad dagvattenhantering.
- Gång- och cykelleder bör tillskapas och förbättras.
- Trafikproblem och parkeringsproblem skall särskilt uppmärksammas.
- Ortens läge och anknytning till väg E6 skapar goda förbindelser med storstadsregionerna i norr och söder samt bör också kunna användas för att stärka exponeringen av det lokala närings- och föreningslivet.

Följande är kommunala mål för samhällsbyggande och boende (*Grönområdesutredning, sidan 10–11*):

- En långsiktig samhällsbyggnad ska garantera en levande landsbygd, en förtätning av Laholms tätort och en utveckling av kustområdet.
- Samhällsbyggnaden ska bidra till en hållbar tillväxt. Attraktiva och efterfrågade områden ska prioriteras.
- Resultatmål 1 innefattar att skapa förutsättningar för nybyggnation för näringsliv och bostäder med olika boendeformer och upplåtelseformer med särskilt fokus på unga familjer.
- Resultatmål 2 innefattar att byggklar mark för bostäder och näringsliv ska finnas i de områden som efterfrågas.
- Vad gäller inriktningsmål för boende ska den goda och gemytliga livsmiljön tas vara på. Den offentliga miljön ska utvecklas och vårdas så

att den är attraktiv, tillgänglig och känns trygg och säker att vistas i. Kommunen ska erbjuda attraktiva och differentierade boendeformer som attraherar så väl befintliga som nya invånare. Antalet invånare ska öka till 30 000 invånare år 2040.

Idag inrymmer Laholms kustområde främst fritidshus och permanenta enbostadshus. Viss grundläggande samhällsservice så som skola och förskola finns. För att genomföra de övergripande målen enligt ovan krävs en rad åtgärder. En är att öka utbudet av boendeformer genom att uppföra flerbostadshus, som exempelvis erbjuder möjligheter för äldre att sälja sina hus men ändå bo kvar i kustområdet. En utveckling är såväl kommersiell som offentlig service erfordras likaså. Innan ett grönområde som givits klass 3 används till enbostadshus eller privatägda fritidshus har kommunen angett vad dessa områden i första hand ska användas till.

Följande två punkter ligger i linje med dessa riktlinjer:

- området används för en förtätad bebyggelse i syfte att utveckla bostadsmöjligheterna för bland annat äldre, barnfamiljer och ungdomar i kustområdet,
- det bör beaktas huruvida en mindre exploatering av ett lågprioriterat grönområde genom exploateringsavtal kan finansiera en upprustning av andra grönområden samt vägar inom samma fastighet.

### *Måluppfyllelse*

Bebyggelsen inom planområdet erbjuder en större blandning av bostadstyper, både vad det gäller storlek och upplåtelseform, ett attraktivt område som Mellbystrand är.

I Laholms kommun råder generellt bostadsbrist, särskilt vad gäller hyresrätter men även för radhus, kedjehus eller parhus. En större blandning av boendeformer kan bidra till en större blandning av människor med varierad ekonomisk bakgrund. Bostadstypen kan bidra till att yngre pensionärer ges möjligheter att byta från enbostadshus till ett mindre boende, för att på det viset frigöra enbostadshus till förmån för barnfamiljer. Mellbystrand består främst av permanent- och fritidsbebyggelse i form av enbostadshus. Utbyggnaden av bostäder bidrar till att utveckla kustområdet då bostäderna ger ett utökad underlag till service, restauranger och annat. Planläggningen ger 6350 kvadratmeter kvartersmark för bostäder vilket ger cirka 15–20 nya bostäder i form av radhus eller kedjehus.

Cirka 30 % av planområdet planläggs som grönområde, som delvis används för att omhänderta dagvatten samt kunna erbjuda promenadstigar för rörelse och rekreation i området. Planområdet omfattas av riksintresset för friluftslivet och genom att promenadstigar anläggs kan området öppnas upp och tillgängliggöras för allmänhetens användande, vilket bidrar till rörelse och sociala möten. Det kan stärka befintliga besöks- och upplevelsenärings när grönytan öppnas upp och tillgängliggörs för allmänheten.

Två större parkeringsytor med allmänna parkeringsplatser kommer att försvinna genom att kommunen planlägger för Mellbystrand centrum och för ett nytt hotell. Samtidigt får kommunen inte längre hänvisa parkering på stranden. Detta bidrar till en brist på allmänna parkeringsplatser vilket har lett fram till att parkeringsområdet för allmänna parkeringsplatser har utökats till att omfatta ett område med 60 allmänna parkeringsplatser som ska kunna användas av både besökare till



grönområdet, till de nya och befintliga bostäderna samt av besökare till Mellbystrands olika målpunkter, exempelvis centrum, strandhotellet och stranden.

Igenväxning, föroreningar i vattnet samt parkering och anläggningar inom känsliga naturområden hotar att förstöra områdets friluftsvärden utifrån dess värde som riksintresse för friluftsliv. Kommunens ställningstagande är att det inom områdena inte får tillkomma anläggningar som kan ha en betydande påverkan på områdenas värden. Utifrån den aspekten tillsammans med grönområdets värde att omhänderta dagvatten behöver parkeringsplatserna utformas så gröna det går med genomsläpplig markbeläggning och med grönska som ramar in parkeringsplatsen.

Planens lokalisering, det vill säga med närhet till goda kommunikationer, möjliggör för in- och utpendling. Det gäller inte enbart för pendling med bil. Planområdet ligger beläget i närheten av en busshållplats, med möjlighet till resor till Laholm, Båstad och Halmstad. Utöver detta finns även flera olika gång- och cykelstråk i anknäpning till området, vilket innebär att man som boende i närheten kan röra sig i närområdet utan behov av bil.

Planläggningen medför att natur och gata läggs över på kommunal drift och underhåll vilket ger kommunen rådighet över upprustningen av gata, natur och dagvattenlösningar som finns inom både gata och natur. Under planläggningen ses det över hur grönområdet kan utvecklas vad gäller ekosystemtjänster och rekreation.

## Planuppdrag

I samband med att dokumentet Vision Mellbystrand togs fram beslutade kommunstyrelsens beredningsutskott att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta sju detaljplaner för Mellbystrands centrum (2012-05-07 § 74). Den här detaljplanen är en av dem.

Planområdet utformas i linje med Vision Mellbystrand, som togs fram för att utveckla Mellbystrand på ett enhetligt sätt. I visionen förslås området bebyggas, med andra boendeformer såsom radhus, parhus och lägenheter, för att möjliggöra en rotation så att äldre kan flytta till mindre bostäder och att villor på så vis blir tillgängliga för barnfamiljer. I Vision Mellbystrand föreslås att hela planområdet föreslås bebyggas med bostäder samt en parkeringsyta för cirka 30 p-platser.

I och med de nya planförfaranden som trädde i kraft den 1 januari 2015 togs ett nytt beslut om att planlägga del av Åmot 2:4 för att uppföra bostadsbebyggelse i form av rad- eller kedjehus för att detaljplanen ska kunna hanteras med det nya förfarandet *standardförfarande* istället för *normalt förfarande*.

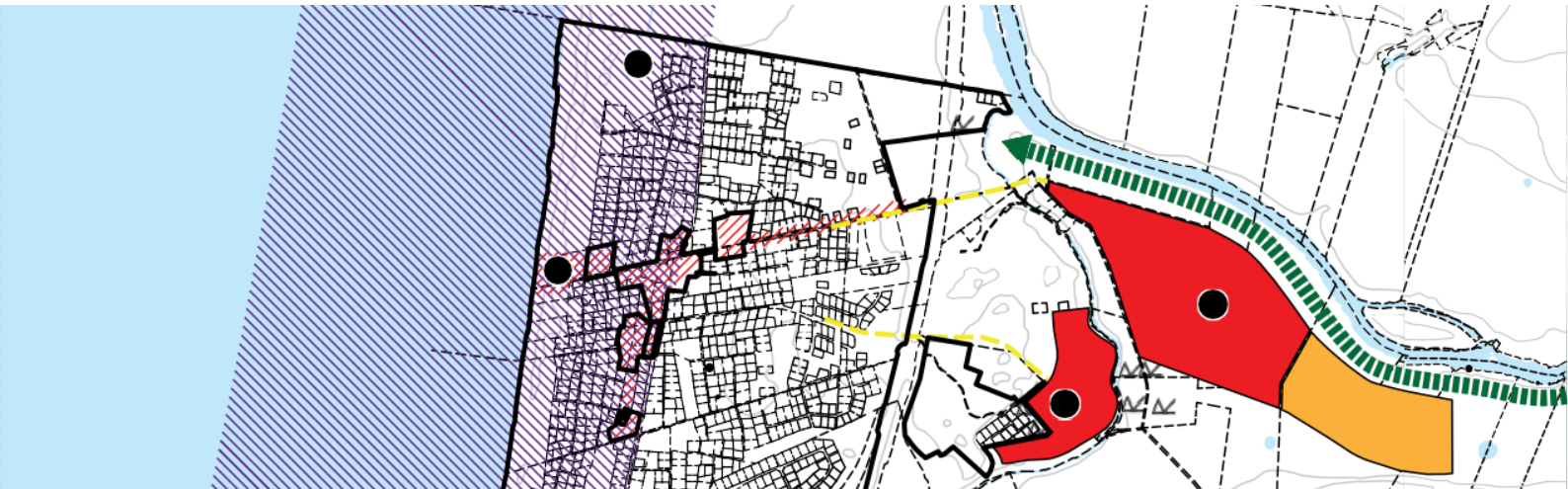
Det nya planuppdraget specificerar tydligare vilken bostadstyp som ska byggas och ligger på så vis i linje med grönområdesutredningens tillägg.

Grönområdesutredningen med dess tillägg togs fram efter att det första planuppdraget gavs 2012. Utredningen pekar på värden som behöver hanteras inom detaljplaneuppdraget.

# Översiktliga planer

## Framtidsplan 2030

Framtidsplan 2030 pekar ut planområdet som ett förädlingsområde som syftar till att utveckla Mellbystrand centrum med handel, kontor och bostäder med fokus på att stimulera småföretagare. 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. De mål som satts upp för orten omnämns under *Kommunens mål* på sidan 7 och 8.



Utdrag ur Framtidsplan 2030, där planområdet anges som ett förädlingsområde.

- Målpunkt
- Föreslagen eller ombyggd väg
- Grönstråk
- Förädlingsområde
- Utredningsområde för havsnivåhöjning
- Utbyggnadsområde: bostäder, service, kontor. Innan 2030.
- Utbyggnadsområde: bostäder, service, kontor. Efter 2030.

## Fördjupad översiktsplan kusten

En fördjupad översiktsplan för kusten håller på att tas fram.

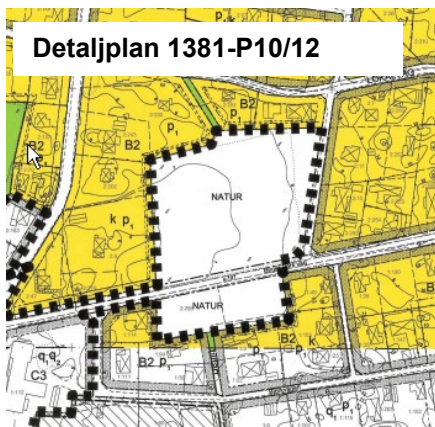
## Detaljplaner och förordnanden

### Detaljplan nr 02-13

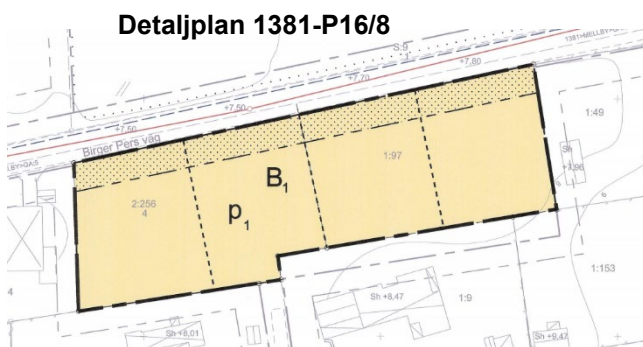


Gällande detaljplan för planområdet är detaljplan 1381-P16/8 som antogs 17 mars 1959. Den gröna remsan som inom planområdet sträcker sig till Tångvägen är planlagd i detaljplan 1381-P10/12 som ett grönområde. Planområdet är i detaljplan 1381-P16/8 planlagd som natur.

För omkringliggande bebyggelse gäller detaljplan 1381-P10/12 samt detaljplan 1381-P16/8.



Detailplan 1381-P10/12 reglerar bostadsbebyggelsen B2 till: *Bostäder. Friliggande bostadshus i en våning med vindsinredning, ej källare. Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad per tomt. Endast en lägenhet per tomt. Minsta tomtstorlek 900 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 250 kvm varav uthus eller annan gårdsbyggnad 55 kvm. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 3,5 m, uthus eller annan gårdsbyggnad 3 m. Högsta nockhöjd 6,5 m. De karaktärsdrag och värden hos vegetationen som beskrivits i planbeskrivningen, skall särskilt beaktas. På fastigheter som överstiger 1800 kvm får två huvudbyggnader uppföras om så prövas lämpligt.*



Detailplan 1381-P16/8, vilket gäller för området direkt söder om planområdet. Detailplanen reglerar användningen till friliggande bostadshus på en våning, med endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per tomt. Den största tillåten byggnadsarea per tomt är reglerad till 250 kvadratmeter varav högst 55 kvadratmeter får utgöras av

komplementbyggnad, vilket ska innefattas på fastigheter som störst är reglerade till 700 kvadratmeter. Inom denna plan regleras högsta nockhöjd till 6,5 meter.

## Kommunala program och utredningar

- Vision Mellbystrand, 2012 med tillhörande dagvattenutredningar, WSP 2013 & 2014
- Klimatanpassningsplan, 2015-12-24
- Ytavrinningsplan, 2013-11-29
- Trafikutredning Mellbystrand, Norconsult, 2018-02-28
  - o PM Detaljplaner med koppling till åtgärd i korsningen mellan väg 24 och E6:ans västra av- och påfart, Trafikverket, 2021-02-08
- Grönområdesutredning för kusten med dess tillägg, 2015-12-15
- Dagvattenutredning Åmot 2:4, Ramböll 2019

Den information i ovanstående dokument som är relevant för planområdet finns omnämnd under Förutsättningar och förändringar. Dokumenten i sin helhet finns tillgängliga på Laholms kommuns hemsida alternativt på byggnadsenheten.

## Riksintresse

De riksintressen som omfattar planområdet är riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv, högexploaterad kust och totalförsvaret.

### *Friluftsliv (MB 3 kap 6§) och rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2§)*

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv eftersom det ingår i *Laholmsbukten FN 14*. Området har stora friluftsvärden på grund av dess särskilda natur- och kulturkvaliteter samt att det är tillgängligt för allmänheten. I Laholms kommun finns två utpekade områden som omfattas av riksintresse för friluftsliv (*Laholmsbukten FN14 och Hallandsås FN15*).

Laholmsbukten innefattar en kuststräcka med en av landets längsta sammanhängande sandstränder, ställvis med mycket höga dyner som även är vetenskapligt intressanta. Hela kuststräckan, som är lättillgänglig, har ett etablerat friluftsutnyttjande med stor besöksfrekvens. Området har goda förutsättningar för bad, windsurfing, båtsport och fritidsfiske. Igenväxning, föroreningar i vattnet samt parkering och anläggningar inom känsliga naturområden hotar att förstöra områdets friluftsvärden. Kommunens ställningstagande är att det inom områdena inte får tillkomma anläggningar som kan ha en betydande påverkan på områdenas värden. För *Laholmsbukten FN14* behöver viss försiktighet råda så att slitage från besöksströmmar inte påverkar områdets naturvärde negativt. Detta ska ske samtidigt som riksintresset för rörligt friluftsliv beaktas genom främjande av den lokala turismen och friluftslivet.

