

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV SKUMMESLÖV 29:1, HAGA

SKOTTORP – LAHOLMS KOMMUN



Detaljplan, standardförfarande
Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-05-21

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



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 23 mars 2022 § 45 att förslaget till detaljplan skulle sändas ut på samråd. Samrådshandlingar har skickats till berörda myndigheter och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnande senast den 15 maj 2022. Allmänt samrådsmöte hölls den 19 april 2022. Samrådsmöte med Länsstyrelsen har skett den 20 april 2022.

Totalt har 20 skrivelser kommit in, varav 3 från statliga myndigheter, 8 från kommunala nämnder eller styrelser, 7 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 1 från intresseföreningar, samt 1 från allmänheten. Några synpunkter från sakägare har inte lämnats in.

SYNPUNKTER UTAN ERINRAN

Nedan nämnda remissinstanser har lämnat in yttranden utan erinran.

- Skanova
- E-on
- Kommunstyrelsen

Plan- och byggnadsenheten har mottagit ovanstående yttranden utan erinran och gör bedömningen att informationen inte kräver en ändring av planförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

(1) HÄLSA OCH SÄKERHET

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

I planbeskrivningen på sid. 41 anges följande: För skolgården kommer insatser behöva göras för att möjliggöra en godkänd ljudmiljö för skolgården. Genom att placera den tillkommande skolbyggnaden längs med de två intilliggande gatorna kommer byggnaden blockera bullret från vägen och skapa en innergård med en ljudmiljö som uppfyller riktvärdena. Vid 15 meter uppfylls bullerriktvärdet för skolgård och de 15 meter fram till det kan användas för att anlägga cykelparkering, bilparkering, förråd eller dylikt för att inte behöva låsa byggnationen till denna lokalisering.

I planbeskrivningen på sid. 42 redovisas bullervärden och det ser ut som om riktvärdena klaras 25 meter från vägen, men inte 15 meter från vägen.

Det behöver säkerställs i detaljplanen att skolbyggnaderna placeras intill vägen som bullerskydd, eller att det på annat sätt säkerställs att riktvärdena klaras på skolgården.

(2) MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning.

I dagvattenutredningen anges följande: *”Kvicksilvermängderna (kg/år) ökar mot befintliga förhållanden, detta främst då marken idag utgörs av oexploaterad jordbruksmark medan den efter exploatering kommer ha trafikerade ytor som ökar kvicksilverhalten genom utsläpp från fordon.”*

Dagvattenrecipienten Smedjeån (Edenbergaån-menlösabäcken) har som kvalitetskrav god kemisk ytvattenstatus till 2027. Dock finns det ett undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Men de nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får inte öka och lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för kvicksilver ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition.

Länsstyrelsen bedömer att dagvattenreningen inte är tillräcklig på grund av att kvicksilvermängderna (kg/år) ökar mot befintliga förhållanden. Kommunen behöver ta fram ett underlag där de använder sig av BAT (best available technique) för att rena dagvattnet från kvicksilver.

Även andra ämnen förefaller öka mot befintliga värden. I dagvattenutredningen anges att det bara är mängden kvicksilver som kommer att öka mot befintliga förhållande men i den text som förklarar figur 3, på sidan 4 i Föroreningsberäkning (PM till dagvattenutredningen) anges att halter markerade med orange text indikerar att halten är högre än halten i nuläget. Halter markerade med röd text indikerar att halten dessutom bedöms som ej godkänd enligt MKN från VISS.

Genomförandet av detaljplanen får inte försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Inför granskningsskedet behöver föroreningshalterna vara inom godkända värden. Det nu aktuella planområdet utgör ett av flera områden som kommunen vill avsätta för bostadsbebyggelse inom Skottorp. Det är viktigt att den sammanlagda påverkan av framtida planer och exploateringar bedöms tillsammans.

Rådgivande synpunkter enligt 2 kap. PBL och annan lagstiftning

(3) FÖRHÅLLANDE TILL ÖP

Det nu aktuella planområdet anges som utbyggnadsområde för bostäder i Laholms kommuns nu gällande översiktsplan, Framtidsplan 2030. Länsstyrelsen har 2013 i granskningen av översiktsplanen yttrat sig om att utbyggnadsområdena i Skottorp gränsar till riksintresseområde för kulturmiljövård och att planförslaget inte befaras innebära påtaglig skada på riksintresset. Bedömningen angavs dock vara beroende av utformning och påverkan på landskapsbilden. Kommunen har i

antagandehandlingen för Framtidsplan 2030 svarat att stor omsorg kommer att ägnas en kommande bebyggelse i anslutning till riksintresset i Skottorp.

(4) ARKEOLOGI

År 2014 genomfördes en arkeologisk utredning av området som nu är aktuellt för detaljplaneläggning, Lst dnr 431-4056-14. Inga lämningar som föranledde krav på ytterligare arkeologiska insatser framkom. Inom fastigheten Skummeslöv 29:24 inom område som planeras för naturmark, skola och gång/cykelväg finns två registrerade fornlämningar i form av en boplats, L1997:9208 och en fyndplats, L1997:9821.

Om man önskar gå vidare med bebyggelse av skola och gång- och cykelväg ska en ansökan om tillstånd till markingrepp i L1997:9208 och L1997:9821 sökas hos Länsstyrelsen, <https://www.lansstyrelsen.se/halland/samhalle/kulturmiljo/fornlamningar-och-fornfynd/sok-tillstand-for-ingrepp-i-fornlamning.html>

Det vore positivt om man i det kommande planeringsarbetet även lyfter fram den gamla vägsträckningen i söder. Det registrerade vägmärket, fornlämning L1997:8902, i form av en milstolpe i kombination med den äldre vägsträckningen är ett kulturhistoriskt intressant inslag i miljön. Att medvetandegöra denna sträckning kan bidra till mervärden för platsen och för nuvarande och kommande boende och besökare i Skottorp

(5) KULTURMILJÖ

Planområdet gränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården, KN42 Dömestorp m.m. Uttryck för riksintresset är fullåkersbygden med alléer och märkegravar, storgårdarna Dömestorp och Skottorp som är omnämnda redan på 1400-talet och som i hög grad har präglat bygden, Hasslövs medeltida kyrka med intilliggande prästgård och skola samt ett stort område med fossil åkermark, flera stora bronsåldersrösen och en mindre hällristning på Hallandsås. Planområdet gränsar också till utpekade område Skottorp-Dömestorp-Hasslöv i Laholms kulturminnesvårdsprogram Bygd att bevara från 1987.