En nybyggnation av bostäder inom planområdet kommer innebära att delar av den grönyta som finns försvinner och ersätts med bostäder. Det är något som hade kunnat innebära att riksintresset försvagats om inte de värden som riksintresset ämnar bevaras tas i åtanke vid planering. Naturområdet som finns inom planområdet idag har tidigare varit relativt igenvuxet, innan delar av växtligheten rensades upp under våren 2021, och gått att beskriva som otillgängligt. Där hade ett tillgängliggörande av naturområdet kunnat innebära att fler personer valt att nyttja grönområdet för exempelvis rekreation. Det kan göras genom att de östra delarna av planområdet planläggs som bostäder, vilket ökar hur många personer som bor i närområdet och därmed även rörelsen i och runt naturområdet. De västra delarna av planområdet behålls som naturområde under kommunalt huvudmannaskap.

I naturområdet kommer det även finnas ett gång- och cykelstråk som kommer möjliggöra för rörelse genom naturområdet. Stråket kommer anläggas mellan den västra och mellersta parkeringen och sträcka sig längsmed det västra bostadsområdet och sammanbinder Tångvägen med Birger Persväg. Att gång- och cykelstråket placeras där hade kunnat styrka trygghetskänslan, då de som går på stråket alltid är synliga för de som bor i bostadsområdet. Något som hade kunnat öka viljan att nyttja stråket från allmänheten. Att fler personer rör sig inom och nyttjar området som en social mötesplats kan motverka att området växer igen och görs otillgängligt. Vilket stärker riksintresset då naturområdet fortsatt hålls tillgängligt för allmänheten samtidigt som möjligheterna att röra sig i Mellbystrand ökar. Det är dock av vikt att säkerställa att den sociala interaktion som tillåts i planområdet görs inom ramen av naturens förutsättningar. Där det djur- och naturliv som tidigare funnits i planområdet ges möjligheter att fortsatt finnas kvar i området. Det kan exempelvis göras genom att naturlig återetablering tillåts av de naturvärden som tidigare funnits i planområdet.

### *Högexploaterad kust (MB 4 kap 4§)*

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust vilket innebär att fritidsbebyggelse endast för komma till stånd i form av kompletteringar av befintlig

bebyggelse. Planområdet bedöms inte påverka detta intresse negativt då detaljplanen syftar till att möjliggöra för permanent bebyggelse.

### **Totalförsvaret (MB 3 kap 9§)**

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens påverkansområde för väderradar. Väderradarn är placerad i Bjäre. Riksintresset avser planläggning av höga byggnadsobjekt så som master och vindkraftverk, och innebär ett särskilt behov av hinderfrihet inom ett område på 20 kilometer från väderradarn. Vid konflikt med andra riksintressen ska intresset för totalförsvaret ges företräde.

Ny bebyggelse ligger mer än 20 kilometer från Ängelholm och kommer dessutom att planläggs med en högsta nockhöjd om 7,5 meter över havet, vilket inte påverkar riksintresset för totalförsvaret.

## **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller naturen. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

### **Luft**

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen, kolmonoxid, bensen samt PM 10 (partiklar i utomhusluft).

Laholms kommun har 2018 låtit genomföra en inledande kartläggning av luftkvaliteten i kommunen. Kartläggningen som genomfördes av SMHI som använde Ängelholmsvägen (väg 585), sträckan mellan cirkulationsplatserna för väg 24 och 530, för beräkningar av luftkvaliteten. Vid tidpunkten beräknas sträckan trafikeras med 11 300 fordon per dygn. Vägen omges av bebyggelse vilket innebär att gatumiljön är mindre välventilerad eftersom bebyggelsen sluter om gatumiljön. På grund av det anses platsen ha mindre goda förutsättningar för en god luftkvalité. Haltberäkningar har utförts för NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> med modellsystemet SIMAIR-väg. Resultatet visade att NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> klarar riktvärdena för miljö kvalitetsnormer och dess utvärderingströsklar (*Beräkningar av NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> får därför anses tillfyllest för att kontrollera uppfyllandet av MKN och utvärderingströsklar, SMHI, 2018-05-31, sidan 7*).

En trafikmätning utfördes utmed Birger Persväg, i höjd med planområdet, sommaren 2019. Trafikflödet uppmättes till ett medelvärde på 1000 fordon per dygn. Trafiken som passerar utmed planområdet är betydligt lägre än den som passerar utmed Ängelholmsvägen, därmed bedöms inte luftkvaliteten utmed Birger Persväg vara sämre än vad den är utmed Ängelholmsvägen. Det aktuella planområdet riskerar därmed inte att överskrida miljö kvalitetsnormen för luft idag och bedöms inte riskera att överskrida normen ifall planen genomförs. Detta för att den tillkommande trafiken som planförslaget medför är såpass liten att miljö kvalitetsnormen för luft inte bedöms överstigas. Planområdet omges av bostadskvarter, så planområdet påverkas inte av djurhållning, industri eller andra verksamheter som kan alstra lukt

som kan försämra luftkvaliteten. Någon sådan anläggning planeras heller inte att byggas inom planområdet, eller i dess närhet.

### **Buller**

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Laholms kommun omfattas inte av denna miljökvalitetsnorm.

Den nya bebyggelsen kommer i liten grad att alstra mer trafik och kommer i liten utsträckning att medföra buller från angörande trafik. Bostäderna kommer att till viss del utsättas för buller från trafik utmed Birger Persväg. Detta säkerställs i detaljplanen. För mer information se kapitlet om *buller* i denna planbeskrivning.

### **Vatten**

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormer för vattendragen Laholmsbukten (SE563330-124600) samt för grundvattnet (SE626460-375755) i Mellbystrand. För Laholmsbukten bedöms den ekologiska statusen som måttlig medan den kemiska statusen har klassats som otillfredsställd, ej god. Att den ekologiska statusen har bedömts som måttlig baseras på höga halter av kväve och fosfor. Utöver de överallt överskridande ämnena Bromerad Difenyleter, Kvicksilver samt föroreningar av kvicksilver är det endast Tributyltennföreningar bland kemiska ämnen som ligger till grund för klassningen. Kvalitetskravet för Laholmsbukten är god kemisk ytvattenstatus till år 2021 och god ekologisk status till år 2027.

Den kvantitativa samt den kemiska statusen för grundvattenförekomsten har bedömts som god. Laholmsbukten består av ett skyddat område för tillfredsställande badvattenkvalitet. Vid infiltration är det den preliminära vattenförekomsten för grundvatten som berörs. Denna ligger inom området för Laholms dricksvattenförsörjning men berörs inte av något vattenskyddsområde.

Vid exploatering inom denna fastighet går det att förvänta sig att de lokala föroreningarna ökar inom planområdets olika användningsområden. Byggnader och äldre fasadbeklädnader kan ge ifrån sig bly och PCB, vilket minskar efterhand som byggnaden åldras. Fordonstrafiken och parkeringarna bidrar till ökade nivåer av: partiklar, PHA:er, alkylfenoler, nickel, krom, kadmium, bly, zink och koppar. Därmed finns risken att grundvattnet i Mellbystrand riskerar att förorenas och miljökvalitetsnormen påverkas negativt om inte dagvattnet renas innan det når grundvattnet. Detsamma gäller för Laholmsbukten.

Nedan presenteras en förenklad version av vilka föroreningsmängder de olika verksamheterna förväntas innebära samt hur mycket de olika delarna av dagvattensystemet förväntas sanera föroreningarna innan de når grundvattnet. Hur dagvatten är tänkt att omhändertas, och därigenom renas, beskrivs under kapitlet *Teknisk försörjning*.

Det är värt att observera att föroreningssiffrorna och reningstalen är uträknade schablonmässigt, vilket innebär att de bör ses som en uppskattning och inte exakta uträkningar. Exempelvis kan det finnas en sannolikhet att föroreningssiffrorna på parkeringsplatserna överstigs under sommarmånaderna, då badresenärer i Mellbystrand kommer nyttjas parkeringsplatserna. Samtidigt som föroreningarna kan understiga beräkningarna under vinterhalvåret. För detta fall behöver inte de något

högre föroreningsmängderna under sommarhalvåret påverka grundvattentäkten negativt. Detta då grundvattnet är lägre under sommarmånaderna, vilket kan innebära att föroreningarna genomgår en längre sträcka av rening innan det når dagvattenrecipienten.

Sammantaget bedöms inte denna plan innebära negativa effekter på områdets dricksvattenförsörjning.

Föroreningsmängder, schablon (µg/l)												
Användningsområde	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	HG	Olja	
Parkering	140	2400	30	40	140	0,45	15	15	0,080	140000	800	
Naturområde	160	1100	6	15	28	0,30	3	1,25	0,013	47000	200	
Småhusbebyggelse	215	1425	11	23	83	0,55	5	6,50	0,018	45000	500	

Källa: Stormtac

Reningseffekt (%) inom kvartersmark												
Anläggning	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	HG	Olja	
Genomsläpplig beläggning	65	40	70	65	85	70	70	65	80	45	80	
Makadam	55	40	80	75	80	85	70	80	85	50	75	
Avsättningsmagasin	55	15	75	60	65	60	70	55	75	60	65	

Källa: LBVA

Reningseffekt (%) inom naturområde												
Anläggning	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	HG	Olja	
Infiltration i grönytor	80	90	n/a	70	85	n/a	n/a	n/a	95	n/a	90	

Källa: LBVA

Reningseffekt (%) inom parkeringsområde												
Anläggning	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	HG	Olja	
Genomsläpplig beläggning	65	40	70	65	85	70	70	65	80	45	80	

Källa: LBVA

Kvarvarande föroreningsmängder (µg/l)												
Användningsområde	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	HG	Olja	
Kvartersmark	42	34	4,6	6,6	36	0,19	1,7	1,86	0,0089	6075	195	
Naturområde	88	440	4,2	11,25	22	0,255	1,75	1	0,01	23500	150	
Parkering	91	960	21	26	119	0,315	10,5	9,75	0,064	63000	640	

Beräkningar baserade på värden från Stormtac och LBVA

## BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan (Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11). Det första steget i miljöbedömningen är att upprätta en behovsbedömning som är en checklista där planens miljöpåverkan undersöks och värderas. Här uppmärksammas såväl positiv som negativ miljöpåverkan. Om behovsbedömningen visar på att planen medför en betydande negativ miljöpåverkan, så ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Behovsbedömningen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

## Ställningstagande för miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget bedöms inte medföra betydande negativ miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats.

## Måluppfyllelse för miljömål

### *Begränsad miljöpåverkan*

Produktion av bostäder medför en viss klimatpåverkan, när materialet utvinns. Att förtäta redan utbyggda bostadsområden bidrar till att ny infrastruktur inte behöver byggas ut vilket är mer mark- och materialeffektivt.

### *Frisk luft*

Uppförandet av bostäder kommer att medföra en ökad trafikalstring till och från planområdet, vilket bidrar till ökade utsläpp av koldioxid. Dock ligger planområdet nära busshållplats och det finns bra gång- och cykelvägar, dels genom Mellbystrand och Skummesslövsstrand (Kattegattleden), men även från planområdet och in till Laholms centrala delar. Antalet bostäder är såpass få att den trafikalstring som planområdet medger inte bedöms vara såpass omfattande att miljömålet för frisk luft motverkas.

### *Bara naturlig försurning*

Tillkommande trafik bedöms inte vara av sådan omfattning att den bidrar till stora andelar föroreningar.

### *Säker strålmiljö*

Marken i Laholms kommun är generellt klassad som lågradonmark och planområdet bedöms inte medföra risk för förhöjda radonhalter. Luften i mark har dock alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Lufttrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft sugs in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker. Detta hanteras i bygglovsskedet.

### *Grundvatten av god kvalitet, Levande sjöar och vattendrag, Hav i balans och levande kust och skärgård*

Att grönområdet bebyggs med bostäder och får en ökad hårdgjord yta bidrar till ett ökat tryck på befintliga dagvattenledningar eftersom grönområdet får en försämrad förmåga att samla upp och fördröja dagvatten. Om området översvämmas kan det få konsekvenser på grundvattnet utifall att förorenade områden översvämmas och sprider föroreningarna samt att spillvattenledningar kan överbelastas och kan komma att breddas, det vill säga att örenade vatten späds ut med dagvatten och grundvatten som inte får plats i systemet och rinner över. Byggnader kan även svämmas över.

Planområdet ligger cirka 600 meter från strandlinjen och är en del i kustområdet. Hur området planläggs kommer att påverka utvecklingen av kusten. Planområdet ingår i Vision Mellbystrand som syftar till att enhetligt se över utvecklingen av Mellbystrand genom sju olika detaljplaner. Tillsammans bidrar de till fler bostäder och centrumverksamheter i Mellbystrand.

### *God bebyggd miljö*

Platsens placering bedöms innebära att platsen ges möjligheter att utgöra en god bebyggd miljö. Detta då planområdet ligger beläget nära en busshållplats och E6



samt servicepunkter såsom strandhotellet och restauranger. I dess närhet finns även flertalet byggnader med kulturhistoriskt värde som utgör en identitet i området. En del av grönområde tas i anspråk för ny bebyggelse. Det innebär att den delen av planområdet som fortsatt kommer vara grönområde utformas för att ge goda möjligheter till rekreation och friluftsliv. Utöver närheten till centrumbebyggelsen ligger planområdet 500 meter från stranden i Mellbystrand. Det ger boende i området möjlighet till rekreation och bad, vilket ger goda förutsättningar för en trivsam boendemiljö. Eventuella problem som behöver lösas inom planområdet är dagvattenhanteringen samt eventuellt den generella parkeringsfrågan som finns i Mellbystrand. Till detta går även att räkna bullerproblemtiken från Birger Persväg, där tillkommande trafik kan innebära att bullernivån ökar till över vedertagna nivåer.

#### *Ett rikt växt- och djurliv*

Spridningsvägar för djur och växter påverkas negativt genom att planområdet delvis bebyggs med bostäder vilket bidrar till att miljömålet för ett rikt växt- och djurliv motverkas. Detta grönområde utgör inte en del i de sammanhängande grönområdena som sträcker sig delar av kustlinjen, utan är ett fristående grönområde, där rekreation och friluftsliv hade varit en lämpligare användning. Tomter, trädgårdar motverkar inte för djur och växter utan är en plats där djur och växter kan trivas. För att bevara den befintliga karaktären som grönområdet har, kommer inte hela området bebyggas med bostäder, utan delar av platsen kommer fortsatt vara grönyta.

För att ge det lokala djur- och naturlivet fortsatta möjligheter att finnas inom grönområdet kan kompromisser göras i utformningen av grönområdet. Exempelvis genom att det buskage och växtlighet som planteras liknar det som hade kunnat finnas på platsen sedan tidigare eller belysning anpassas för att inte skrämja bort djur som passerar naturområdet. Etablerandet av dagvattendamm kan även bidra till att öka den biologiska mångfalden på platsen genom att blöt miljö skapas, där groddjur och trollsländor kan etableras.

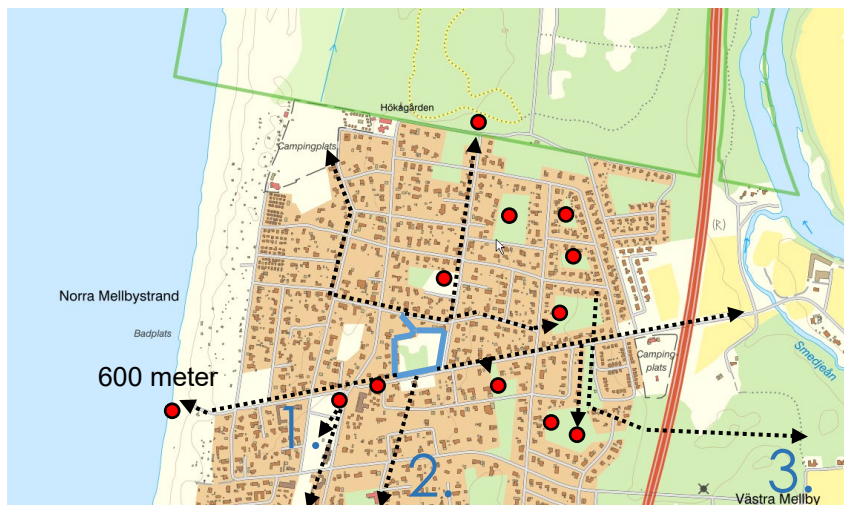
#### *Lokala miljömål*

När man förtätar ett redan exploaterat område använder man en redan utbyggd infrastruktur vilket motsvarar en hållbar resursanvändning samt en hållbar användning av natur- och vattenresurser - i jämförelse med att exploatera ett nytt område.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Översikt målpunkter och rörelsemönster

### Målpunkter och rörelsemönster



1. 200 meter till busshållplats  
250 meter till Mellbystrands centrum
2. 3 kilometer (km) till Mellby verksamhetsområde,  
2,5 km till Mellbystrandsskolan,  
1,3 km till Mellby center
3. 4 km till Järnvägsstationen  
4,5 km till Nyby verksamhetsområde  
8 km till stadskärnan

Karan visar några målpunkter för Mellbystrands norra del tillsammans med avstånd till målpunkter lite längre bort.

Planområdet ligger utmed Birger Persväg, vilket är en större genomgående väg som går genom Mellbystrand, här kommer den största trafiken att ske. Omkringliggande målpunkter är stranden cirka 600 meter västerut, ett planerat hotell cirka 400 meter västerut, Mellbystrands centrum innefattande busshållplats och det anslutande Strandhotellet cirka 200 meter västerut. Cirka 500 meter norrut ligger naturreservatet Hökafältet. Runt planområdet ligger mindre, avgränsade grönytor.

På lite längre håll, via Birger Persväg, Gränsvägen och Rombergsväg ligger, allt eftersom, järnvägsstationen (4 km), Nyby industriområde (4,5 km) och Laholms stadskärna (8 km). Mellby center (1,3 km) och Mellby företagspark (3 km) ligger sydöst om planområdet, via Kustvägen och Hässleholmsvägen. Söderut ligger även Mellbystrandsskolan, 2,5 kilometer bort.

De tillkommande bostäderna inom planområdet får ett attraktivt läge med närhet till flertalet målpunkter med skilda karaktärer, såsom antingen friluftsliv, rekreation och idrott i stranden, Hökafältet samt diverse bollplaner alternativt butiker, restauranger och service som håller på att utvecklas i Mellbystrands centrum. Genom planområdet skapas en passage genom den gång- och cykelväg som planläggs mellan Tångvägen och Birger Persväg, vilket öppnar upp området som rekreativ stråk. Det centrala läget möjliggör även för goda kommunikationer till både Laholm, Båstad samt Malmö- och Göteborgsregionen.

## Naturvärden och friytor

### Grönstruktur

Planområdet består av ett grönområde på cirka 1,2 hektar som ligger isolerat från övriga grönområden i norra Mellbystrand. Området har dock ett värde dels som spridningskorridor, och som refug i en större struktur av grönområden.

Planområdet omfattas av riksintressena friluftsliv och rörligt friluftsliv vilket är en anledning till att utveckla områdets rekreationsvärden. Planområdet omfattas inte av riksintresset för naturvård, naturminne, biotopskydd, nyckelbiotoper, vattenskydd eller jordbruk och det finns inga kända rödlistade arter inom planområdet.

2015 tog kommunen fram en Grönområdesutredning som bland annat studerat grönområdet utifrån dess naturvärden och rekreationsvärden, dock inte ur ett perspektiv som beaktar grön infrastruktur.

Kommunen tog även fram ett tillägg till grönområdesutredningen med områden intressanta att granska för samhällsviktig verksamhet eller bostadsbebyggelse där detta planområde ingår. I detta tillägg är naturvärden klassade till 3, som innebär mindre betydelsefulla naturvärden, rekreationsvärden är klassade till 2 som innebär betydelsefulla rekreationsvärden. Områdets värde för rekreation har i tillägget bedömts som begränsad i och med dess anslutning till Birger Pers väg, som är en vältrafikerad väg till stranden. Samtidigt slår tillägget till grönområdesutredningen fast att de naturliga grönstråk som finns är viktiga att ta hänsyn till vid en byggnation och att dessa bidrar till att upprätthålla ekosystemtjänsterna inom området.

Vid ett platsbesök september 2021 noterades enstaka träd av ek och tall i de norra delarna av planområdet samt lägre växtlighet som buskar och gräs. Vid platsbesöket observerades två rådjur använda grönområdet som viloplats. Det är även ett uppslag av rotskott av björk i den gamla björkdungen. Den invasiva arten vresros noterades i det nordöstra hörnet av planområdet.

Under våren 2021 avverkades delar av den grönstruktur som tidigare fanns inom planområdet vilket innebär att tidigare naturvärden som noterats är inaktuella. För att öka naturvärdena och värden knutna till riksintresset för friluftsliv kan växtlighet och grönska tillåta att nyetableras vid planens genomförande med avstamp i platsens



Utdrag ur Grönområdesutredningen, 2015, som visar grönområden i norra Mellbystrand. Kartan pekar ut de grönområden som ligger närmst. Grönområdet som ansluter i söder har byggts ut med enbostadshus.



Delar av planområdet sett från öst.

tidigare naturvärden. Då platsen tidigare haft små dungar av träd eller solitärer av större träd finns potential att dessa element tillåts återetableras.

Förslagsvis bör detta göras av växtlighet som traditionellt funnits på platsen, till exempel träd som ek, tall och björk och annan vegetation som trivs i kustnära miljöer som vildros och kaprifol. Genom att ha kvar delar området som natur, med rekreationella inslag, kan djur som rör sig mellan Mellbystrands grönområden fortsatt kan göra detta.

En dagvattendamm kommer anläggas mellan de servitutområdena som finns i planområdets nordvästra delar och den västra parkeringsytan. Dagvattendammen kommer kunna hjälpa till att bidra till att öka den biologiska mångfalden i planområdet, en damm attraherar till exempel groddjur och trollsländor. Då dagvattenhanteringen är en utmaning i området är återetablering av grönska och växtlighet fördelaktigt även ur detta perspektiv då de står för ett betydande direktupptag av vatten.

Sammantaget innebär genomförandet av planen en påverkan speciellt på stödjande ekosystemtjänster som biologisk mångfald och livsmiljöer. Detta kan delvis kompenseras genom att tillåta återetablering av träd och vegetation i naturområdet och genom att återinföra variation i landskapet så som fuktiga ytor för dagvattenhantering. Kulturella ekosystemtjänster stärks delvis vid genomförandet av planen då naturområdet blir mer tillgängligt för rekreation.



Området som kommer planläggas som natur består av öppen grässvål och enstaka träd av ek och tall. Rådjur observerades i detta område vid ett platsbesök 2021.

### *Rekreation*

Sett till riksintresset för friluftsliv, och miljömålet god bebyggd miljö, ämnar planen att säkerställa att det naturområde som kommer finnas i planområdets västra del tillgängliggörs för att möjliggöra rekreation inom naturens ramar. För att möta målet åsidosätts en avsevärd del, cirka 3000 kvadratmeter, till naturmark.

För att göra detta föreslås att ett gång- och cykelstråk anläggs mellan Tångvägen och Birger Pers väg. Gång- och cykelvägen sträcker sig utmed kvartersmark för bostäder i öst och en större parkeringsplats i planområdet sydvästra hörn. Gång- och cykelvägen kommer att ha en genande funktion, vilket kan skapa rörelse genom naturområdet under merparten av dygnets timmar. Det har tidigare funnits en upptrampad stig mellan den östra och norra delen av grönområdet, som över tid blivit alltmer igenvuxet. Att det befintliga gång-stråket i området växer igen mer och mer tyder på att det enbart nyttjas sporadiskt av boende i området. Anläggandet av ett gång- och cykelstråk-stråk och tillgängliggörandet av detta hade kunnat innebära att stråket kunnat nyttjas oftare än det görs i nuläget.

I det övriga naturområdet skulle parkbänkar och belysning riktade mot gång- och cykelstråket kunna bli positiva inslag för boendemiljön för grönområdet. Sammantaget hade det inneburit att naturområdet tydligare tillgängliggörs som en plats för rekreation för boende i närområdet samtidigt som naturvärdena utvecklas och förvaltas.

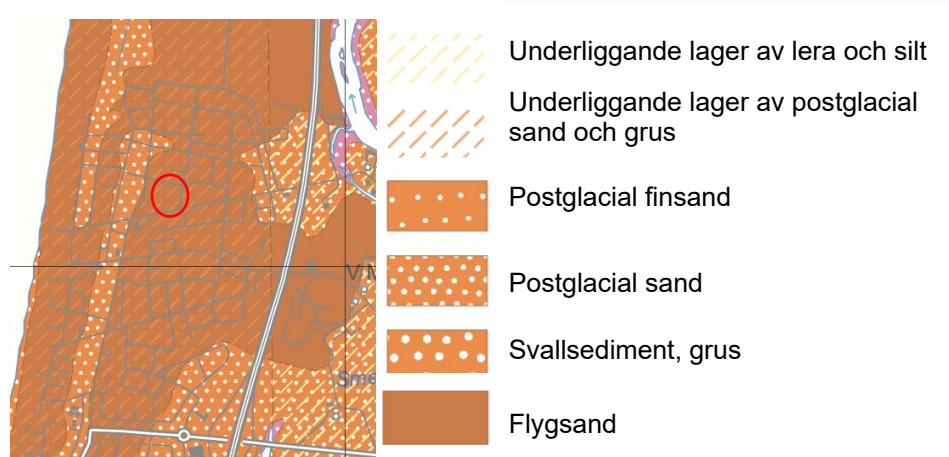
### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas ska eventuella markarbeten såsom schaktning med mera omedelbart avbrytas och länsstyrelsen ska kontaktas.

### **Geoteknik och jordlager**

Geoteknisk utredning har inte tagits fram för planområdet. Östra halvan av planområdet har ett underliggande jordartslager av postglacial sand och grus. Det grundläggande jordartslaget består av flygsand.

Jordartskartan visar att jordlagret består av flygsand med ett underliggande lager av postglacial sand och grus. Flygsand som tillkommer genom vindavsättning är fin- och jämnkornig och har därmed god genomsläpplighet (Ramböll 2019-10-25).



Jordartskarta som visar norra delen av Mellbystrand, med planområdet inringad av en cirkel. SGU, 2019-07-15.

### **Marknivåer och höjdkarta**

Planområdet är relativt flackt med en markhöjning på två meter mellan den västra och östra plangränsen. Det innebär att planområdet följer de marknivåskillnaderna som finns i närområdet, vilket illustreras i bilden nedan. Marknivån i väster om planområdet ligger bit på runt 6–7 meter över havet. I planområdet finns en generell marknivå på 7–8 meter, men med en sänka som ligger under 7 meter över havet, med 6,5 meter som lägsta punkt, i de västra delarna av planområdet. I de östra delarna av området stiger marknivån igen till att mellan 8,5–9 meter över havet, men en högsta punkt i det nordöstra hörnet på +9,44 meter.



Höjdkarta för planområdet framtagen 2021-01-04. Planområdet avgränsas av svart streckad linje.

Kartan visar hur marknivåerna skiftar från höga höjder i öst (+12 m) till låga höjder i väst (+5 m).

Plushöjden i meter redovisas för utvalda punkter som underlag att bedöma lämpliga marknivåer för de nya bostäderna. Kartan visar även lågpunkterna, som är de områden där vatten samlas.

De grå punkterna A1 och A2 markerar placering av grundvattenrör där grundvattenmätning utfördes vecka 2 och 5 2013.

För att säkerställa att befintlig och tillkommande bebyggelsen inte tar skada vid höga grundvattennivåer kommer planområdet stegvis höjas upp. För bebyggelsen kommer detta innebära att planbestämmelse b2 inkluderas i den västra kvartersmarken av plankartan, vilket reglerar den lägsta punkten för färdigt golv på bebyggelsen till 7 meter över havet. Marken längsmed den västra fastighetsgränsen kommer även höjs upp till 7,5 meter över havet, med en svag lutning mot dagvattendammen. Syftet med detta är att dagvattnet kan rinna mot dagvattendammen där det ska kunna infiltreras innan det når ledningarna i Birger Persväg. Hur detta görs i detalj se kapitlet *Teknisk försörjning – dagvattenflöden* i denna planbeskrivning.

### Grundvattennivåer

Provpunkt	Marknivå <i>meter</i>	Mätning vecka 2 2013 <i>meter under markytan</i>	Mätning vecka 5 2013 <i>meter under markytan</i>
A1	+7,5	0,492	0,652
A2	+5,0	0,455	0,565

WSP har under året 2013 genomfört ett antal olika grundvattenprovtagningar i nära anslutning till planområdet. Provtagningarna gjordes i syfte för att kunna bestämma

grundvattennivån och därmed vilken dagvattenlösning som ska användas. Söder om Birger Persväg ligger mättningspunkten A1. Vid denna mättningspunkt ligger grundvattnet på mellan 0,7 och 0,5 meter under marknivån när mätningarna gjordes under vecka 2 och vecka 5 under år 2013. 200 meter väster om planområdet ligger bostadsområdet Fiskebyn. Vid detta bostadsområde finns mättningspunkt A2 där grundvattnet står något högre på mellan 0,5 till 0,4 meter under markytan. Det värt att påpeka att mätningarna genomförts under de delarna av året när grundvattnet står som högst. Det innebär att de högsta värdena hade kunnat tas i beaktning vid planläggning. Om provtagningarna hade gjorts om där prov tas vid olika punkter över ett år, hade lägre grundvattennivåer kunnat observeras, såväl som potentiellt sett även högre nivåer.

### Avrinningsområde



Det turkosblåa området anger avrinningsområdet för planområdet som markeras med röd linje.

Ramböll har utfört en Scalgoanalys som visar avrinningsområdet, *Rambölls dagvattenutredning 2019*. Utmed Birger Persväg har ett dagvattendike byggts ut. I kartan redovisar grönt område avrinningsområdet för när diket inte byggts ut och det turkosblåa är avrinningsområdet som beräknats fram utifrån att diket har anlagts. Nuvarande avrinningsområde är alltså det turkosblåa området.

### Grönområdesutredning

Laholms kommun har 2015 tagit fram en grönområdesutredning för kommunens kustområde. Utredningen genomfördes för att utgöra ett underlag vid bedömning av framtida planeringsfrågor i kustområdet. I utredningen har 230 grönområde identifierats och klassats utifrån 5 olika kategorier samt bedömts utifrån 3 olika klassificeringar. De tre klassificeringarna är:

Klass 1 (mycket viktigt), vilket är områden som bedöms som värda att bevara samt inte lämpliga att förändra. Grönområden som klassats som ett klass 1 område i minst en kategori har även getts klass 1 i den sammantagna bedömningen.

Klass 2 (viktigt) är områden som är värda att bevara, men som delvis kan förändras om kompletterande utredningar gjorts och som visar att det är möjligt att förändra området.

Klass 3 (mindre viktigt) är grönområden som bedöms lämpliga att förändra.

Grönområdesutredningen konstaterar även att det är viktigt att se till en samlad bedömning av ett grönområde. Där man bör se till enligt vilken kategori som klassificeras som viktiga för grönområdet vid framtida planering.

Planområdet har klassificerats ett klass 3 (mindre betydelsefullt) för naturvärde, klass 2 (betydelsefull) för rekreation samt som ett klass 1-område (*mycket viktiga områden för dagvattenhantering*) för avrinning och översvämning. På sida 14 i tillägget till Grönområdesutredningen ges en samlad bedömning för grönområdet, vilket

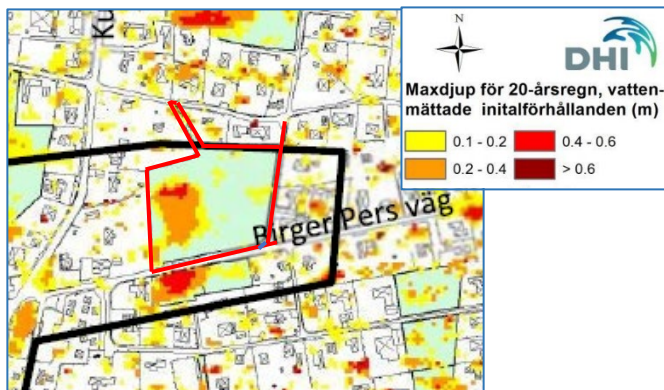
lyder: ”En del av området kan bebyggas, om vissa åtgärder vidtas”. De åtgärderna som syftas till är man kan säkerställa att området fortsatt kan nyttjas för dagvattenhantering. Där den sänka som finns i planområdets västra delar föreslås fortsatt nyttjas som en dagvattendamm. För denna plan har ett dagvattensystem utformats för hur dagvatten kan ledas bort till denna dagvattendamm. Hur detta görs beskrivs under *Teknisk försörjning* i denna planbeskrivning.