I gällande ÖP står att exploatering i området kräver kulturhistorisk hänsyn så att de kulturhistoriska värdena inte påverkas negativt av exploateringen. Planbeskrivningen konstaterar att ÖP:n omnämner Skottorp som ett område för potential för expansion om hänsyn tas till Skottorps miljöer och landskapsbild. Planbeskrivningen konstaterar också att detaljplanen medger en stor påverkan på landskapsbild jämfört med dagens öppna jordbrukslandskap men att alternativet att bygga i anslutning till Skottorps samhälle med bebyggelse som trappas uppåt i höjd österut medför mindre påverkan än om bebyggelsen hade placerats mer avskilt från tätorten. Det är tydligt att tillkommande bebyggelse kommer att ha stor påverkan på omgivande landskap, både på det öppna landskapet i söder och öster och på den mestadels låga bebyggelsen i Skottorps samhälle. Det bör därför i planbeskrivningen framgå tydligare hur hänsyn tas till kulturhistoriska värden i planförslaget och även vad det är för karaktärsdrag och värden som hänsyn tas till. I planbeskrivningen beskrivs endast hur takvinklar och nockhöjder regleras i västra delen av planområdet för att anknyta till befintlig villabebyggelse i Skottorp. I övrigt nämns inte anpassning eller hänsyn till landskapsbild eller kulturlandskap. Det är önskvärt att det även framgår om och hur hänsyn tagits till landskapsbild i det öppna odlingslandskapet eftersom det är detta som främst kommer påverkas enligt planbeskrivningen.

Bedömning av påverkan på landskapsbilden nämns också i samband med genomgång av områdets naturvärden. Där står att landskapsbilden kommer att påverkas vid exploatering men att befintlig vegetation har förmildrande inverkan och att komplettering med ny vegetation ytterligare kan mildra bebyggelsens inverkan på landskapet. Det är önskvärt att kommunen redogör för landskapsbild i ett eget avsnitt eftersom det nu inte är tydligt vilka förutsättningar som finns, vilka konsekvenser planförslaget kan ha på landskapsbilden och inte heller hur kommunen hanterat frågan i planarbetet.

Länsstyrelsen vill återigen påminna kommunen om vikten av ett aktuellt kulturmiljöprogram för att kunna utveckla och bevara befintliga kulturmiljövärden inom kommunen.

(6) VATTEN

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Skottorps vattentäkt. Om genomförandet av detaljplanen i någon del kräver dispens från vattenskyddsområdets föreskrifter söks detta hos kommunens nämnd för miljöfrågor.

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget att återanvända vattnet inom området som en resurs. Dock är det oklart om vattnet som omhändertas i dagvattendammen hinner sedimentera innan det återanvänds. Om det då används cirkulärt som bevattning kommer det istället att infiltreras i marken. Det bör säkerställas att detta inte leder till någon negativ påverkan då platsen ligger inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet.

Kommunen anger att fördröjningsvolymen är dimensionerad utifrån 20-års-regn. För att ta höjd för ökade regnmängder i framtiden bör man ta höjd för att kunna hantera ett 100-års-regn på ett sätt där även dessa mängder fördröjs och renas innan de når recipienten.

(7) INVASIVA ARTER

Blomsterlupin, Kanadensiskt gullris och vresros (*rosa rugosa*) omfattas inte av någon lagstiftning om invasiva främmande arter men utvärderas för att eventuellt tas upp på en nationell förteckning över invasiva främmande arter som kommer att omfattas av olika förbud. Det är både lättare samt mer ekonomiskt att ta hand om invasiva arter i ett tidigt stadie. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att arbeta in en hantering av de invasiva arterna på ett tidigt stadie för att underlätta utrotningen av dem på platsen.

ÖVRIGT

Yttrande från Trafikverket och Lantmäteriet ska beaktas.

Kommentar:

- (1) Kommunen har upprättat en ny bullerutredning. Naturvårdsverkets *vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar (2023)* har använts som bedömningsgrund. Bullerberäkningarna visar att riktvärdet på

50 dBA vid skolgård kommer kunna uppfyllas redan vid fastighetsgräns. Således föreligger ingen risk att mer än 50 procent av skolgården skulle överskrida riktvärdet och inga vidare åtgärder för att säkerställa en god ljudmiljö krävs.

Resultatet från de nya beräkningarna lyfts in i planbeskrivningen.

(2) *Miljökvalitetsnormer*

En bedömning av planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna har tagits fram.

I utredningen beskrivs recipienten, Smedjeån (Edenbergaån-Menlösabäcken), samt den påverkan som dagvattnet från planområdet beräknas ha på denna vattenförekomst. Beräkningar av koncentrationsändring i Smedjeån har gjorts för de ämnen som det enligt dagvattenutredningen fanns en risk för att tillförseln kan komma att öka.

Sammantaget ligger samtliga föroreningshalter efter rening under gränsvärdet för maximal halt redan med rening i öppet dike. I utredningen redovisas även ett alternativ där det öppna diket byts ut till ett makadamdike vilket innebär ökad rening även för partikelbundna föroreningar. För det senare alternativet minskar påverkan på Smedjeån till långt under mätbara nivåer. För kvicksilver som var den största orsaken till behovet av ökad rening kommer halten sjunka till under mätbara halter även om en väldigt låg detektionsgräns används.

Utöver dagvattendammen kommer reningsåtgärder för dagvatten anläggas inom tomtmark. Dessa är inte inkluderade i beräkningarna vilket innebär att reningen är bättre än vad som redovisas. Det kommer alltså inte vara möjligt att i praktiken kvantifiera någon haltökning i recipienten oavsett val av dikestyp.

Slutsatsen är att inget av alternativen (öppet dike eller makadamdike) innebär att planförslaget medför någon otillåten försämring av den kemiska eller ekologiska statusen. Inte heller kan planförslaget motverka möjligheten att uppnå god status i vattendraget.

Alternativet med ett öppet dike bedöms vara bättre än alternativet med makadamdike med hänsyn till den biologiska mångfalden.

En beskrivning av påverkan på miljökvalitetsnormerna samt beräkningar lyfts in i planbeskrivningen under avsnittet *föroreningar*.

(3) *Förhållande till ÖP*

Kommunen har i detaljplanen tagit hänsyn till kulturmiljön och påverkan på landskapsbilden genom olika anpassningsåtgärder. Se mer under kommentar *kulturmiljö*.

(4) *Arkeologi*

Noteras. En beskrivning av vägmärket och vägsträckningen i söder lyfts in i planbeskrivningen.

(5) Kulturmiljö

Tillkommande bebyggelse kommer vara högre och i större volymer i jämförelse med befintlig bebyggelse i Skottorp. För att förmildra inverkan på stads- och landskapsbilden har flera anpassningsåtgärder gjorts.

I öster planläggs för lägre bebyggelse och naturmark som tillsammans med den befintliga gården Haga och befintlig vegetation kommer möta upp det öppna landskapsrummet. Mot söder är den nya bebyggelsen lokaliserad på ett sätt där Haga gård och den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Skummeslöv 13:3 fortsatt kommer till uttryck och verkar dominerande i landskapsbilden. För att knyta an till Skottorps alléer som är karakteristiska för landskapsbilden och bland annat finns längs vägen mot slottet har plankartan kompletterats med en bestämmelse om att allé ska finnas. Detta blir ett inslag som integrerar Haga i Skottorps landskapsbild.