Grönområdesutredningen pekar även ut planområdet som ett klass 2 område för rekreation. Där området refereras till som vildvuxet, men med vissa upptrampade gångvägar. I grönområdesutredningen föreslås att grönområdet kan röjas upp, vilket tydligare hade definierat området som ett rekreationsområde och därmed använts som detta i en större utsträckning än vad som görs i nuläget. För naturvärden klassas området som ett klass 3 område, det vill säga som mindre betydelsefullt. Några ekar i områdets nordöstra hörn pekas ut som bevarandevärde tillsammans med delar av den skogsdunge som tidigare funnits i områdets västra delar. Det djurliv som pekas ut i planområdet är främst insekter och fåglar som exempelvis hackspett.

### ***Ansamling av vatten vid 20 årsregn och 100 årsregn***

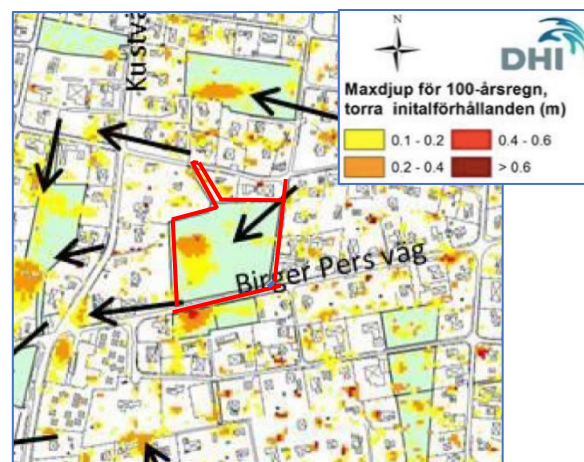
Laholms kommun har en Ytavrinningsplan som gjordes av DHI år 2013. I denna plan har en simulering och modellberäkning utförts som visar att det regn- och dagvatten som ansamlas i sänkan i de västra delarna, både vid ett 20 årsregn och vid ett 100 årsregn. Ytavrinningsplanen tog i beaktning både att marken skulle vara vattenmättad och torr. Det kan ge resultat som går att se nedan. Vid ett 20 årsregn då marken är vattenmättad är det maximala översvämningsdjupet 0.4-0.6 meter för det röda området, 0.2-0.4 i det orange:a området samt 0.2-0.1 i det gula området. Ett 100 årsregn kan i sin tur innebära ett maximalt översvämningsdjup på 0.4-0.6 meter, det röda området, i en mindre del av svackan, 0.2-0.4 i det orange:a området och 0.1-0.2 i det gula området. Det kan peka mot att marken i planområdet har en god förmåga att infiltrera dagvatten, då ett 100 årsregn kan infiltreras snabbare än ett 20 årsregn förutsatt att marken är mottaglig för infiltreringen. Det innebär att marken är som mest utsatt för översvämningar under de perioderna som marken är som fuktigast, som exempelvis efter snösmältningen under våren.





Kartan visar det maximala översvämningsdjupet som bildas vid ett 20 årsregn och då marken är vattenmättad när det börjar regna.

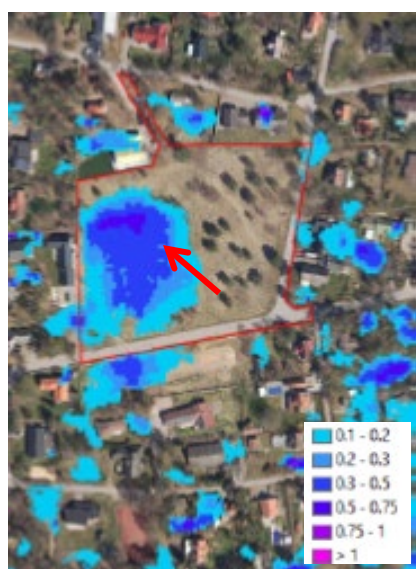
Röd linje markerar planområdet.



Kartan till vänster visar det maximala översvämningsdjupet som bildas vid ett 100 årsregn, skyfallsregn, när marken är torr när det börjar regna.

Flödesriktning för vattnet går från det nordöstra hörnet av planområdet till det sydvästra hörnet.

Röd linje markerar planområdet.



Kartläggning över det vattendjup som uppstår vid ett 100 årsregn med 30 minuters varaktighet.



Bilden visar ansamling av vatten i det nordvästra hörnet av planområdet. Pilen i den vänstra bilden visar ungefärlig synriktning.

Ramböll har i en dagvattenutredning för planområdet från 2019 beräknat volymer på dagvattenansamlingar vid ett 100 årsregn med en varaktighet på 30 minuter. I denna beräkning har ingen infiltration tagits med. Det gjordes i syfte att visa ett värsta fall-scenario för hur mycket dagvatten som kan ansamlas vid ett 100 årsregn inom planområdet. Ramböll fick fram översvämningsvolymer på 1300 kubikmeter, vilket motsvarade 57 millimeter regn. Det gav djupaste vattenansamlingar på 0.5–0.75 meters djup i det blålila området, 0.3–0.5 meters djup i det mörkblåa området, 0.3–0.2 i det mellanblåa och 0.1-0.2 meter i det ljusblåa området. Resultatet hade kunnat innebära att delar av den planerade kvartersmarken kan riskera påverkas vid denna typ av skyfall.

## Omkringliggande bebyggelse

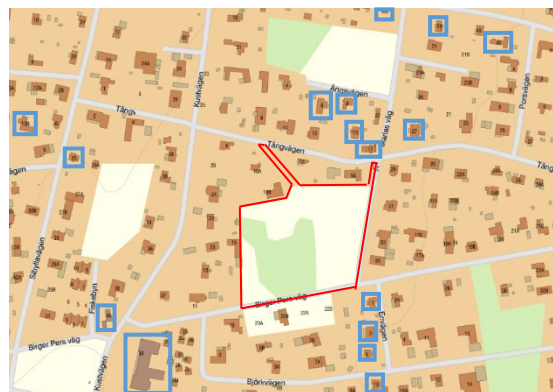
### *Mellbystrands utveckling*

Mellbystrand etablerades i början av 1900-talet för att användas som badort. Under 1920-talet byggdes många fritidshus och under 1970-talet tillkom även en del permanent-boenden. Det har inneburit att Mellbystrand idag utgörs av cirka 60 % av fritidsbebyggelse och cirka 40 % permanentboende, där andelen permanentboende ökar år för år. Att detta sker tyder på att Mellbystrand är ett attraktivt område att bo i, med närhet till kommunikationer, service samt blåa och gröna miljöer och värden.

Planområdet saknar idag bebyggelse. Bebyggelsen som finns i närområdet av planområdet består av enbostadshus, både permanentboende och fritidsbebyggelse. Den närliggande fritidsbebyggelsen består i regel av mindre byggnader av trä, på en, eller en och en halv våningar. Medan de permanentboenden som finns i Mellbystrand har en större arkitektonisk variation, med olika val av fasadmateriäl och färd, återfinns det generella våningsantalet på en till en och en halv våning på bebyggelsen runt planområdet. Den senast tillkomna bebyggelsen i närheten av planområdet har vitputsade fasader med röda tegeltak, se bland annat Fiskebyn samt Lundströms bodar.

### *Kulturmiljö och gestaltning*

Det finns idag ingen bebyggelse inom planområdet. Planområdet omsluts av en kulturhistorisk värdefull miljö med fritidsbebyggelse som uppfördes under 1900-talets första decennier. I närheten till planområdet ligger flera byggnader med kulturhistoriskt värde, som i Bevarandeplanen för Mellbystrand, Skummeslöv och Skottorp (1997:10) omnämns som *område med särskilt kulturvärde med stor betydelse för stads- respektive miljöbilden*. I kartan till höger pekas den närliggande bebyggelsen ut som att ha kulturhistoriskt värde. Knappt 200 meter från planområdet finns även det gamla Strandhotellet, vilket är ett av Mellbystrands mer kända byggnader.



Röd linje markerar planområdet. De blåa linjerna markerar bebyggelse som bedöms innefatta värdefull kulturhistorisk betydelse.

Byggnader som finns i närheten av planområdet.



## Ny bebyggelse

### Nybebyggelse

Bebyggelsen i Mellbystrand består till största del av friliggande villor med större trädgårdar. Att bostadsbeståndet i en ort blir enformigt kan innebära att vissa grupper väljer att bosätta sig i Mellbystrand och andra inte ges möjligheter till detta, vilket ger effekter som att vissa ålderskategorier och ekonomiska bakgrunder underrepresenteras i orten. I denna plan föreslås kompletterande bebyggelse i form av rad-, par eller kedjehus, vilka samtliga är upplåtelseformer som är underrepresenterade i Mellbystrand. Att tillföra dessa boendeformer kan innebära att fler grupper ges förutsättningar och väljer att bosätta sig i Mellbystrand. Det kan exempelvis gälla barnfamiljer som vill ha mindre trädgårdar som vill bosätta sig i närheten av stranden eller yngre pensionärer som vill bo kvar i Mellbystrand, men som vill bo i mindre boendeenheter.

Kvartersmarken har placerats i de östra delarna av planområdet. Det har gjorts för att säkerställa att de västra delarna, det vill säga delarna med lägst marknivå, kan nyttjas för hantering av dagvatten samtidigt som byggnaderna placeras på det som är de högsta punkterna i planområdet. Den västra kvartersmarken överlappar något med de ytorna som riskerar att påverkas av ett 100 årsregn. Därför kommer denna kvartersmark regleras med planbestämmelsen b<sub>5</sub>, lägsta marknivå för färdigt golvska minsta vara 7,0 meter, för att säkerställa bebyggelsen.

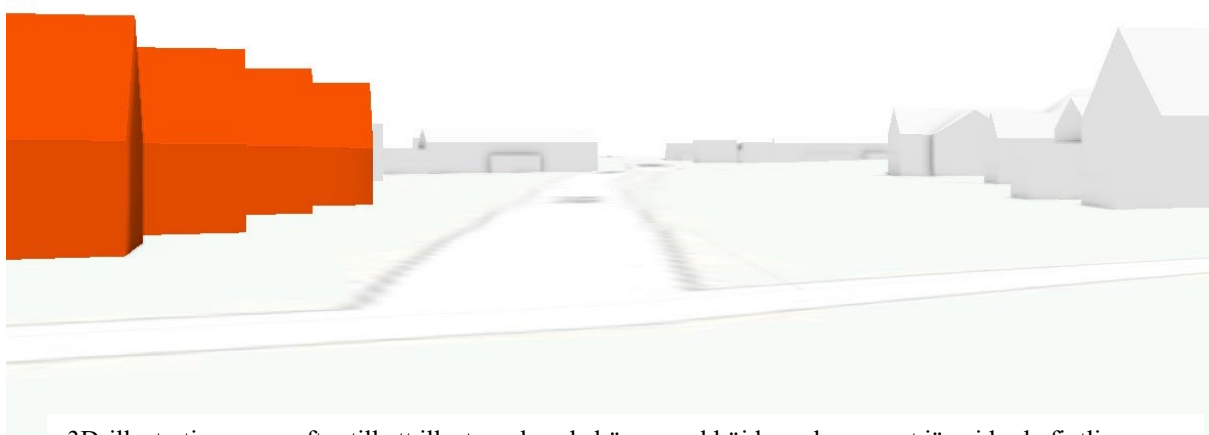
Bebyggelsen inom planområdet är reglerad till användningen BOSTÄDER sammanbyggda hus i form av antingen radhus, parhus eller kedjehus. Kvartersmark BOSTÄDER uppgår till en yta om cirka 6250 kvadratmeter. Av den utgör cirka 4650 kvadratmeter mark som inte är reglerad med prickad mark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad. De 4900 kvadratmeterna fördelas på 2350 kvadratmeter i den västnordliga ytan, som angränsar till naturmarken och 2300 kvadratmeter på den östra kvartersmarken med gräns mot Mariasväg.

Byggnader inom kvartersmark BOSTÄDER regleras genom planbestämmelse P1, som innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata, och P2, som reglerar att garage får placeras minst 6 meter från gatan. Detta för att säkerställa att två bilar kan ställas på tomten, en på uppfarten och en i garaget. Bestämmelsen p<sub>4</sub> anger att *huvudbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns där dessa inte är sammanbyggd*. Det kan innebära att de fasader som finns på yttersidorna därmed kan skötas om, utan att det blir för lite plats för detta. I den västra kvartersmarken gäller även planbestämmelsen p<sub>2</sub>, komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från naturmark.

För att upprätthålla flexibilitet gällande storlekarna på fastigheterna kommer planbestämmelserna d<sub>1</sub>, minsta fastighetsstorlek på 200 kvadratmeter, och d<sub>2</sub>, största fastighetsstorlek på 500 kvadratmeter, gälla i plankartan. Med samma storlekspann i båda kvartersmarksytorna. Ingen speciell reglering gäller för hur stora fastigheterna kan vara i de olika delarna av kvartersmarken. Hur fastigheterna kommer att utformas, vilken storleksordning de kommer att få, beror på vilken hustyp som en exploatör väljer att bygga. Fastighetsindelningen görs först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kvartersmarken har utformats med hänsyn till tomternas läge med uteplats i väster och söder, i den utsträckning som det går. På grund av områdets känslighet för vattenansamling, i de västra delarna av planområdet, placeras kvartersmarken i de östra delarna av planområdet. Med hänsyn till riskerna för översvämning vid höga grundvattennivåer och dagvattenflöden kommer planbestämmelse b<sub>1</sub> - *källare får inte finnas* gälla för bägge kvartersmarkerna.

Bebyggelsen är reglerad till en högsta nockhöjd om + 7,5 meter över havet, vilket tillåter att bostadshusen blir 1,5 till 2 våningar höga. Omkringliggande bebyggelse är enligt detaljplan (*lagkraftvunnen 2011-05-26*) reglerad till en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Jämförelsevis ligger närliggande bebyggelse österut och norrut cirka en meter högre över havet än vad planområdet gör. Det innebär att nytillkommen bebyggelse inte kommer sticka ut höjdmässigt från befintlig bebyggelse i området efter byggnation. Detta illustreras i figur nedan. Vidare sker det i nuläget planering för högre bebyggelse i närheten av planområdet. I det godkända planprogrammet för Mellbystrand centrum föreslår bebyggelse till upp mot 4 våningar. Hotellet kommer enligt samrådsförslaget ha en nockhöjd om upp till 25,5 meter. Sammantaget går det att se en generell vilja att bygga högre i Mellbystrand. Där planområdet går därmed att se som en mjukare övergång från den äldre lägre bebyggelsen till den högre centrum- och hotellbebyggelsen.



3D-illustration som syftar till att illustrera hur de högre nockhöjderna kan se ut jämsides befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen illustreras i vit och tillkommande bebyggelse i orange. Illustrationen visar hur det hade kunnat se när man står i korsningen Mariasväg Birger Persväg och tittar norrut mot Tångvägen. Den nya bebyggelsen har getts maximal nockhöjd på 7,5 meter och den bredvid liggande bebyggelsen har 6,5 meter i nockhöjd. Vid utformandet av illustrationen har markens höjddata tagits med för att på det sättet kunna visa hur byggnadshöjderna kan förhålla sig till varandra. I illustrationen kan man se att den tillkommande bebyggelsen på planområdet kommer se lägre eller jämnhög ut med närliggande bebyggelse trots att den nya bebyggelsen får byggas med högre nockhöjd.