För att minska påverkan på stads- och landskapsbilden harnockhöjderna inför granskning sänkts i områdets ytterkanter och bebyggelsen kommer trappas uppåt i höjd in mot området. Våningshöjderna kommer variera mellan 2–4 våningar där den högsta bebyggelsen är lokaliserad i planområdets centrala delar. I resten av planområdet kommer byggnaderna vara lägre, i syfte att respektera den befintliga bebyggelsens småskalighet och det öppna odlingslandskapet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett eget avsnitt för stads- och landskapsbild där områdets förutsättningar samt anpassningsåtgärder presenteras närmre.

Kommunen noterar Länsstyrelsens påminnelse om ett kulturmiljöprogram.

(6) Vatten

En bedömning av påverkan på vattenskyddsområdet till följd av bevattning med dagvatten har tagits fram.

Slutsatsen är att det inte är lämpligt att bevattna med dagvatten från markytor om vattnet inte genomgått någon rening. Dagvatten kan därför inte pumpas från dagvattendammen då detta stör förutsättningarna för rening genom sedimentation. Vatten måste antingen tas ur ett magasin efter dammen eller från ett magasin efter sista steget i dagvattenreningen.

Takvatten kan användas utan någon föregående rening då det är ett tämligen rent vatten, förutsatt att det inte härrör från koppartak.

Planbeskrivningen och hållbarhetsprogrammet har justerats med att det krävs kompletterande steg i dagvattenreningen om dagvatten ska återanvändas.

Rening och fördröjning av dagvatten utgår från den praxis som finns vilket är 20-års regn. Vattnet kommer ledas till dagvattendammen som kommer breddas vid skyfall till grönytor i dammens närhet. När skyfallet upphör kommer vattnet infiltreras.

(7) *Invasiva arter*

Synpunkten noteras. I hållbarhetsprogrammet framkommer att preventivt arbete mot invasiva arter ska presenteras inför exploatering.

Trafikverket

(1) Anslutning till allmän väg 585

Trafikverket anser att den inom ramen för detaljplanen framtagna trafikutredningen bör kompletteras med en belastningsstudie av korsningen. Utredningen behöver även ta höjd för uppräknade trafiken. Trafikflöden ska räknas upp till 20 år efter att bostäder/skola tagits i bruk. Det är kommunens ansvar att se till att samhället inte exploateras på ett sätt som försämrar trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet. Trafikverket anser i detta fall att det finns trafiksäkerhetsmässiga skäl till att förorda korsning typ C, vänstersvängfält, enligt de krav som återfinns i VGU. Observera att åtgärder till följd av en exploatering även skall bekostas av exploateringen/kommunen varvid det kommer att krävas avtal för åtgärden.

(2) Kollektivtrafik

Trafikverket noterar att förslaget innehåller en eventuell flytt av hållplats Rosenlundsvägen, till väg 585. Vidare dialog kring förslaget måste föras med Hallandstrafiken och Trafikverket. Det är viktigt att hänsyn tas till trafiksäkerhet när nya hållplatslägen utreds för att undvika att lägen där oskyddade trafikanter måste korsa vägen.

Risk

Trafikverket noterar att planprogrammet tar hänsyn till väg 585 som transportled för farligt gods. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

(3) Buller

Byggnation i närheten av väg 585 kan riskera att bli bullerutsatt. Trafikverket anser att kommunen ska beakta bullerfrågan så att nya bostäder klarar riktvärdena utifrån bullerförordningen (SFS 2015:216).

(4) Dagvatten

Kommunen måste säkerställa att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar statligt vägområdes dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar generellt inte emot vatten från andra verksamheter.

Sammantagen bedömning

Planhandlingarna behöver kompletteras med en belastningsstudie av korsningen med uppräknade trafiksiffror. Utifrån det material som hittills presenterats förespråkar Trafikverket att korsningen utformas med ett vänstersvängfält enligt anvisningar i VGU. Åtgärden kräver avtal mellan kommunen och Trafikverket och bekostas i sin helhet av Laholms kommun.

Kommentar:

- (1) En kapacitetsberäkning av föreslagen anslutning till Stensåvägen har tagits fram. Trafikflödena har räknats upp till 2040 i enlighet med Trafikverkets basprognos. Sammantaget bedöms kapaciteten i korsningen vara mycket god, även under den mest belastade timmen, *se kapacitetsutredning Skottorp, Kreera samhällsbyggnad, 2024-03-12.*

- (2) Synpunkten noteras. Kommunen kommer att föra en dialog med Hallandstrafiken och Trafikverket kring en eventuell flytt av hållplats Rosenlundsvägen.
- (3) Framtagen bullerberäkning visar att bullernivåerna klarar riktvärdena i bullerförordningen (SFS 2015:216). Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå på uteplatser/balkonger. Där detta överskrids inom planområdet är det möjligt att anlägga uteplatser på innegårdar med bebyggelse som bullerskydd.
- (4) Plan- och byggnadsenheten noterar synpunkten. Dagvatten från planområdet kommer inte att påverka Trafikverkets anläggningar.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

(1) BESTÄMMELSE OM RÄTTIGHETSOMRÅDE

I plankartan finns bestämmelse a1 som enligt planbeskrivningen avser att servitut för in- och utfart till förmån för bostadsfastigheten Skummeslöv 13:1 ska kvarstå efter detaljplanens genomförande. Lantmäteriet anser att en sådan bestämmelse, som utgör en fastighetsindelingsbestämmelse om rättighetsområde, endast kan tillämpas om man den förmånstagande fastighetens användning kan säkerställas framöver. Den förmånstagande fastigheten Skummeslöv 13:1 omfattas inte av detaljplanen och det går således inte att säkerställa vad fastighetens användning fortsättningsvis kommer att vara och att servitut därmed kommer att omfatta samma typ av belastning/trafik som servitutet är bildat för i enlighet med gällande lagstiftning.

Delar av planen som bör förbättras

(2) PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER
Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen B/D1 som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

(3) KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D1 - Vård betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

(4) PLANEKONOMI

Planeekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen. För att det ska vara exempelvis ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör på ett tydligare sätt framgå vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet, tex att kommunen får ökade driftkostnader för den allmänna platsmarken. I Lantmäteriets Handbok "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" ges följande råd:

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Här anges om planavgift ska tas ut vid bygglov eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal. ..."

(5) ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

(6) LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I AVTAL OM MARKANVISNING

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning ska tecknas i senare skede. Det anges också att exploatören bland annat ska bygga ut kvartersmarken.

När avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det enligt förarbetena tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar:

- (1) Bestämmelsen a1 som avser in- och utfart till förmån för bostadsfastigheten Skummeslöv 13:1 tas bort från plankartan och genomförandebeskrivningen justeras.
- (2) Noteras.
- (3) Detaljplanen möjliggör inte längre för *D – vård* vilket innebär att kombinationen av enskild och allmän kvartersmark utgår.
- (4) Planbeskrivningen kompletteras med ett tydliggörande kring ekonomiska konsekvenser till följd av plangenomförandet.
- (5) Genomförandebeskrivningen kompletteras med vem som ansvarar för respektive bekostar fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.
- (6) Förhandlingar kring avtal om markanvisning kommer att påbörjas först efter antagandet av detaljplanen. En redovisning kring kommunens avsikter, intentioner och villkor vid markanvisning lyfts in i genomförandebeskrivningen.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat inkomna handlingar och har inga synpunkter på innehållet. För att underlätta i ett senare skede kring byggnationer och dess brandskydd kan det vara att rekommendera att man håller alla byggnader 4 meter från fastighetsgräns.

Kommentar:

Planbestämmelsen p₃ justeras så att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns där byggnaderna inte är sammanbyggda.

Kultur- och utvecklingsnämnden

Kultur- och utvecklingsförvaltningen ser stora värden i en utbyggnad av Skottorp som ett sätt att utveckla kustområdet inom Laholms kommun utan att all byggnation måste ske strandnära.

Kultur- och utvecklingsförvaltningen för en dialog med Skottorps IF kring framtiden och utbyggnad av Skottorps idrottsplats där föreningen avser att utveckla byggnationerna på idrottsplatsen och idrottsplatsen är föreslagen som en tänkbar lokalisering för en framtida konstgräsplan vilket väl överensstämmer med ambitionen att utveckla orten för ytterligare boende.

Kultur- och utvecklingsförvaltningen ser positivt på att området undersökts ur ett kulturhistoriskt perspektiv. I underlaget till detaljplanen nämns områdets potential ur ett turismperspektiv. Även om det strandnära området i Laholms kommun har en hög attraktivitet inom turismnäringen är det kultur- och utvecklingsförvaltningens uppfattning att det är tveksamt om attraktivitet för turism kan genereras utifrån Skottorp som ort.

Kommentar:

Plan- och byggnadsenheten instämmer i kultur- och utvecklingsnämndens synpunkter. Skottorp är främst en boendeort och som ni skriver genererar inte orten i sig turism. Planbeskrivningen justeras.

Socialnämnden

Sammantaget skapas goda förutsättningar för en inkluderande ort under förutsättning att differentierade upplåtelseformer, priser och storlekar på bostäder kan erbjudas. Särskilt intressant är det hållbarhetsprogram som kommer att ligga till grund för exploateringen inom området.

Planerna på ett särskilt boende inom området, kan fylla en del av behovet för kustområdet där det prognostiseras ett behov fram till 2040 för drygt 100 boendeplatser.

Den tänkta placeringen av ett framtida särskilt boende intill skolan är inte en självklarhet. Det är lätt att tänka att äldre stimuleras av barns närvaro och att effekterna av närhet endast är av godo. De som bor är ett SÄBO är svårt

sjuka eller dementa och blir inte sällan oroliga, irriterade eller trötta av störande ljud och distraktion. Väljer man ändå att placera verksamheten nära är det av yttersta vikt att tänka på hur fastigheterna placeras i förhållande till varandra. De äldre, så behöver eller önskar, måste kunna erbjudas en lugn miljö vid utevistelse och avsaknad av onödig störning i sin inomhusmiljö. Det ska också vara möjligt att vistas i sin lägenhet och ha fönstret öppet och få sin rekreation och vila utan störningar.

Planen saknar helt tankar på bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Det finns ett stort behov redan nu av fler alternativ för denna målgrupp; såväl gruppboende som serviceboende och trapphusalternativ. En tanke är att det något av flerfamiljshusen skulle kunna innehålla ett trapphus med möjlighet att möta detta behov.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Användningen vård har tagits bort från planen vilket innebär att planförslaget inte längre möjliggör för ett särskilt boende. Användningen bostäder inrymmer ett visst vårdinslag vilket innebär att boenden för äldre fortsatt kommer vara möjligt inom planområdet.

Behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättningar noteras. Detaljplanen förhindrar inte möjligheten att något av flerfamiljshusen kan innehålla ett trapphusalternativ. Bostäder som innefattar viss omsorg och där boendet kräver ständig tillsyn av personal ingår i användningen bostäder.

Barn- och ungdomsnämnden

Vid genomförandet av den föreslagna detaljplanen kommer en ökning av barn- och elevunderlaget till förskolorna i Skummeslöv och Skottorp samt skolan i Skottorp att ske. Barn- och ungdomsförvaltningen ser att det är av stor vikt att en ny förskola placeras i området Haga. Förvaltningen ser att en fortsatt utbyggnad av området måste tas med i den framtida bevakningen kring behovet av förskola och skola.

Barn- och ungdomsnämnden inte har något att erinra mot plansamrådet.

Barn- och ungdomsförvaltningen kommer även fortsättningsvis att bevaka de behov som uttryckts i förvaltningens lokalbehovsplanen gällande förskolor och skolor i Skummeslöv och Skottorp samt skolområde söder.

Kommentar:

Plan- och byggnadsenheten har mottagit Barn- och ungdomsnämndens yttrande och gör bedömningen att informationen inte kräver en ändring av planförslaget.

Laholmsbuktens VA-nämnd

VA-policyn och dess ambitionsbild betydelse för va-hanteringen bör framgå i planbeskrivningen och Hållbarhetsprogrammet, då detta utgör ett viktigt styrdokument. Hållbarhetsprogrammets principer (mål5) anses ligga i linje med VA-policyn I den övriga traditionella dagvattenutredningen gällande rubricerad detaljplan har LBVA inget att erinra.

Kommentar:

Planbeskrivningen och hållbarhetsprogrammet kompletteras med VA-policyns betydelse för VA-hanteringen.

Laholms hem AB

(1) I plankartan eller planbeskrivningen får bestämmelsen om högsta nockhöjd gärna förtydliga på så sätt att "Högsta nockhöjd angivet i meter, hisschakt och andra tekniska anordningar undantaget.

(2) Föreslagen tomt för äldreboende om ca 5700 kvm tomtyta är snålt tilltagen för att kunna inrymma boende med 60 bostäder, 25 parkeringsplatser för bil samt utemiljö. Lämplig fastighetsstorlek behöver studeras mer noggrant för att hitta lagom omfattning.

Föreslagen byggnadsarea för äldreboendet om 2000 kvm är snålt tilltagen för ett boende med 60 bostäder, kök, gemensamhetsytor och personalytor. Lämplig byggnadsarea behöver studeras mer noggrant.

Föreslagen nockhöjd om 12m för äldreboendet är en väldigt snålt tilltagen nockhöjd, om ens möjlig, för äldreboende i tre våningar med trä bjälklag och sadeltak för möjliggörande av solceller. Lämplig nockhöjd behöver studeras mer noggrant.

(3) I plankartan föreslås ett El-område i anslutning till förskolan. Vi önskar att transformatorstationerna placeras på sådant avstånd från förskolan att de inte innebär någon risk för de som vistas inom förskolans tomt.

(4) I planbeskrivningen och hållbarhetsprogrammet framgår att kommunen planerar att anlägga sopsug och matavfallssug på området. Av plankartan och planbeskrivningen går det inte att utläsa var byggnad för suganordningarna ska anläggas. Om de kan anläggas inom till exempel NATUR eller GATA får detta gärna framgå av planbeskrivningen, om inte, behöver utrymme för anläggningarna föreslås i plankartan. Av planbeskrivning och genomförandebeskrivning går det inte heller att utläsa var ledningar för sopsugsanläggning och matavfallssug ska anläggas och med vilka rättigheter dessa ledningar ska tryggas.