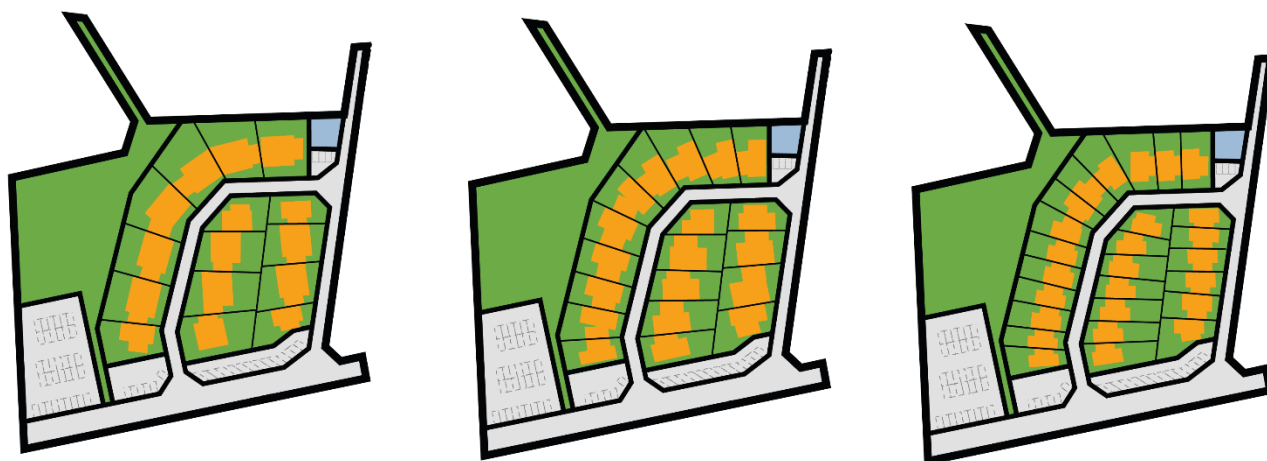
Planen möjliggör nämligen byggandet av sammanbyggda hus i form av radhus, parhus eller kedjehus, vilket skiljer sig från närliggande bebyggelse som främst består av friliggande villor. Huruvida kommer by huvudbebyggelse inom planområdet få en takvinkel på mellan 25–45 grader, vilket möjliggör byggandet av spetsiga tak. Spannet är satt på 20 grader för att det ska finnas en viss flexibilitet till val av hustyp hos den som väljer att bebygga området. Vilket ska kunna möjliggöra

en individuell skillnad mellan de enskilda husen inom planområdet, men samtidigt inte särskilja sig för mycket från närliggande bebyggelse som även de har spetsiga tak.

Det hade varit en fördel att hela området byggts ut av samma byggherre, under en sammanhängande period. Detta för att området inte ska få en alltför särskiljande arkitektur, samt för att motverka de praktiska problemen det hade inneburit för boende inom planområdet att olika tomter bebyggs under olika perioder. Det regleras dock inte inom detaljplanen, utan i genomförandebeskrivning och det exploateringsavtal som upprättas med exploatören.

En transformatorstation om cirka 5 x 3 meter kommer uppföras inom planlagt E-område, i planområdets nordöstra del. E-området placeras därmed på den högsta punkten inom planområdet, 8,7 meter över havet. Hela E-området kommer dimensioneras 14x14 meter i den norra delen av e-området, där den södra delen enbart blir 12 meter bredd.

Illustrationsskisserna nedan syftar till att ge en känsla för hur området kan komma att bebyggas men hur tomterna fördelas och utformas samt val av hustyper hanteras först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. I skisserna nedan illustreras hur utformningen av området kan se ut. I den första illustrationen visar exploatering efter största fastighetsstorlek, mellersta med en fastighetsstorlek som ligger mellan den största och den minsta, och i den högre illustreras området efter exploatering med minsta fastighetsstorlek.

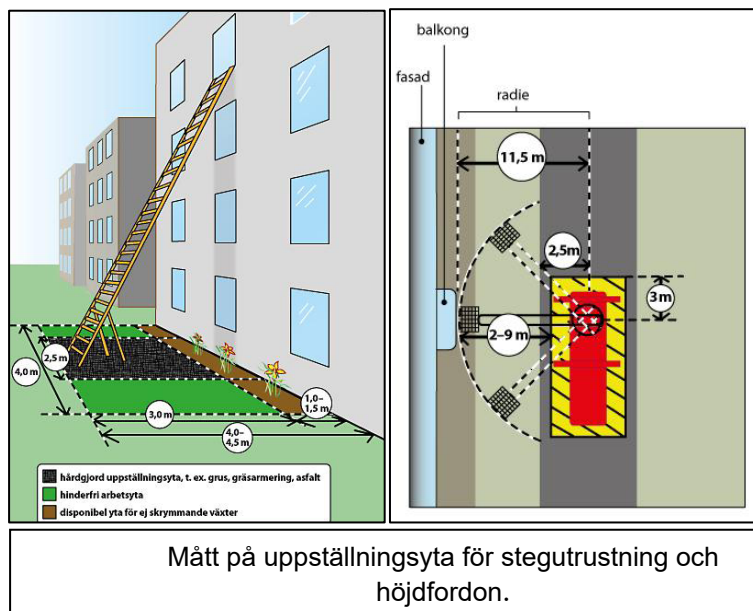


Situationsplan över området efter utbyggnad. Planerna illustrerar hur olika fastighetsstorlekar kan påverka hur området ser ut. Från vänster kan man se hur området kan se ut efter utbyggnad efter enbart minsta fastighetsstorlek. Situationsplanen i mitten visar hur området kan se ut efter utbyggnad med en medelstor fastighetsstorlek, dvs 350 kvadratmeter. Den högre bilden visar utbyggnad med största fastighetsstorlek, 500 kvadratmeter, men med 2 mindre fastigheter. Mindre fastighetsstorlekar togs med för att illustrera hur området kan se ut med maximal byggrätt.

#### Utrymningsmöjligheter

Byggnader inom planområdet har placerats utifrån de riktlinjer som finns i *Räddningstjänstens åtkomlighet, 2006-04-06, ändrad 2015-02-18*. Planlagd bebyggelse uppfyller de höjder som krävs för att räddningstjänsten ska kunna använda sig av antingen stegutrustning eller ett höjdfordon om en olycka inträffar.

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställningsplats och angreppspunkt ska vara maximalt 50 meter. Räddningstjänstens fordon har möjlighet att ställa upp utmed ny planlagd väg eller utmed Mariasväg. Avståndet från bostadshus till gata kommer då att vara cirka 6 meter.



Räddningsvägar och uppställningsplatser ska underhållas, snöröjas och sandas efter behov. Rensas från vegetation samt hållas fria från parkerade bilar och andra hindrande föremål.

### Arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service

I närheten av planområdet utmed Kustvägen ligger Strandhotellet med dess restaurang. Utmed Kustvägen hittar man även Lundströms bodar som huserar olika företag, exempelvis frisörsalong. Mellbystrand centrum är under utveckling vilket möjliggör för fler arbetstillfällen. Mellbystrand centrum och området kallat Kirunakolonin, detaljplan Åmot 1:51, planläggs för bostäder och centrumverksamhet. I anslutning till centrumområdet planläggs för ett nytt hotell. Tillsammans ger de fler arbetstillfällen.

1,3 kilometer sydväst om planområdet ligger Mellby center som innefattar bland annat köpcentrum, en snabbmatsrestaurang och en drivmedelsstation. Närmsta verksamhetsområde, Mellby industriområde, ligger 2,3 kilometer sydväst om planområdet. Laholms stadskärna ligger på 8 kilometer från planområdet och Mellby center på ett avstånd om 1,3 kilometer.

### Skola

Mellbystrandskolan F-6 ligger cirka 2,5 kilometer söder om planområdet.

### Tillgänglighet

Planläggning av grönområdet syftar bland annat till att tillgängliggöra grönområdet för att allmänheten att kunna vistas i och röra sig inom planrådets västra delar. Det görs genom att naturområdet görs mer attraktivt för allmänheten att vara i och nyttja samtidigt som det hålls mer öppet. Genom att ett gång- och cykelstråk anläggs

genom naturområdet ges möjligheter till att binda samman Birger Persväg och Tångvägen, vilket kan möjliggöra snabbare rörelser mellan de båda vägarna. För att knyta an till stråket som går längsmed Birger Persväg föreslås att ett övergångsställe mellan det mittersta och den västra parkeringsytan. Där den placeringen även hade kunnat innebära att de nya parkeringsplatserna hade kunnat kopplas samman med gång- och cykelstråket som går till stranden. Vidare kan även etablerandet av parkeringsplatser öka tillgängligheten till platsen då man lätt ska kunna parkera med bilen och därmed få tillgång till planområdet. Det planeras inte för anläggande av en ny busshållplats intill planområdet. Det bedöms inte finnas ett behov av detta då en busshållplats vid det närliggande Mellbystrands centrum, cirka 200 meter ifrån planområdet.

## Vattenområden

Planområdet består inte av några vattenområden, men omfattas av två olika huvudavrinningsområden samt delavrinningsområden.

### *Strandskydd*

Planområdet ligger cirka 600 meter från strandlinjen och omfattas därmed inte av strandskydd.

### *Stigande havsnivåer*

Laholms kommuns klimatanpassningsplan utgår från att det kommer ske en havsnivåhöjning på 1 meter till år 2100 och 2–3 meter till år 2200. Att det sker en havsnivåhöjning som kan påverka kommunens fysiska miljö ställer såklart krav på att kommunen kan hantera den utmaningen som de stigande havsnivåerna skapar. Denna plan berörs dock inte av de stigande havsnivåerna då marknivån inom planområdet ligger på minst 6,5 meter över havet, det vill säga över den nivå som förväntas att påverkas av stigande havsnivåer till år 2200.

## Gator, trafik och rörelsemönster

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

#### *Birger Persväg*

Birger Persväg är en större gata som sträcker sig genom Mellbystrand i östlig riktning, mellan stranden och Åmot öster om E6. Vägen är i nuläget planlagd med enskilt huvudmannaskap. Inom vägområdet, som är 9 meter bred, ingår även en gång- och cykelväg om 2,5 meter. Genom planläggningen kommer de delar av gatan som ingår i planområdet skifta från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. Birger Persväg blir den primära vägen för resor till och från planområdet, med direkt koppling till den nya gatan. Det är även mot Birger Persväg som de flesta tillkommande allmänna parkeringsplatserna kommer placeras. För att styra placeringen av utfarterna har utfartsförbud placerats längsmed delar av parkeringsytorna riktade mot Birger Persväg.

#### *Mariasväg*

Mariasväg är en mindre lokalgata som är 4 meter bred. Genom planläggningen kommer de delar av gatan som ingår i planområdet att skifta från enskilt



huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. Mellan 4–6 tomter inom planområdet kommer ha anläggningsplatser till Mariasväg. Den delen av gatan som ingår i planområdet kommer även att breddas till 6 meter.

#### *Ny väg inom planområdet*

Planförslaget innebär att en ny allmän GATA med kommunalt huvudmannaskap byggs ut mellan Birger Persväg och Mariasväg. Inom den nya gatan kommer försörja boende i de tillkommande bostäderna. Gatan kommer få en bred på 6 meter och under gatan kommer ett hålrumsmagasin anläggas med syfte att fördröja dagvatten vid kraftiga regnoväder.

#### *Kustvägen*

Väster om planområdet, i norrsydlig riktning, sträcker sig Kustvägen som är en större genomfartsgata genom kusten. Den ansluter vidare till riksväg 24, som bland annat har ansluter till E6an. Utmed Kustvägen går Kattegattleden som är en väl utbyggd gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Helsingborg och Göteborg. Även in till Laholms centrala delar finns det separata gång- och cykelvägar.

#### *Ny gång- och cykelväg*

I naturområdet i planområdets västra del kommer en kombinerad gång och cykelväg anläggas. Detta stråk kommer binda möjliggöra en genare väg mellan Birger Persväg och Tångvägen norr om planområdet.

### **Kommunikationer**

Öster om planområdet ligger E6 som ger goda pendlingsmöjligheter Malmö- och Göteborgsregionerna. Cirka 4 kilometer sydöst om planområdet ligger järnvägsstationen. Till närmsta busshållplats (Strandhotellet) är det cirka 200 meter. Busshållplatsen ligger mitt emot strandhotellet utmed Kustvägen och trafikeras av linje 225 som går mellan Laholms Busstation och Båstad Station.

### **Trafik**

Trafikmätningar har utförts för Birger Persväg under sommaren 2019 och Mariasväg under hösten 2019 i syfte att ta reda på hur mycket fordonstrafiken förbi området bullrar för bostäderna inom planområdet. Utmed Birger Persväg redovisade mätningen ett medelvärde på 1000 fordon per dygn och utmed Mariasväg ett medelvärde på 65 fordon per dygn. Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på att det nya bostadsområdet alstrar 1333 fordonsrörelser per dag till Trafikverkets standardmåttsår 2040. Verktiget uppskattar därmed en ökning med 333 bilar i ÅDT till följd av att planområdet byggs ut med 6250 kvm kvartersmark för sammanbyggda hus så som parhus, radhus eller kedjehus.

#### *Planområdets påverkan på E6:ans västra avfart*

Den tillkommande trafiken för planområdet, tillsammans med bland annat övriga kommande exploateringar i Mellbystrand kommer leda fram till att fyrvägs korsningen vid Hässleholmsvägen/E6:ans västra avfart når sin kapacitetsgräns inom några år.

Norconsult kartlagde och beräknade trafikstringen under 2018 till följd av planerad exploatering för sju områden samt övrig planerad exploatering i Mellbystrand och Laholms tätort. Kapacitetsberäkningar har utförts för fyrvägs korsningen vid Hässleholmsvägen/E6:ans västra avfart och några alternativ till förbättringsåtgärder har tagits fram och presenterats, med anledning av att exploateringen kommer

medföra att korsningen och avfarten når sin kapacitetsgräns. I rapporten bedöms att en cirkulationsplats med ett separerat högersvängsfält som det bästa alternativet till att förbättra framkomligheten, vid avfarten från E6 och ut till Hässleholmsvägen.

De beräkningar och simuleringar som genomförts visar på att dagens utformning inte kommer att vara tillräcklig i framtiden (även om ingen exploatering genomförs) och åtgärder för att höja kapaciteten kommer att krävas. En cirkulationsplats beräknas nå sin bristningsgräns omkring år 2040 med exploatering. För att öka kapacitetstaket och höja trafiksäkerheten planerar Trafikverket att anlägga en cirkulationsplats i korsningen väg 24 och E6:ans västra av- och påfart. Som tidsplanen ser ut i maj 2021 ska cirkulationen byggas år 2024, men det är en preliminärt tidsplan beroende av en rad faktorer, anger Trafikverket. Ett anläggande av cirkulationsplatsen hade inneburit en ökad tillgänglighet till planområdet och till Mellbystrand i stort under rusningstrafik. Detta till följd av att flödena från E6:ans avfart förbättras.

Förskjutningen i tidsplanen kommer dock ej att påverka Trafikverkets synpunkter vad gäller de detaljplaner inom aktuellt området vars trafik påverkan har utretts genom Trafikutredning Mellbystrand (Norconsult) på uppdrag av Laholms kommun. Trafikverket är väghållare för E6 och väg 24 öster om trafikplatsen. Laholms kommun är väghållare för väg 24 väster om trafikplatsen samt för Söderleden och Kustvägen söder om väg 24. Resterande vägar är enskilda.

### **Parkering**

Laholms kommun har tagit fram en parkeringsnorm som antogs av kommunfullmäktige i januari 2016. Parkeringsnormen anger att *bilparkering i småhusområden anordnas antingen på den egna tomten eller på en gemensam parkering. Parkeringen måste tillgodose behovet för både boende som besökare. För tomtparkering bör en av de två platserna nyttjas av besökare. Vid enbostadshus ordnas cykelplats på den egna tomten.* För denna plan innebär det att två parkeringsplatser för bil kommer kunna finnas inom varje tomt. De kommer fördelas där en bil kommer kunna ställas i garage, och en framför garaget. För att säkerställa att det ska finnas plats för detta kommer placeringsbestämmelsen p<sub>3</sub> införas i kvartersmarkerna. Det innebär att carport/garage ska placeras minst 6 meter från gatan, vilket ska möjliggöra för att åtminstone en bil ska kunna få plats på uppfarten innan garaget. Beroende på hur bred tomterna kommer bli skulle även en andra bil kunna ställas på uppfarten. De tillkommande allmänna parkeringsplatserna skulle kunna försörja besökande till planområdet med parkeringsmöjligheter.