(5) Av planbeskrivningen framgår det att det kan komma installeras en pumpanläggning invid dagvattendammen i områdets nordöstra del och att vattnet bland annat kan användas som tekniskt vatten för kommunal vattenlek och fontäner. Det får gärna framgå av planbeskrivningen om pumpanläggning och reningsanläggning för tekniskt vattnet får anordnas på NATUR-mark, om inte, behöver utrymme för anläggningarna föreslås i plankartan.

(6) I planbeskrivningen finns beskrivet hur stort parkeringsbehov det kan bli aktuellt vid en åttaavdelningsförskola på Haga. Parkeringsbehovet uppskattas till 49 parkeringsplatser för bilar vilket vi kan uppleva är ett väldigt stort behov med tanke på att visionen för området är att uppmana föräldrar att inte hämta och lämna med bil. I närliggande kommuner så som Halmstad, Varberg och Helsingborg är p-normen vid förskolor betydligt lägre vilket resulterar i mellan en fjärdedel och hälften så många parkeringsplatser till en åttaavdelningsförskola. Förslagsvis kan man i planbeskrivningen uppmana till att parkeringsbehovet ska studeras under projektering eller uppmana till att man i första hand anlägger en mindre

parkeringsplats med möjlighet till utbyggnad om behovet ökar.

(7) Hållbarhetsprogrammet beskriver att mobility management-åtgärder ska genomföras mellan kommunen och exploatörer där bilpool-lösning ska prioriteras. Utifrån vad som kan utläsas ska bilpool-lösningar anordnas på exploatörernas kvartersmark. För att stärka incitamenten att bilpool ska anordnas inom Hagaområdet hade det varit fördelaktigt om bil pool även kan anordnas på kommunal mark samt att dessa tankar förtydligas i planbeskrivning eller hållbarhetsprogrammet.

(8) Hållbarhetsprogrammet beskriver att lokalt omhändertagande av vatten ska ske för att distribuera tekniskt vatten till tvätt- och spolvatten. Vidare ska använt vatten från handtvätt ledas vidare till spolvatten samt att ett internt system för rening av bad- och diskvatten installeras för återcirkulation. Nämnade åtgärder medför att ansvaret för att rena tekniskt vatten, badvatten och diskvatten läggs på fastighetsägaren. Tekniker finns men upplevs av Laholmshem och Kommunfastigheter inte vara etablerade system. Ur ekonomisk, kunskapsmässig och teknisk synvinkel anses förslaget vara genomförbart men resurskrävande och fördyrande för bolag. Ansvaret att övervaka och hantera reningen skjuts från vatten- och avloppsbolaget till fastighetsägaren vilket måste utredas noga för att inte riskera smittspridning i till exempel flerbostadshus, förskolor och äldreboende.

Kommentar:

- (1) Bestämmelsen om högsta nockhöjd justeras med att hisschakt och tekniska anordningar får undantas från bestämmelsen.
- (2) Användningen vård har tagits bort från planen. Användningen bostäder inrymmer ett visst vårdinslag vilket innebär att boenden för äldre fortsatt kommer vara möjligt inom planområdet.
- (3) Ett skyddsavstånd på 3,5 meter mot förskolan säkerställs genom prickmark. Plan- och byggnadsenheten bedömer detta som tillräckligt.
- (4) Sopsug och matavfallskvarn är inte längre aktuellt inom planområdet och kommer exkluderas ur planhandlingarna till granskningsskedet.
- (5) Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov men som inte behövs för användningens funktion kan rymmas inom allmän plats. Vilka anläggningar som kan inrymmas är en bedömningsfråga i det enskilda fallet och beror på anläggningens storlek och påverkan på den allmänna platsen. Åtgärden får inte motverka den allmänna platsens syfte och inte heller hindra allmänhetens tillträde mer än i begränsad omfattning.

Notera att förslaget att pumpa vatten från dagvattendammen inte längre är aktuellt med hänsyn till vattenskyddsområdet, se mer under Länsstyrelsens yttrande.

- (6) Planbeskrivningen kompletteras med att det kommer vara möjligt att göra avsteg från parkeringsnormen. Kommunen kommer arbeta vidare med frågan i samband med markanvisning efter att detaljplanen fått laga kraft.
- (7) Det som i detaljplan är avsatt som allmän platsmark får endast upplåtas för gemensamma behov, varför bilpool ska upplåtas inom kvartersmark och inte

inom allmän platsmark.

I planbeskrivningen framgår att det är möjligt att upplåta mark till bilpoolsplatser inom användningarna bostäder och centrum. Planförslaget innebär goda förutsättningar för att anlägga en bilpool i området.

I detta fall är kommunen markägare och kan ställa vissa krav på mobilitetsåtgärder i samband med markanvisningsavtal. I hållbarhetsprogrammet framgår att inrättande av bil- och cykelpoolslösningar ska vara en prioriterad mobility-managementåtgärd.

- (8) Plan- och byggnadsenheten noterar Laholmskrets synpunkter kring kostnader och ansvar för tekniska lösningar. Planbeskrivningen och hållbarhetsprogrammet har reviderats med att lokala uppsamlingssystem för dagvatten ska ordnas för att distribuera tekniskt vatten till tvätt- och spolvatten. Förslaget om intern rening av gråvatten för återcirkulation inom fastigheten utgår. Förslag om vattenbesparande tekniker kommer premieras i framtida markanvisning.

Region Halland – Lokal nämnd Laholm

Lokal nämnd Laholm har i uppdrag att bidra till utveckling av de samhälleliga faktorerna som påverkar hälsan och en jämlik hälsoutveckling. Lokal nämnd Laholm menar att det är viktigt att ta hänsyn till att det finns goda förutsättningar för en social hållbarhet vid samhällsplanering. Nämnden betonar vikten av det hållbara samhället utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Nämnden vill uppmuntra till dialog med boende i närområdet i det fortsatta arbetet med detaljplanen och att särskilt fokus läggs på att involvera barn och unga i utformningen av skola, förskola och gröna miljöer.

I övrigt bedömer nämnden att de sociala hållbarhetsperspektiven är väl integrerade i planförslaget och har inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Plan- och byggnadsenheten noterar nämndens uppmuntran och har bland annat fört dialog med Skottorps byalag.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

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

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken ser positivt på en utökning av Skottorps befolkningsunderlag som ger bättre förutsättningar för kollektivtrafiken.

Linje 226 trafikerar Skottorp med 6 turer per vardag och riktning varav 1 tur per vardag och riktning måste förbeställas. Utöver linje 226 trafikerar linje 225 skottorp med 1 tur mot Laholm och linje 826 med 10 turer till och från Hasslöv varav 8 turer måste förbeställas. Hallandstrafiken instämmer med att en fördubbling av antalet invånare förbättrar underlaget för kollektivtrafiken. Området ligger dock inte i anslutning till ett, enligt regionens trafikförsörjningsprogram utpekat starkt kollektivtrafikstråk där grundförutsättningar för ett gott utbud finns.

Antalet påstigande på hållplats Skottorp är i snitt 3,5 per vardag och på hållplats Rosenlundsvägen är antalet påstigande i snitt 2,5 per vardag. Antalet kollektivtrafikresenärer från orten är därmed idag ca 6 st. Utifrån dagens befolkningsunderlag har Skottorp ett kollektivtrafikutbud som motsvarar ortens storlek och förhållande till stråk och noder. En fördubbling av invånarantalet till omkring 800 invånare i Skottorp ger ett bättre underlag för kollektivtrafiken på längre sikt. Detta kan innebära en viss justering av turutbudet motsvarande liknande orter som ligger utanför de utpekade stråken dock med beaktning till resandepotentialen.

Kollektivtrafiken har några uttalade faktorer för att upplevas som konkurrenskraftig. En av dessa är närhet till hållplatsen i form av hela resan perspektivet en annan är att restiden ska vara så kort som möjlig när man väl är ombord. Hallandstrafiken ser därför positivt på att detaljplanen tar hänsyn till kollektivtrafiken i gatuutrymmet dock behöver en vidare dialog föras mellan Hallandstrafiken och Laholms kommun kring linjedragning och hållplatslägen för att värdera olika konkurrensfördelar ur ett helhetsperspektiv.

Från planområdet till Båstad station är det ca 5,5 km och 15-17 minuter restid med cykel. Under delar av året är det ett rimligt att anta att cykel kommer vara ett attraktivt alternativ för vidare pendling med tåg vilket även kan återspegla sig i resandepotentialen. Området har därför ett svårplanerat geografiskt läge i förhållande till tågstationen i Båstad och utgör därmed även en faktor för turutbudet.

(1) Hallandstrafiken uppfattar både nuvarande placering och förslaget på ny placering av hållplatsen Rosenlundsgatan som utanför detaljplanområdet. Vi ser dock positivt på en fortsatt dialog kring framtida placering av hållplatsen.

(2) Hallandstrafiken invänder mot formuleringen om möjligheter för kollektivtrafiklösningar som i planen beskriver att detta "ska" tas fram. Det är oklart i beskrivningen om dessa kollektivtrafiklösningar är av spatial natur inom planområdet eller om utbud och linjedragning avses. Hallandstrafiken önskar att det

förtydligas om vad som menas med denna beskrivning i planen och vill belysa att kommunen inte äger frågan om utbud och linjedragning.

Kommentar:

- (1) Kommunen kommer att föra en dialog med Hallandstrafiken om den framtida placeringen av hållplatsen.
- (2) Planbeskrivningen justeras så att det framgår att det är den fysiska miljön och inte utbud och linjedragning som avses.

PostNord

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:

Plan- och byggnadsenheten har mottagit PostNords yttrande och gör bedömningen att informationen inte kräver en ändring av planförslaget.

Kulturmiljö Halland

Det aktuella området omfattas inte av något kulturmiljöprogram eller riksintresse, den gränsar dock till Riksintresse för kulturmiljövården – Dömestorp mm (N42) med motiveringen *Odlingslandskap i centralbygd*. Uttryck för riksintresset är *Fullåkersbygd med alléer och märgelgravar. De båda storgårdarna Dömestorp och Skottorp är omnämnda redan på 1400-talet och har i hög grad präglat bygden. Hasslövs medeltida kyrka med intilliggande prästgård och skola. På Hallandsås ett stort område med fossil åkermark, flera stora bronsåldersrösen och en mindre hällristning. (Kyrkomiljö, Fornlämningsmiljö).*

I anslutning till planområdet finns även en gård, Skummeslöv 13:3, som pekats ut som kulturhistoriskt värdefull klass C i den länstäckande bebyggelseinventeringen. I områdets norra del finns två registrerade fornlämningar, en boplats (L1997:9208) och en fyndplats L1997:9821.

ANTI-KVARISK BEDÖMNING

Kulturmiljö Halland anser att den nya bebyggelsen är relativt hög sett från befintlig villabebyggelse i Skottorp och därmed främmande i området. Det är dock positivt att bebyggelsen trappas upp inom planområdet. I Kulturmiljöprogrammet för kommunen som togs fram för ett antal år sedan men som aldrig trycktes eller antogs har Skottorps bykära bedömts som kulturhistoriskt värdefull. Höjden på den nya bebyggelsen kan ha en negativ påverkan på kulturmiljön inne i Skottorp.

Vidare bedömer vi att riksintresset för Kulturmiljövården – Dömestorp, inte påtagligt kommer att skadas av den nya bebyggelsen då planområdet ligger i angränsning till och inte inom riksintresset. Vi bedömer också att planrådets södra del som planläggs som natur kommer fungera som en buffertzona mot riksintresset vilket är positivt.

Vi anser dock att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Skummeslöv 13:3 som värderats klass C i den länstäckande bebyggelseinventeringen bör kommenteras i

planhandlingarna. Den omfattas inte av planområdet men gränsar till det och kommer påverkas av den nya bebyggelsen.

Arkeologiskt har vi endast synpunkter på texten på s. 23 i samrådshandlingarna. Förslagsvis kan följande text ersätta/komplettera befintliga text. *En ny gång- och cykelväg kräver därför ansökan om tillstånd till ingrepp i form av arkeologisk förundersökning inom berörd del av registrerad fornlämning. Om fornlämningar påträffas vid den arkeologiska förundersökningen måste tillstånd för arkeologisk undersökning och borttagning av berörda lämningar sökas hos länsstyrelsen innan byggnationsfasen kan påbörjas. Om tidigare okända fornlämningar påträffas under genomförandet av en framtida detaljplan inom det 2014 arkeologiskt utredda området måste anläggningsarbetet enligt kulturmiljölagen avslutas och Länsstyrelsen tillkallas. Länsstyrelsen bedömer därefter om vidare utredningsarbete kan anses behövas.*

Kommentar:

Plan- och byggnadsenheten noterar synpunkterna. För att minska påverkan på stads- och landskapsbilden har nockhöjderna inför granskning sänkts i områdets ytterkanter. Bebyggelse kommer att uppföras i högst två våningar innan bebyggelsen trappas uppåt i höjd in mot området.

En beskrivning av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Skummeslöv 13:3 och hur denna påverkas av den nya bebyggelsen lyfts in planbeskrivningen under avsnittet *god bebyggd miljö*.

Avsnittet *fornlämningar* har justerats utifrån yttrandet.

Nordion Energi

Den planerade utbyggnaden för Haga etapp 1, hamnar delvis inom vår skyddszon för högtrycksledningen för energigas. I planbeskrivningen är det beskrivet om ledningens risker men högtrycksledningen omfattas även av särskilda bestämmelser som inte finns angivna i planbeskrivningen och som påverkar den planerade utbyggnaden. Delar av det planerade planområdet ligger närmare än 200 meter från ledningen och påverkas av särskilda bestämmelser.

Högtrycksledningar av det här slaget omgärdas av MSBFS 2009:7 (Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling) som handläggs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Vid byggnation, förändrad markanvändning, mm. granskas ett 1600 meter långt och 400 meter brett område med gasledningen i centrum (zonklassningsenhet enl MSBFS 3 kap. 1 §).