Under sommarmånaderna råder det en generell parkeringsbrist i Mellbystrand och i samband med att ett nytt hotell uppförs samt att det nya centrumet utvecklas kommer cirka 170 allmänna parkeringsplatser försvinna. 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. Tillsammans kan de tillkommande 60 allmänna parkeringsplatserna bli 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 grund av att kommunen inte längre kan hänvisa parkering på stranden.

Parkeringsplatserna avses ha en grön karaktär med genomsläpplig markbeläggning för att på bästa sätt kunna omhänderta dagvatten vid extremväder samt inge ett grönt intryck i boendemiljön. För att säkerställa detta kommer planbestämmelsen infiltrationsnyttjas på parkeringsplatserna i de södra delarna av planområdet. Det innebär att en genomsläpplig markbeläggning måste nyttjas vid anläggning av de parkeringsytorna. Förslagsvis kan detta vara pelleplattor. Det innebär även att andelen hårdgjord yta minskar inom planområdet. Med begreppet *hårdgjord yta* avses ytor som är asfalterade, stenlagda, belagda med hårt packat grus eller annan beläggning som på ett likvärdigt sätt förhindrar infiltration. Enligt ovanstående definition är det endast anlagd beläggning som avses. Naturliga markförhållande som förhindrar infiltration, exempelvis höga grundvattennivåer eller berggrund, anses inte vara hårdgjord yta.

Utfartsförbud är satt utmed parkeringarna vid Birger Persväg vilket styr att in- och utfarter till parkeringarna styrs till ett bestämt antal utfartsplatser, en för varje parkeringsyta. Det görs för att leda utfarterna till platser som bedöms se trafiksäkrats möjliga.

Marken i den västra parkeringsytan kommer anläggas med en lutning mot dagvattendammen. I dammen kommer vattnet kunna renas innan det når grundvattentäkten under planområdet. Det innebär även att eventuellt översvämningssvatten kan ledas direkt till dammen utan att det blir stående, istället för en ledning där vattnet ska ledas vidare från.

## **Risk, störningar, hälsa och säkerhet**

### *Buller och vibrationer*

Trafikmätningar har genomförts av den trafik som går utmed Birger Persväg och Mariasväg för att kunna göra en bullerberäkning som visar hur utsatt den tillkommande bebyggelsen är. Två trafikmätningar har genomförts där den ena trafikmätningen utfördes utmed Birger Persväg mellan den 23 juli och 7 augusti 2019. Den andra trafikmätningen utfördes utmed Mariasväg mellan den 26 oktober och 10 november 2019.

#### *Birger Persväg*

Utmed Birger Persväg redovisade trafikmätningen från 2019 ett medelvärde på 1000 fordon per dygn. Med en årlig trafikökning av 1,5 % beräknas årsdygnstrafiken uppgå till 1333 fordon per dygn till år 2040. Räknat med den tillkommande trafiken från de tillkommande bostäderna inom planområdet beräknas siffran uppgå till cirka 1400 fordon per dygn, räknat med 30 fordon per dygn och 15 tillkommande bostäder. Adderar man ytterligare 300 fordon per dygn för den trafik som ska till närliggande byggnationer så som det nya hotellet och utbyggnaden av Mellbystrands centrum bedöms det gå 1700 fordon per dygn utmed Birger Persväg. Trafikmätningen uppmätte en medelhastighet på 36 km/h med 1,9 % tung trafik. Den tillåtna hastigheten på vägen är dock 40 km/h och därför har det värdet använts. För att motverka att underskatta den andelen tung trafik under sommarhalvåret har detta uppgått till ett värde på 2,5 %.

#### *Mariasväg*

Utmed Mariasväg redovisade mätningen ett medelvärde på 65 fordon per dygn. Med en årlig trafikökning på 1,5 % beräknas årsdygnstrafiken uppgå till 88 fordon per

dygn till år 2040. Med tillkommande trafik för de tillkommande bostäderna inom planområdet beräknas årsdygnstrafiken uppgå till 118 fordon per dygn, räknat med 30 fordon per dygn och 15 tillkommande bostäder.

Trafikmätningen uppmätte en medelhastighet på 32 km/h med 3,8 % tung trafik. Den högsta tillåtna hastigheten på vägen är dock 40 km/h. Enligt mätningarna på Mariasväg färdades 3 till 5 fordon på vägen mellan klockan 22.00 och 06.00. Att alla 5 av dessa skulle vara tunga är ytterst osannolikt och bör inte beräknas. I beräkningarna har därför den tunga trafiken utgått från ett värde på 0 % vid beräkningen av den maximala ljudnivån. Vid den ekvivalenta ljudnivån har ett värde på 2,5 % använts.

#### *Ny planlagd väg som försörjer de nya bostäderna*

Detaljplanen innebär att en ny väg planeras inne i bostadsområdet. Denna väg kommer endast besörja de boende i området. Det bedöms inte tillkomma någon årlig trafikökning då antalet bostäder inte kommer att ändras inom detaljplanens genomförandetid. Beräkningarna har utgått från 40 fordonsrörelser per dygn med 20 tillkommande bostäder. Hastigheten inom ett bostadsområde brukar vanligtvis vara 30 km/h och ingen tung trafik kommer framföras på gatan. I beräkningarna har den tunga trafiken utgått från ett värde på 0 % vid maximal nivå och 1,5 % vid den ekvivalenta nivån.

#### *Sammanlagda nivåer*

##### **Punkt A**

Ekvivalent nivå: 52-60 dBA  
Maxnivå: 70-79 dBA

##### **Punkt B**

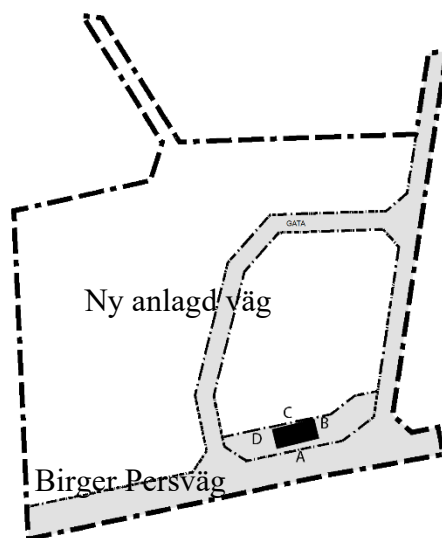
Ekvivalent nivå: 55 dBA  
Maxnivå: 76 dBA

##### **Punkt C**

Ekvivalent nivå: 41 dBA  
Maxnivå: 67/76 dBA

##### **Punkt D**

Ekvivalent nivå: 55 dBA  
Maxnivå: 76 dBA



Beräkningpunkter som redovisar ekvivalent samt maximal ljudnivå för trafikbuller som orsakas av ny och befintlig vägdragning.

Bullernivåerna vid bostadsfasad A, närmst Birger Persväg, har vid 1700 f/d en ekvivalent nivå på 55 dBA, vilket följer de äldre riktvärdena och ligger under dagens riktvärde, 60 dBA. Den ekvivalenta nivån kan hållas inom dagens riktvärde (60 dBA) för upp till 5000 passerande fordon/dygn. Bostadsfasaderna B, C och D ligger också under riktvärdet för den ekvivalenta nivån. Den maximala ljudnivån överskrider

med 6–9 dBA vid alla beräkningar för A, B och D, enligt beräkningarna sker detta upp till ett avstånd av 17 meter från vägens mitt. Det motsvarar en yta motsvarande stora delar av parkeringsytorna samt 2,5 meter in på den östra kvartersmarken. Att det maximala värdet överstigs bedöms bero på den andel tunga trafiken som passerar planområdet på Birger Persväg. För punkt C överskrids inte det maximala värdet.

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida riktvärdet 70 dBA för maximal nivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Eftersom det är möjligt att placera uteplatserna på motsatt sida Birger Persväg, den största bullerkällan i området, kommer uteplatserna få en bättre ljudmiljö och inte överskrida 70 dBA. 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.

När fler bostäder tillkommer, kommer dessa fungera som bullerskydd för de bostäder som ligger längre in på området. I norr finns inga trafikerade vägar som kommer påverka bebyggelsen och innebär därför inga bullernivåer som överskrider maxnivån. När det gäller nivåerna för uteplats är det möjligt att anlägga dessa så att de inte ligger ut mot väg och på så sätt inte överskrider de rekommenderade riktvärdena.

### **Bländning**

I och med att ny bebyggelse uppförs tillkommer fler ljuspunkter, från till exempel husen och lyktstolpar. Området utgör en del av befintlig tätortsmiljö vilket gör att planförslagets totala påverkan bedöms som liten.

### **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföroreningar i närområdet. Det finns heller inga tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter inom eller i närheten av planområdet. Upprättandet av nya bostäder bedöms inte medverka till föroreningar i luft, mark eller vatten, bortsett från koldioxidutsläpp från angörande biltrafik. Det finns vaga uppgifter om att det *kan ha funnits* en mindre drivmedelspump på 1930-talet på fastigheten Åmot 2:43 som ligger beläget 200 meter ifrån planområdet. På den tiden var biltrafiken inte så omfattande och bensinen lagrades på fat, vilket innebär att det inte finns några cisterner nedgrävda. Detta har undersökts inom detaljplanarbetet för Fiskebyn, se detaljplan 1381-P11/11.

### **Farligt godstransporter**

Planförslaget ligger inte i anslutning till led för farliga godstransporter. Närmsta led för farliga godstransporter är E6 som ligger cirka 600 meter rakt öster om planområdet.

### **Risk för skred/översvämning**

Planområdet omfattas inte av vattendrag eller marknivåskillnader (slänter) som skulle kunna ge upphov till skred eller erosion. Risk för översvämning finns ifall dagvatten inte omhändertas på ett lämpligt sätt. Detta på grund av naturliga lågpunkter som finns i planområdet. För att hantera översvämningens riskerna har ett dagvattensystem utformats, vilket beskrivs under *teknisk försörjning* i denna planbeskrivning. Planområdet ligger cirka 600 meter från närmsta sandstrand som är

utsatt för erosion. På grund av avståndet till stranden räknas inte planområdet som särskilt utsatt för erosion.

### Radon

Luften i mark har alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Det gäller för alla marktyper utom tät lera (där luften flyttar sig för långsamt). Lufttrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft sugts in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker.

## Teknisk försörjning

### Dricks- och spillvatten

Kommunala ledningar för dricks- och spillvatten finns i Birger Persväg. Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten när det är utbyggt.

### Dagvatten

#### *Ansamling av dagvatten före utbyggnad*

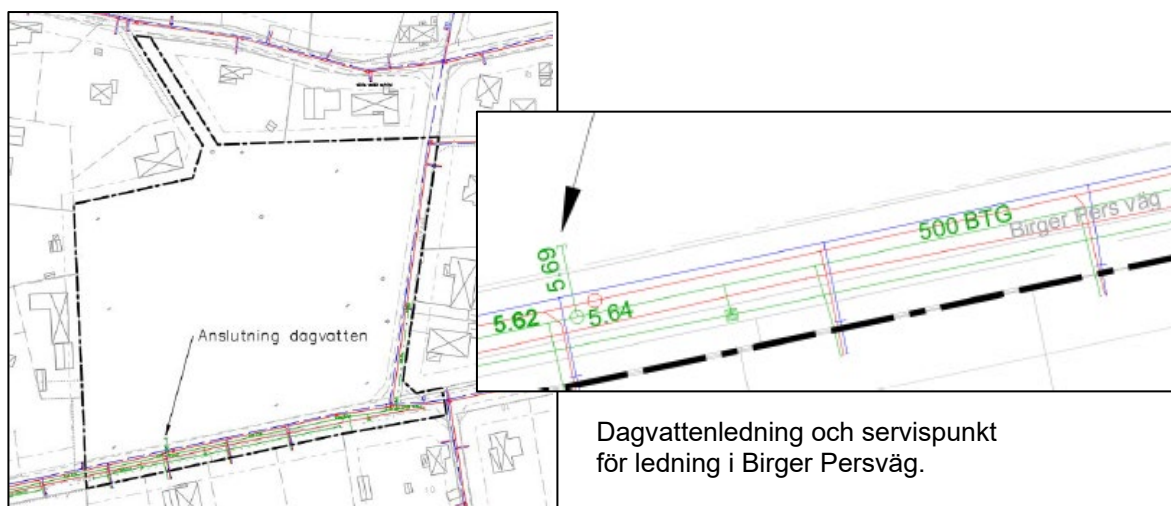
Vart och hur mycket regnvatten som ansamlas inom planområdet innan planområdet byggs ut redovisas under kapitlet *Naturvärden och markförhållanden*.

#### *Reningsgrad*

Uppgifter om hur väl dagvattenlösningen renar dagvattnet innan det leds vidare till dagvattenledningen i Birger Persväg redovisas under kapitlet *Miljö kvalitetsnormer för vatten*.

#### *Dagvattenledningar och servispunkter*

Dagvattenledning finns utbyggd i Birger Persväg. Betongledningen har sitt utsläpp i Laholmsbukten strax norr om Birger Persväg. Ledningen är dimensionerad till 500 mm och har en servis som ansluter till det område som planläggs som naturmark, se kartorna nedan. Servisen har en vattengång på +5,69 meter.



För att uppfylla ledningens kapacitet får planområdet inte släppa ut mer dagvatten än 7 liter per sekund, vilket ger en regleringsvolym på 148 kubikmeter.

Fastighetsägare till Åmot 2:9 har uppgett att det i gränsen mellan deras fastighet och nuvarande grönområde ligger en brunn till en dagvattenledning som sträcker sig in i grönområdet. Denna sträckning är inte längre aktiv, utan har kopplats loss från ett längre rör som går mellan ett större antal bostäder bort mot stranden.

#### *Dagvattenflöden*

I nuläget består området av ett grönområde. Marknivån är som högst i områdets centrala och nordöstliga delar och lägst i de västra delarna. Då det är ett öppet lågt beläggat grönområde i ett övrigt bebyggt bostadsområde har planområdet hittills fyllt en viktig funktion för hanterande av dagvatten, vilket exemplifieras av att området svämmar över under vissa perioder under de flesta vintrarna. Att området idag fyller en funktion för hanterande av dagvatten för närliggande fastigheter, innebär att den funktionen fortsatt behöver finnas kvar även efter exploatering. Annars finns en risk att planområdet och närliggande bebyggelse riskerar att svämmas över.

Vid exploatering av planområdet enligt denna plan kommer andelen hårdgjord yta öka, samtidigt som volymen dagvatten som måste hanteras ökar. Enligt denna plan kommer området utformas för att kunna omhänderta dagvatten vid ett 20 årsregn samt vid ett 100 årsregn, det vill säga ett skyfallsregn. Till grund för utformningen av dagvattensystemet ligger Dagvattenutredning för DP Åmot 2:4 (Ramböll 20191025). Det har dock skett vissa avvikelser från dagvattenutredningens förslag, då vissa förändringar i den övriga planen skett. Istället har utredningen gått att se som ett samlat faktaunderlag för den dagvattenlösning som nedan kommer presenteras. Systemet för det dagvattenhantering som presenteras nedan, har utformats i samråd och stämts av med Laholmsbuktens VA AB. För att beräkna tillkommande dagvattenvolymer har en 20 årsregn med en klimatkoefficient på 1,3 använts, vilket gav ett flöde på 145 l/s. Det maximala flödet ut till Birger Persväg bedöms vara 29 l/s.