Gasledningens zonklassstillhörighet i det aktuella området är **zon A**. **Zon A** (enl MSBFS 3 kap. 3 §) Ett område där det inom varje zonklassningsenhet i området finns eller kan antas komma att finnas högst 10 st. lägenheter belägna i ett eller flera hus.

Det finns i dagsläget enligt vår kännedom, 2 lägenheter inom zonklassningsenheten vilket medför att endast ytterligare 8 lägenheter kan uppföras inom skyddsområdet. För att säkerställa att MSBFS bestämmelse efterlevs i den nya planen behöver plankarta och planbeskrivning kompletteras med bebyggelsebegränsningen inom

skyddsområdet. I kartan nedan redovisas skyddsområdet samt befintlig bebyggelse inom skyddsområdet.

Vi vill att bestämmelserna för vår högtrycksledning införlivas i detaljplanen och att tolkning av plankarta inte medger att områden inom skyddszonen kan bebyggas med mer än sammanlagt 8 lägenheter. Bebyggelsen inom det berörda området är angiven som flerbostadshus och mot bakgrund av detta måste område som hamnar inom skyddszonen läggas ut som prickmark alternativt begränsas genom planbestämmelser till max 8 lägenheter alternativt att endast får uppföras komplementbyggnader/enbostadshus eller liknande inom det berörda området. Området i den norra delen med enbostadshus kan delvis hamna inom skyddszonen och detaljplanen måste säkerställa att möjligheten att uppföra byggnader inom skyddszonen begränsas till totalt 8 lägenheter.

Vi önskar en dialog med kommunen i samrådsskedet för att säkerställa att begränsningen för bebyggelse tas med i planbeskrivningen och i plankartan. I detaljplanen finns det beskrivet att etapp 2 planeras intill etapp 1 och denna etapp kommer i sin helhet hamna inom vår 200 m skyddszon. Vi kan inte medge att någon bebyggelse detaljplaneras och uppförs av etapp 2 då detta strider mot MSBFS 2009:7 krav kring högtrycksledningar.

Om kommunen önskar kan vi leverera en dxf-fil med skyddszonen om 200 meter på vardera sidan om högtrycksledningen.

Kommentar:

Inom området för flerbostadshus som berörs av skyddszonen införs en begränsning av markens utnyttjande genom korsmark, vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras.

Etapp 2 är på grund av denna information inte längre aktuell. Relevanta delar som planerades för etapp 2 har inför granskning lyfts in i aktuell detaljplan.

Södra Hallands Kraft EI

Södra Hallands Kraft ekonomisk förening/Elnät har inget att erinra gällande rubricerat planprogram. Vi noterar att de tre E-områdena som vi begärde finns med i kartan. De behöver vara 14x14 meter samt vara åtkomliga med lastbil, så placeringarna är bra.

Kommentar

Storleken på E-områdena har inför granskning justerats till 7x7 meter enligt överenskommelse med Södra Hallands Kraft. Omkring E-områdena förhindras byggnation inom ett område på 14x14 meter genom att marken planläggs som allmän platsmark NATUR eller GATA samt att kvartersmark regleras med prickmark.

SYNPUNKTER FRÅN INTRESSEFÖRENINGAR

Naturskyddsföreningen

Vi ser positivt på att kommunen nu vill bygga ett område med höga hållbarhetskrav, men vi tycker dock fortfarande det finns frågetecken att rätta ut.

- (1) Ingen lokaliseringsprövning är gjord. Det som pratar emot denna lokalisering är:
 - o God jordbruksmark
 - o Vattenskyddsområde
 - o Dagvattenfrågan verkar besvärlig
 - o Svårt att få till en hållbar kollektivtrafik med bra tidtabeller
 - o Långt till service, affärer, idrottsanläggning (undantag fotbollsplan), högstadie- och gymnasieskola
 - o Det är långt ifrån ”vardagsnatur”, området är omgivet av intensivt odlad jordbruksmark

Detta sammantaget har gjort att det blir det traditionella samhället (med två bilar per familj) som byggs. Här måste läggas resurser på mer kollektivtrafik. Fler bussturer och hållplatser i området. Ökad turtäthet. Kollektivtrafiken måste synka med tåg antingen från Laholm eller från Båstad station. En kollektivtrafikutredning borde kunna utreda om detta är möjligt och vad det kostar.

- (2) Hållbarhetsprogram
 - o Innehåller många bra idéer, men hur ska kommunen se till att det blir verklighet? Fantastiskt om det faktiskt genomförs. Kommunen måste säkerställa att det inte bara blir en pappersprodukt. Hur säkerställer kommunen att vi når hållbarhetsprogrammets syfte?
 - o Ett hållbarhetsprogram borde vara norm framöver när Laholms kommun tar fram planer i fortsättningen.

- (3) Området bör planeras med bilfria kvarter.
 - En del grönområden borde planteras med lövskog. Kan ge ett bättre mikroklimat på denna blåsiga slätt.

Kommentar:

- (1) Översiktsplanen har givit företräde till en framtida markanvändning som anses medverka till en långsiktigt god hushållning med mark och vatten, energi och råvaror. För kommunen är det ett väsentligt samhällsintresse att skapa utbyggnadsmöjligheter i attraktiva lägen med god kollektivtrafikförsörjning för att locka fler invånare till kommunen. Det finns inte längre så många utbyggnadsmöjligheter i det absolut kustnära läget varför utbyggnadsmöjligheter öster om väg E6 är intressanta. Skottorps, ur kommunikationssynpunkt, strategiska läge och kvaliteter som boendemiljö samt det faktum att det inte finns någon alternativ mark att ta i anspråk bedöms uppväga det faktum att värdefull jordbruksmark tas i anspråk.

Ett miljöprofilsområde som Haga kommer vara positivt för området med hänsyn till dess lokalisering inom vattenskyddszon, som annars kunnat utgöra en försvårande faktor. Detaljplanen och dagvattenhanteringen är utformad med hänsyn till vattenskyddsområdet.

Kommunen förstår att avstånden till service kan upplevas som långa. I detaljplanen möjliggörs för centrumverksamhet som kan bidra till en blandning av verksamheter inom området. Exempelvis ingår butiker, restauranger, gym, apotek med mera i användningen. Skottorps närhet till Båstad station, med endast 6 minuters bilfärd och 15 minuters cykelavstånd skapar pendlingsmöjligheter. Ett fortsatt ökat befolkningsunderlag är en förutsättning för att kollektivtrafiken i orten ska utvecklas. Kommunen kommer att arbeta vidare med frågan i dialog med Hallandstrafiken.

En exploatering av Haga innebär att en bredare typ av gröna värden kan tillskapas till skillnad från det monotona jordbrukslandskapet. I parker, på torg och vid gator i Haga ska träd och annan vegetation anläggas i syfte att tillföra visuella värden och olika ekosystemtjänster. Vidare ska vegetation vara en del av gaturummet. En park med lekplats har tillkommit i planförslaget. Parken ska gestaltas på ett sätt där den kan bli en naturlig mötesplats för människor i alla åldrar och samtidigt främja biologisk mångfald i närområdet. I naturområdena i öster och norr planeras för en cirkulär stig som fungerar som en lokal promenadslinga och tillgängliggör rekreativsmöjligheter i vardagslivet genom att ligga nära bostäderna.

- (2) I hållbarhetsprogrammet framkommer att både kommunen och byggherrar ansvarar för att hållbarhetskraven arbetas in i projekteringsfasen och i den färdigställda miljön som respektive aktör är ansvarig för. Vidare ansvarar kommun och exploatör för att följa upp att kraven efterföljs. För att underlätta uppföljning finns möjligheter att fylla i tabellen där hållbarhetsprinciperna framgår i hållbarhetsprogrammet.

Hållbarhetsprogrammet ska användas vid markanvisningstävlingar och upphandlingar för att låta potentiella framtida medverkande aktörer i ett utvecklingsprojekt redovisa hur de svarar upp mot programmets hållbarhetsprinciper. Det kommer även kunna användas som avtalshandling vid markanvisningar och marköverlåtelse, där fastighetsägare förbinder sig att följa hållbarhetsprogrammet.

- (3) Tack för era synpunkter. Plan- och byggnadsenheten tar dem med sig i framtida processer.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Allmänhet 1

(1) Hyreslägenheterna eller bebyggelsen precis till höger om det tilltänkta äldreboendet tycker jag ni ska flytta till norr om den nuvarande Hagagården. På så sätt får vi en öppen yta mitt i området som kan användas till en lekplats/samlingsplats typ lekplatsen i Skummeslöv. Hagaområdet blir då luftigare och inte så tätbebyggt. Här kan ni **kanske** även ha några parkeringsplatser omringade av buskar eller låga träd.

(2) Er tanke är att personerna som bor i detta område ska åka kollektivt. Det är en bra tanke men inte så lätt för personerna i området. Detta är på landet och det är

svårt att klara sig med en bil per hushåll med två förvärvsarbetande. Vet av egen erfarenhet. Vi klarade oss med en bil i 23 år med sen gick det inte längre. Ta höjd för fler parkeringsplatser än vad normen säger!

Allarp och området kring Båstad station är avskräckande exempel. Åk dit en kväll och titta när de flesta är hemma. Bilarna står packade på varandra. Försök att lösa parkeringsplatserna på ett bra sätt. Sätt upp många laddstolpar så ni uppmuntrar elbilar.

(3) En sak till! Räcker det verkligen med bara en utfart/infart på detta område? Det lär bli trångt där på morgnar och kvällar med så många personer som ska till och från arbetet.

Kommentar:

- (1) En placering av bostäder direkt norr om Haga gård är inte möjlig med hänsyn till skyddsavstånd för gasledning, se *Nordion energis yttrande*. En större park med lekplats föreslås i områdets nordvästra del. Planområdet i sin helhet utgörs idag av jordbruksmark och därför möjliggör detaljplanen för en tät bebyggelsestruktur för att hushålla med marken.
- (2) Detaljplanen följer Laholms kommuns parkeringsnorm. Även om planområdet är beläget på landsbygden ställer områdets hållbarhetsprofil större krav på hållbara lösningar där bilen i allt större utsträckning ska väljas bort till förmån för mer hållbara färdmedel. Området planeras för att det ska finnas incitament både för exploatörer och boende att främja mer hållbara lösningar, som exempelvis en gemensam bilpool, kollektivtrafik, förbättrad framkomlighet med gång- och cykel och så vidare. Att ta höjd för fler parkeringsplatser skulle innebära att de ambitioner kring hållbarhet som kommer karaktärisera Haga i framtiden motverkas. Vid nybyggnation av lägenheter ställs idag krav på laddningsmöjligheter för elbilar.
- (3) En kapacitetsutredning av den nya anslutningen har tagits fram som visar att kapaciteten och framkomligheten är mycket god även under den mest belastande timmen (kl. 16-17).

SAMMANFATTNING

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

- Resultat från ny bullerutredning
- En bedömning av påverkan på MKN för vatten redovisas under avsnittet *föroreningar* → *vatten*
- Ändring i avsnittet *cirkulära system* avseende bevattningsmedel samt tekniska lösningar för recirkulerande system
- Beskrivning av fornlämning L1997:8902 och vägsträckningen i söder
- En egen rubrik för stads- och landskapsbild där påverkan och anpassningar beskrivs
- Förtydligande kring vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen
- Utvecklande av avsnittet markanvisningsavtal och planekonomi enligt Lantmäteriets yttrande

- Beskrivning av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Skummeslöv 13:3 under avsnittet *god bebyggd miljö*
- VA-policyns betydelse för VA-hanteringen
- Förtydligande kring att hisschakt och tekniska anläggningar får undantas från bestämmelsen om högsta nockhöjd
- Avsnittet *fornlämningar* justerats utifrån Kulturmiljö Hallands yttrande
- Utvecklande av avsnittet *gasledning* enligt Nordion energis yttrande
- Avsnittet *avfall* uppdateras då förslaget om avfallskvarnar utgår
- Avsnittet *parkering* kompletteras med att det är möjligt för exploatörer/fastighetsägare att göra avsteg från parkeringsnormen genom att erbjuda åtgärder som minskar efterfrågan på bilplatser
- Avsnitten *natur- och parkmiljöer* samt *lek- och rekreation* uppdateras
- Resultat från kapacitetsutredning av den nya anslutningen till Stensåvägen
- Avsnittet *hållbar mobilitet* justeras enligt Hallandstrafikens yttrande

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Planbestämmelsen p₃ justeras så att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns där byggnaderna inte är sammanbyggda
- Bestämmelsen om högsta nockhöjd justeras med att hisschakt och tekniska anläggningar får undantas från bestämmelsen
- Användningen D – *vård* utgår
- Bostadskvarteren i öster minskas något samt kompletteras med korsmark för att säkerställa den bebyggelsebegränsning inom skyddszon för gasledning som framkommer i Nordion Energis yttrande
- Planområdet minskas genom att delar av allmän platsmark NATUR i norr utgår
- Allmän platsmark PARK tillkommer
- Bestämmelse om lek – lekplats ska finnas tillkommer
- Bestämmelse om allé tillkommer
- Fastighetsindelingsbestämmelse om rättighetsområde a₁ *servitut avseende rätt till att använda markerat område som infart/utfart till förmån för Skummeslöv 13:3 som belastar Skummeslöv 29:1* utgår
- Nockhöjderna i områdets ytterkanter sänks för en bättre anpassning till stads- och landskapsbilden
- E-områdena justeras i storlek, från 14x14 meter till 7x7 meter
- Planbestämmelsen f₄, f₅ och f₆ om högsta antal våningar tillkommer

Inventeringar och utredningar som föreslås är:

- Dagvattenutredningen kompletteras avseende miljö kvalitetsnormer och påverkan på vattenskyddsområdet
- Kapacitetsutredning för anslutningen till Stensåvägen
- Nya bullerberäkningar

NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Allmänhet

Allmänhet 1

LAHOLM 2024-05-08

Charlotta Hansson
Plan- och byggnadschef

Rebecca Nerman
Planarkitekt