Markanvändningen, efter att området bebyggs, bedöms medföra 145 l/s. Vilket är baserat på följande:

	Area i hektar	Markanvändning	Avrinningskoefficient	Reducerad area i hektar	Reducerad area i kvadratmeter
	0,6350	Kvartersmark (radhus)	0,50	0,3175	3175
	0,3000	Grönytor	0,10		
	0,2400	Parkeringsytorna	0,80	0,664	664
	0,0830	Gator	0,90	0,0028	28
	0,032	Byggnad	0,90	0,0028	28
<b>Totalt</b>	1,5132			0,4407	4407

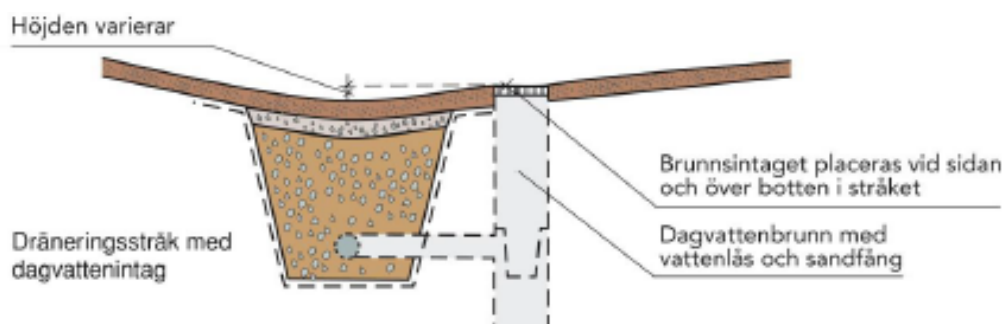
#### *Dagvattenlösning*

Inom planområdet kommer ett trögt dagvattensystem anläggas. Där infiltration i markbeläggning, som beskrivits under *Miljö kvalitetsnormer*, kombineras med fördröjningsmagasin och hålrumsmagasin i den nya lokalgatan. För att motverka att högt stående grundvatten tränger in i magasinerna föreslås att de omgärdas av sandfång, snarare än att magasinet byggs tät. Där sandfånget kommer kunna motverka att högt stående dagvatten tränger in i magasinerna, vilket hade skyddat magasinerna från de höga grundvattennivåerna, på cirka en halv meter under marken, som finns inom planområdet. För det dagvattnen som behöver hanteras i

naturmarken kommer marken utgöra en yta där vattnet kan infiltreras, fördröjas och renas innan det når grundvattnet. Eftersom dagvattnet renas innan det når grundvattnet innebär det att man kan säkerställa ett fortsatt tillskott med grundvatten. Det ger även en ytterligare fördel att inget magasin behöver anläggas i naturområdet, vilket hade med största sannolikhet hade placerats i anslutning till grundvattnet.



Exempel på svackdike utan nivåreglering, *Svenskt vatten P105*.



Exempel på svackdike med nivåreglering, *Svenskt vatten P105*.



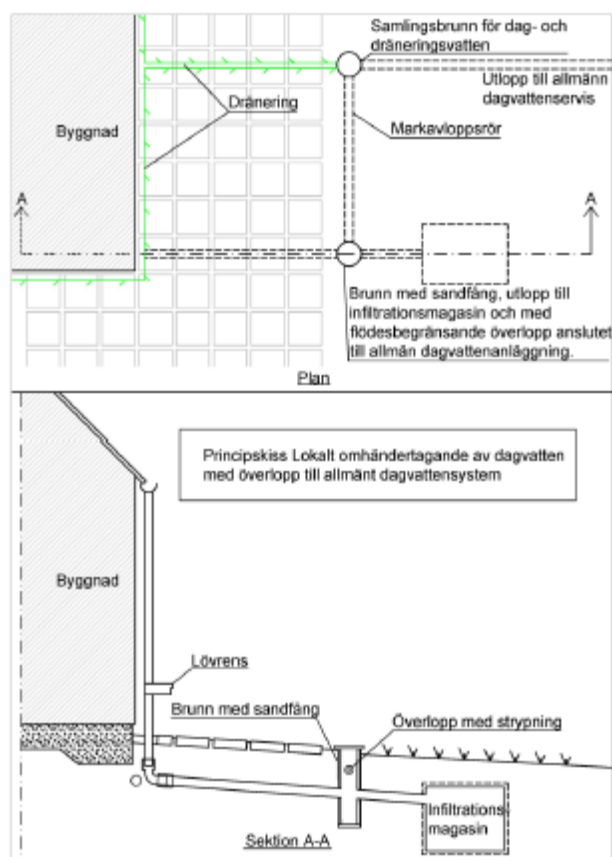
Exempel på hur dagvatten kan avledas med hjälp av stuprörsutkastare och dräneringsstråk. Dräneringsstråket läggs på den egna fastigheten, *Svenskt vatten P105*.



Takvattenutkastare, *Dagvattenutredning Åmot 2:4, Ramböll, 2019*.

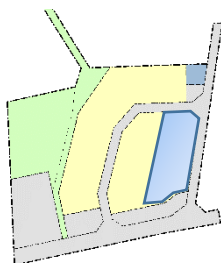


Kvartersmarken kommer placeras i de delarna av planområdet där marknivån är som högst, vilket minskar riskerna för översvämningar av dagvatten. Det finns dock risker att bebyggelse hamnar på lågpunkter där marknivån är under 7 meter över havet. Därmed regleras marknivån i den västra kvartersmarken med planbestämmelsen b<sub>2</sub>, vilket säkerställer att lägsta marknivå för nybyggnation är 7 meter i RH2000. Den östra kvartersmarken har redan en marknivå över 7 meter, vilket innebär att marknivån inte regleras i plankarta. Utöver marknivån regleras även att källare inte får anläggas, genom planbestämmelse b<sub>1</sub>. Samt att byggnadens grundkonstruktion ska utgöras av vattentålig grundkonstruktion under den lägsta punkten för färdigt golv, genom planbestämmelse b<sub>4</sub>. Sammantaget är dessa planbestämmelser till för att säkra bebyggelsen från att ta skada till följd av översvämningar till följd av skyfall och extrem nederbörd.



Inom kvartersmarken kommer varje tomt ha ett lokalt dagvattensystem med ett fördröjningsmagasin, vilket regleras i exploateringsavtalet. Inom detta system kommer dagvattnet ledas från byggnadstak och marken via stuprännor och dräneringsledningar till fördröjningsmagasinet, vilket illustreras till vänster. Dagvattnet kommer sedan kunna fördröjas i magasinet, vilket föreslås utgöras av en stenkista.

När infiltrationsmagasinet behöver breddas kommer dagvattnet ledas till det hålrumsmagasin som kommer anläggas under den nya lokalgatan. Lösningen med brunn och infiltrationsmagasin kommer gälla för samtliga bostadstomter



De tomter som kopplas till dagvattenservis i Mariasväg markeras med blått.

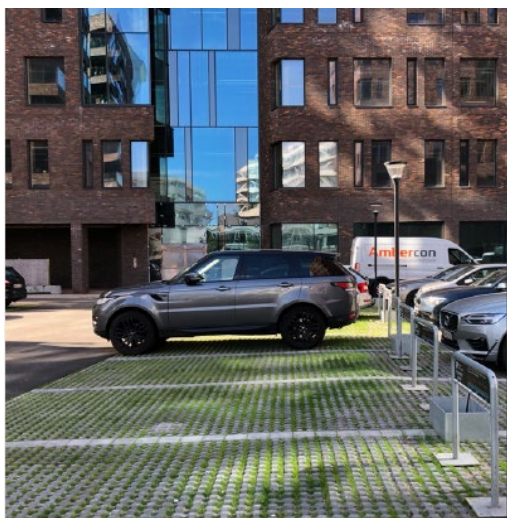
inom planområdet. De tomter som ligger inom blå-markerat område i kartan till vänster kommer inte att kopplas samman med hålrumsmagasinet i den nya lokalgatan utan dessa tomter kopplas på befintliga serviser som ligger i Mariasväg.

Vid kraftiga skyfall, som vid 100 årsregn, kommer de lokala dagvattenlösningarna inom varje tomt behöva breddas. Det görs genom att de översvämmade brunnarna och de lokala magasinerna leds vidare till naturområdet där de större mängderna vatten kommer kunna lagras och renas från föroreningar. Naturområdet utgör även en stor del av planområdet, vilket innebär att en stor del av dagvattnet naturligt kommer hanteras inom naturområdet. För detta syfte kommer den befintliga

sänkan norr om den västra parkeringsytan finnas kvar. Där dagvattnet från kvartersmarken kommer ledas vidare mot dagvattendammen vid skyfall. Från naturområdet kommer sedan dagvattnet släppas vidare till den befintliga dagvattenledningen i Birger Persväg. Det kan ske med en fördröjningsvolym på 122 kubikmeter, alternativt en infiltrationsyta på 300 kvm. Detta för att säkerställa att ett utflöde på 29 l/s till magasinen i Birger Persväg kan upprättas även vid skyfall.

Den västra parkeringsytan kan förslagsvis anläggas med en svag lutning mot naturområdet. Det innebär att det dagvatten som inte hinner infiltreras i markbeläggningen på parkeringen kan ledas vidare till dagvattendammen där det kan renas och infiltreras. I och med de naturliga marknivåerna som kommer finnas kvar i området tillsammans med de marklutningarna som tillförs kommer den naturliga sänkan finnas kvar och dagvatten kunna ledas till denna. I dagvattendammen kommer tidigare nämnda volymer dagvatten kunna lagras, renas och infiltreras innan det leds vidare till ledningarna i Birger Persväg.

För att säkerställa att dagvattnet kan infiltreras i gång- och cykelstråket kommer planbestämmelsen *infiltr* gälla genom hela stråket, vilket säkerställer att det inte får hårdgöras. Med hårdgjort menas markbeläggning som permanent förhindrar infiltration av dagvatten, som exempelvis asfalt eller tätpackat grus. Syftet med detta är bland annat att det mest förorenade dagvattnet, det från parkeringsmarken, ska kunna infiltreras och renas i anslutning till parkeringsmarken så det inte rinner vidare till andra delar av planområdet. I övrigt innebär detta även att andelen hårdgjord mark hålls nere inom planområdet, vilket gör att planområdets markbeläggning blir mer genomsläpplig.



Exempel på parkering belagd med pelleplattor. *Levande gaturum – En handbok i blågröngrå system. Version 2.*

Parkeringsplatserna i planområdets södra delar kommer planbestämmelsen *infiltr* gälla, vilket föreslås vara pelleplattor. Det innebär att andelen hårdgjord mark inom planområdet kommer minimeras till att enbart vara gatumark samt de nordligaste parkeringsplatserna. Parkeringsplatsen söder om naturområdet kommer fortsätta på den marklutningen som naturområdet har i nord-sydlig riktning. Till detta skulle en dagvattenmur kunna anläggas i gränsen mellan den västra parkeringsytan och fastighetsgränsen. Det hade kunnat säkerställa att dagvatten inte spilla över till grannfastigheterna på den västra sidan om planområdet.

Det dagvattensystem som presenteras ovan föreslås inte lösa den allmänna dagvattenhanteringen i Mellbystrand, utan bör ses som en lösning för det specifika planområdet samt för närliggande områden där dagvatten från. Där en majoritet av den mark som kommer nyttjas för dagvattenhantering kommer utgöras av allmän mark, med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ges rådighet för utformning och underhåll av de ytorna som kommer inkorporeras inom dagvattensystemet.

### **El och bredband**

Södra Hallands kraft ansvarar för eldistributionen. Planområdet planläggs med ett E-område för transformatorstation i det nordöstra hörnet av grönområdet, utmed Mariasväg. Bredband finns utbyggd för bebyggelsen omkring planområdet. Svenska stadsnät ansvarar för bredbandet.

### **Värme**

Fastighetsägaren ansvarar för val av uppvärmning.

### **Avfall**

Avfallshantering kan antingen ske genom uppställning av kommunens flerfackskärl utmed respektive fastighet, som bland annat omhändertar restavfall, matavfall, plast, metall och glas. Alternativt uppförs ett miljöhus i anslutning till gata där avfallet kan hämtas upp.

### **Brandvattenförsörjning**

Är det vatten som teoretiskt kan tänkas behövas för att kunna släcka brand hos den planerade bebyggelsen. Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas genom kombinationer av följande:

- a. Befintlig brandpost vid Birger Persväg/Mariasväg har en ungefärlig kapacitet på 600 liter/minut.
- b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 600 liter/minut.
- c. Öppet vattentag finns inte i närheten.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 1200 liter/minut.

Enligt *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för så kallad A2-bebyggelse med normal brandbelastning (annan bostadsbebyggelse samt radhus, parhus, kedjehus). Det är tillräckligt för planlagd bebyggelse.

Vid bebyggelse med högre brandbelastning kan brandtekniska åtgärder behövas, detta regleras i ett bygglövsskede.

## **Sociala aspekter**

Planförslaget innebär att ett område som idag är ett obebyggt naturområde delvis bebyggs med bostäder. Planområdet ligger i anslutning till det området som kommer utvecklas till Mellbystrand centrum, vilket kommer bli en mötespunkt som bidrar till en större rörelsespridning i närområdet. Något som inkluderar planområdet. Att många människor kommer att röra sig under olika tider på dygnet kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Naturområdet kan tilltala vuxna och äldre genom att det kan bli ett naturligt andningshål i Mellbystrand. Där boende i närområdet kan ges möjlighet att besöka ett tillgängligt grönområde, där de skulle kunna besöka en naturlig miljö nära den egna bostaden. Vilket hade kunnat innebära en förstärkt mental hälsa hos boende i närområdet. Att det finns ett naturområde, med förutsättningar för rekreativa aktiviteter, kan innebära att de som bor i närheten ges möjligheter till att skapa positiva associationer till naturområdet. Tillsammans med utformningen av området

hade detta kunnat innebära att eventuella sociala barriärer för att besöka området sänks.

### *Barnperspektiv*

Att nya bostäder förläggs i närhet till ett grönområde kan bidra till att ge fler barn och unga en god boendemiljö där barn och unga ges möjlighet till lek i naturnära miljöer. Där de exempelvis gamla stockar eller andra naturliga inslag skulle kunna verka som redskap som barn kan nyttja vid lek, exempelvis genom att klättra i platsens träd eller gömma sig i buskagen. Från tomterna närmast grönområden finns möjlighet till uppsikt över lek. Att barn ges möjlighet att leka i en naturlig miljö kan innebära att de ges en större förståelse för naturen som sig och hur ekosystem är uppbyggda.

Förutom närhet till naturmark kommer barn och unga har tillgång till goda bussförbindelser och gång- och cykelvägar samt en närhet till flertalet servicepunkter inom Mellbystrand centrum. Närmsta skola är Mellbystrandskolan F-6 som ligger cirka 2,5 kilometer söder om planområdet.

### *Äldreperspektiv*

Byggandet av radhus och kedjehus i Mellbystrand behöver inte enbart vara attraktivt för barnfamiljer, utan hade även kunnat attrahera yngre pensionärer till planområdet. Det kan exempelvis vara personer som nyligen gått i pension och känner att det stora huset är för stort för deras preferenser. Där hade ett mindre radhus kunnat vara ett lämpligt mellansteg, innan de flyttar vidare till lägenhet som äldre eller särskilt boende. Det kan även innebära att yngre pensionärer som bott i Mellbystrand länge, och har stora delar av sitt sociala nätverk i orten, fortsatt ges möjligheter att bo kvar. Detta istället för att behöva flytta ifrån Mellbystrand och därmed riva upp delar av sin sociala krets. Det kan även innebära att större villatomter öppnas upp för barnfamiljer, som har behov av större markyta.

Om äldre även ska kunna vara i grönområdet ställs vissa krav av utformningen av detta. Det kan exempelvis kräva att gång- och cykelstråket in naturområdet anläggs med ett markmaterial som är lättframkomligt för både yngre och äldre. Gärna av material som inte skapar gropar som en pensionär behöver gå runt om när de går på gång- och cykelstråket.

### *Trygghet och säkerhet*

Vid byggandet av ytterligare bostäder i närområdet kan den delen av planområdet som fortsätter vara grönområde tydligare tillgängliggörs för rekreation. En bidragande faktor till detta kan vara anläggandet av ett gång- och cykelstråk parallellt med den västra kvartersmarken, vilket skapar möjligheter till rörelse genom naturområdet.

Genom att placera ut parkbänkar i anslutning till gångstigarna ges äldre möjlighet att stanna upp och vila samt punkter där äldre kan mötas i planområdet. För att undvika större gruppbildningar bör enstaka parkbänkar spridas ut, snarare än att placeras i större samlingar. De får inte heller placeras där de riskerar att stå undanskymda, vilket hade kunnat påverka trygghetskänslan i området negativt. Att det kommer finnas rörelse genom området kan även innebära att större gäng kanske inte väljer att uppehålla sig där längre stunder. Detta då det ständigt finns personer som ser och uppehåller sig långsmed naturområdet.

Vid utformning av kvartersmarken har överblickbarhet av gång- och cykelstråket och den nya gatan tagit i beaktning. Syftet var att möjliggöra för boende i husen att kunna ha översyn över gatan och stråket. Detta är för att möjliggöra att boende i området kan se vad som aktiviteterna på stråken och därmed kunna utgöra potentiella vittnen vid eventuella brott. För att kunna skapa denna effekt är det viktigt att bostädernas baksidor utformas som ”öppna” mot gång- och cykelstråket specifikt, vilket kan synliggöra för de som rör sig på stråket att bostäderna finns där och att boende har översyn över stråket.

För att stärka trygghetskänslan bör området vara belyst och med en belysning som har mjuka övergångar (avtonande belysning) så att kontrasten mellan ljust och mörkt område inte blir för stor. Att gångstigen anläggs i anslutning till kvartersmark kan leda till att baksidan av tomterna som ansluter till gångstigen lysas upp något av den belysning som sätts upp utmed gångstigen. Det lokala djurlivet kan bitvis skrämmas bort om belysningen är alltför skarp under nattetid i de delarna där djuren vistas. Ett sätt att kunna hantera detta är genom att tillåta mörkare delar där djurlivet kan vistas, samtidigt som området närmast stråket förblir upplyst.

Den nordliga springan av gc-stårket kan visa sig problematiskt sett ur ett trygghetsperspektiv. Det kommer bli en smalare springa som kommer vara cirka 7 meter bredd. Genom denna passage kommer det inte finnas några alternativa vägar som de personerna som vill röra sig genom naturområdet mellan Birer Persväg och Tångvägen. Det innebär att springa måste utformas på ett sådant sätt att den upplevs så trygg som möjligt för de som passerar genom den. Exempelvis kan genomsynlighet mellan de båda ingångarna möjliggöra för en ökad trygghetskänsla för de som rör sig på stråket.

För att öka säkerheten ytterligare in till planområdet så skulle ett övergångsställe kunna anläggas på Birger Persväg i höjd med grönområdet i den västra delen, mellan befintlig gång- och cykelväg utmed Birgers Persväg och den planerade gångstigen inom grönområdet.

### *Jämställdhet*

Den bostadstyp som planeras för i planområdet, radhus, parhus, kedjehus, innebär att byggnadsbeståndet i Mellbystrand kompletteras med en upplåtelseform som saknas i samhället generellt. Det ger därmed möjligheter för personer med olika ekonomiska bakgrunder att kunna bosätta sig i Mellbystrand. Att tomterna är mindre än de traditionella tomterna i Mellbystrand innebär även att grupper som inte eftertraktar en stor tomt och trädgård kan lockas till att bosätta sig i Mellbystrand. Som exempelvis mindre barnfamiljer eller nyblivna pensionärer som vill bo kvar i Mellbystrand, men vill skötta om en mindre tomt.

Utöver de blandade upplåtelseformerna kommer även bredden av kommunikationsslag bidra till en ökad tillgänglighet för boende i planområdet. Genom att boende inom planområdet kan ta sig till och från sina bostäder med andra trafikslag än bil innebär att fler grupper ges tillgång till planområdet. Detta genom att behovet av att nyttja just bilen som transportmedel för att ta sig till planområdet minskar.

### *Ekonomiska perspektiv*

Att detaljplanen öppnar upp för fler parkeringsplatser ökar även tillgängligheten för Mellbystrand i sig. Det kan exempelvis leda till att badgäster under sommaren

känner att de kan ta sig till orten utan att behöva oroa sig över att de kanske inte hittar en parkeringsplats där de kan lasta av badartiklar på och ta med sig familjen till stranden. Ett tillskott av parkeringsplatser på planområdet kan även innebära att kundunderlaget till servicen i Mellbystrandcentrum ökar. Detta kan i förlängning även göra etablering av nya funktioner och affärer i centrumet mer attraktivt, då kundparkeringsunderlaget är högt. I förlängningen kan etableringen av Mellbystrands centrum leda till att parkeringarna inom planområdet upptas under större delar av året och inte enbart under sommaren.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## SYFTE

Syftet med genomförandebeskrivningen är att i ett tidigt skede i planprocessen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen är likt planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan det är detaljplanens plankarta med planbestämmelser som är juridiskt bindande. Genomförandebeskrivningen ska ses som en integrerad del i planprocessen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande och ska efter samråds- och granskningsskedena antas av kommunfullmäktige. Överklagas inte detaljplanen vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet tas. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planprocessen	Hålltider
Samråd	<i>November - december, 2019</i>
Granskning	<i>Juli - September, 2021</i>
Antagande	<i>November, 2021</i>
Laga kraft	<i>December, 2021</i>
Utbyggnadsskedet	
Start av rivning och eventuell sanering	-
Utbyggnad av gata och VA mm	<i>Mars 2022</i>
Fastighetsbildning och bygglov	<i>Maj 2022</i>
Byggstart	<i>Mars 2023</i>

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Laholmsbuktens VA, LBVA, ansvarar för kommunens VA-nät och hanteringen av dagvatten. Södra Hallands kraft ansvarar för el och Svenska stadsnät för bredband. Skanova ansvarar för telefoni. Fastighetsägaren kommer att ansvara för

kvartersmarken medan Laholms kommun kommer att ansvara för den allmänna platsmarken.

## Huvudmannaskap

Planområdet planläggs med allmän platsmark för användningsområdena gata, natur och parkeringsplats. Mark som i detaljplan blir utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap medför enligt 6 kapitlet 13 § plan- och bygglagen en rätt för kommunen att lösa in marken med äganderätt. Omvänt är kommunen enligt 14 kapitlet 14 § plan- och bygglagen även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats där kommunen är huvudman. Planläggningen medför att de delar av Mariasväg och Birger Persväg som ingår i planområdet kommer att övergå från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. Birger Persväg ägs av samfälligheten Åmot S:9 och Marias väg ägs av Åmot 2:4. Båda omfattas av gemensamhetsanläggningen Mellby GA:5, som förvaltas av Mellbystrands vägförening som saknar styrelse.

## Avtal

### *Exploateringsavtal*

I samband med detaljplaneförslaget kommer exploateringsavtal att skrivas med den exploatör som avser bygga ut området. Ett exploateringsavtal är ett avtal som berör genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre/fastighetsägare/exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Avtalet påbörjas i samband med att detaljplanen påbörjas men tecknas innan detaljplanen antas.

Inom exploateringsavtalet hanteras i huvudsak följande:

- Att ett dagvattensystem likvärdigt det som presenteras i kapitlet *Teknisk försörjning* i detaljplanens planbeskrivning anläggs vid genomförandet av planen.
- Exploateringsavtalet syftar även till att reglera att området byggs ut under samma tidsperiod och av samma exploatör.
- Ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga samordningsfrågor mellan Kommunen och Exploatören.

I exploateringsavtalet ämnar kommunen att ålägga exploatör eller fastighetsägare att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark samt anläggningar för vatten och avlopp.



# FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## Markägoförhållanden

Planen omfattar gemensamhetsanläggningen Mellby GA:5, samfälligheten Åmot S:9, samt fastigheterna Åmot 2:4, Åmot 2:256 och Åmot 2:10. Fullständig förteckning finns i fastighetsförteckningen att ta del av på byggnadsenheten.

## Fastighetsbildning

Naturmark med kommunalt huvudmannaskap ska överföras från exploatörens fastighet Åmot 2:4 till kommunens fastighet Åmot 1:97.

Parkeringsplats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras från exploatörens fastighet Åmot 2:4 till kommunens fastighet Åmot 1:97.

De delar av Mariasväg och Birger Persväg som omfattas av planområdet kommer planläggas med kommunalt huvudmannaskap och ska överföras från fastigheterna Åmot 2:10, Åmot 2:4, Åmot S:9 och Mellby GA:5 till kommunens fastighet Åmot 1:97. För Mariasväg, söder om fastigheten Åmot 2:9, kommer gatan att breddas till 6 meter, vilket innebär att delar av Åmot 2:4 kommer att ombildas från naturmark till gata och därmed överföras från exploatörens fastighet Åmot 2:4 till kommunens fastighet Åmot 1:97.

En ny gata inom fastigheten Åmot 2:4 ska bildas med kommunalt huvudmannaskap, till den kommunala fastigheten Åmot 1:97. E-området, specificerat till transformatorstation, kommer ligga kvar inom exploatörens fastighet Åmot 2:4

Delar av exploatörens fastighet Åmot 2:4 ska genom detaljplan ombildas till bostadsfastigheter för de delar i detaljplan som är planlagda till kvartersmark - bostad. Bostäderna ska byggas ut i grupp och säljas som nyckelfärdiga hus av en exploatör. Därefter kan tomterna säljas av och bilda enskilda fastigheter. Ansökan av samt bekostnad av fastighetsbildning görs av fastighetsägare eller exploatör för området.

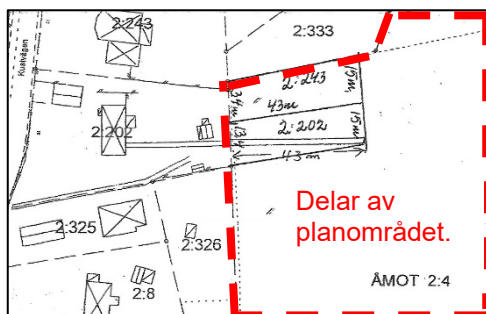
## Gemensamhetsanläggningar

De nya fastigheterna inom planområdet kommer att behöva anslutas till gemensamhetsanläggningen Mellby GA:5 för att få utfartsrätten ut till allmän väg säkrad. Det kan göras genom att de nya fastigheterna ges andelar i vägen och på det sättet ges utsläppsrätt till gatan. Anslutningen ska göras i samband med att tomterna styckas av från fastigheten Åmot 2:4.

Ansvarsområde för Mellby GA:5 och S:9 kommer att minskas genom anläggningsåtgärd då den allmänna platsmarken inom planområdet kommer att omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Planen kräver inte bildande av någon gemensamhetsanläggning inom planområdet.

## Servitut



I planområdets nordvästra del, inom allmän platsmark NATUR, ligger två servitut för jordvärmeledningar till förmån för fastigheterna 2:243 och 2:202. Det norra servitutsområdet har aldrig nyttjats medan det inom det södra servitutsområdet ligger en jordvärmeslinga på en meters djup. Exakt placering av jordvärmeslingan inom servitutsområdet är inte utredd. Vid genomförandet av planen kommer fastighetsägaren ansöka om att ta bort det norra servitutsområdet. Kartan i sin helhet finns tillgänglig på byggnadsenheten.

## Dikningsföretag

Planområdet omfattas inte av dikningsföretag eller avvattningsföretag.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Del av Åmot 2:4	Kvartersmark för bostäder styckas av till bostadsfastigheter.  Allmän platsmark, gata, natur och parkeringsplats, överförs från fastigheten Åmot 2:4 till fastigheten den kommunala fastigheten Åmot 1:97.  E-området förblir kvar inom fastigheten Åmot 2:4.	Kostnader för fastighetsbildning utgår i samband avstyckning och fastighetsbildning.	Fastighetsägaren ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.  Laholms kommun ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.  Fastighetsägare ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.
Del av Åmot 2:10	Den del av fastigheten som planläggs för gata med kommunalt huvudmannaskap ska föras över till den kommunala fastigheten Åmot 1:97.	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i samband med fastighetsbildning.	Laholms kommun ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.
Del av Åmot 2:256	Den del av fastigheten som planläggs för gata med kommunalt huvudmannaskap ska föras över till den kommunala fastigheten Åmot 1:97.	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i samband med fastighetsbildning.	Laholms kommun ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.
Del av Åmot S:9	Den del av fastigheten som planläggs för gata	Kostnader för lantmåteriförättning utgår i	

	med kommunalt huvudmannaskap ska föras över till den kommunala fastigheten Åmot 1:97.	samband med fastighetsbildning.	Laholms kommun ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.
Del av Mellby GA:5	Den del av fastigheten som planläggs för gata med kommunalt huvudmannaskap ska föras över till den kommunala fastigheten Åmot 1:97.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.	Laholms kommun ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.
Del av Mellby GA:5	Utökas med fler andelar genom de tillkommande fastigheterna. Ansvarsområdet minskas genom att den nya detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsbildning och avstyckning.	Laholms kommun ansvarar och bekostar fastighetsbildningen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kostnad för upprättandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar, står fastighetsägare för. Kostnaderna har reglerats i ett planavtal mellan Laholms kommun och exploatören.

Plankostnaden regleras genom planavtal mellan Laholms kommun och fastighetsägare till planområdet. Detaljplanen upprättas på bekostnad av fastighetsägaren till Åmot 2:4. Exploatören kommer att stå för kostnaden för att förbereda marken inför kommande bebyggelse inom planområdet. Fastighetsägaren kommer att debiteras en tredjedel av plankostnaden som är satt till 180 000 kr, efter samråd, respektive granskning samt efter ett antagande av detaljplanen. Slutfakturering sker efter ett antagande av detaljplanen.

### Planavgift

Om exploatören fullgör sina skyldigheter enligt planavtalet utgår ingen planavgift i samband med bygglovhantering inom planområdet.

### Inlösen och ersättning

Kommunen kommer i första hand att eftersträva frivilliga förvärv alternativt att ansöka om fastighetsbildningen enligt 5 kapitlet 8a § FBL (1970:988). Inlösen av mark från Åmot 2:4 kommer att hanteras i exploateringsavtal.

Kommunen har också möjlighet att begära inlösen av den allmänna platsmarken enligt 6 kapitlet 13 § PBL. Kommunen blir även enligt 14 kapitlet 14 § PBL skyldig att lösa in allmän plats om fastighetsägaren så begär.

Ersättning för marköverföringar av allmän platsmark enligt ovan skall enligt 6 kapitlet 17 § PBL utgå i enlighet med reglerna i 4 kapitlet expropriationslagen som anger att ersättningen är marknadsvärdet innan nu aktuell detaljplan med ett påslag om 25 %.

Gemensamhetsanläggningen Mellby GA:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och en minskning av de upplåtta områdena behöver ske. 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.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Dagvattenutredning för detaljplan Åmot 2:4, Ramböll, 2019-10-25

Vision Mellbystrand Dagvattenutredning, WSP, 2013-06-14

Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand, WSP, 2014-08-29

Trafikutredning Mellbystrand, Norconsult, 2018-02-28,  
PM Detaljplaner med koppling till åtgärd i korsningen mellan väg 24 och E6:ans västra av- och påfart, Trafikverket, 2021-02-08

### Dokumentation och kontroll

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Konsekvenser för berörda fastigheterDe

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Del av Åmot 2:4	Bostadsmark samt mark för tekniska anläggningar tillskapas. Huvudmannaskap ändras från enskilt till kommunalt.	Laholms kommun
Del av Åmot 2:10	Huvudmannaskap ändras från enskilt till kommunalt.	Laholms kommun
Del av Åmot 2:256	Huvudmannaskap ändras från enskilt till kommunalt.	Laholms kommun
Del av Åmot S:9	Huvudmannaskap ändras från enskilt till kommunalt.	Laholms kommun
Del av Mellby GA:5	Gemensamhetsanläggning omprövas och gata inom planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap. Nya bostadstomter inom planområdet ansluts till Mellby Ga:5 för att nå allmänt vägnät, i samband med avstyckningen.	Laholms kommun

Del av Åmot 2:9	Fastigheten har tidigare anlutits till en dagvattenledning som släppt ut dagvatten i Laholmsbukten. Delen som leder till fastigheten har inte varit aktiv på ett antal år, därmed kommer den tas bort vid genomförande av planen.	LBVA
-----------------	---	------

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN I LAHOLMS KOMMUN

Nils Christensson, planarkitekt  
Sofie Frankzén, planarkitekt  
Mikael Lennung, mark- och exploateringsstrateg  
Carina Henriksson, VA-ingenjör, LBVA  
Ulf Wallinder, VA-ingenjör, LBVA

Laholm 2022-05-18

Mikael Lennung  
Plan- och exploateringschef

Nils Christensson  
Planarkitekt

