

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR ÅMOT 1:100 MED FLERA, MELLBYSTRANDS CENTRUM

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN



Detaljplan, standardförfarande
Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut 2022-09-21

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



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 januari 2022 (§4) att förslaget till detaljplan skulle sändas ut på samråd. Samrådshandlingar har skickats till berörda myndigheter och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnade senast den 27 mars 2022. Allmänt samrådsmöte hölls den 15 mars 2022. Samrådsmöte med Länsstyrelsen har skett den 16 mars 2022.

Totalt har 31 skrivelser kommit in, varav 4 från statliga myndigheter, 5 från kommunala nämnder eller styrelser, 5 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 1 från intresseföreningar, 12 från sakägare och 4 från allmänheten.

SYNPUNKTER UTAN ERINRAN

Nedan nämnda remissinstanser har lämnat in yttranden utan erinran.

Räddningstjänsten

Kommunstyrelsen

Laholmsbuktens Va-nämnd

Kultur- och utvecklingsnämnden

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

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Länsstyrelsen

Synpunkter som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas. Det som föreslås kan bli olämpligt med avseende risken för översvämning. Se vidare under *klimatanpassning*.

Klimatanpassning

Dagvattenhantering är en viktig fråga i ett framtida klimat och det är bra att kommunen skapar multifunktionella ytor för hantering av dagvatten, solskydd samt tröga dagvattensystem. Det är även viktigt att skapa temperaturreglerande funktioner på de öppna torgytorna så möjlighet till svalka finns i området. Detta är särskilt viktigt i anslutning till de platser där sårbara grupper vistas. I ett framtida klimat väntas både längden på värmeböljor och frekvensen på dessa att öka. Fastigheter kommer att behöva kylas på ett sätt som inte leder till ökad klimatpåverkan.

Det är en viktig struktur som byggs eftersom den fyller en centrumfunktion. Det behöver därför finnas en flexibilitet kring vad som sker efter dessa byggnaders livslängd, ca år 2125. Havet kommer att fortsätta stiga och

området kommer översvämmas framöver om inga skyddsåtgärder vidtas. I det fortsatta arbetet behöver kommunen ta med de senaste underlagen kring stigande hav. Detta då det ständigt sker en kunskapsutveckling inom området.

Länsstyrelsen anser att dagvattensituationen i området med fokus på ett förändrat klimat behöver förtydligas. 100 års regn med klimatfaktor 1,3 är lämpligt att använda inom området. Det är oklart om dagens underlag till planen tar hänsyn till de förändrade nederbördsmonster som förväntas uppkomma i ett framtida klimat.

Detaljplanen behöver ett resonemang kring hur omkringliggande områden riskerar att påverkas när planområdet bebyggs. Området är redan idag mottagare av en stor mängd dagvatten. Ett förtydligande av hur grundvattennivån i framtida klimat påverkar planområdet bör också finnas med i planbeskrivningen.

Den tekniska anläggningen (E1) är enligt dagvattenutredningen belägen i en lågpunkt. Det behöver redovisas hur detta område ska skyddas. Även den servicebyggnad som ska lokaliseras i parken behöver skyddas från översvämningar. Hur parkeringsytan inom parkområdet inte blir hårdgjord är inte säkerställt.

En bestämmelse om färdigt golv finns i plankartan. Länsstyrelsen vill tydliggöra att om en byggnad ska säkras mot översvämningar behöver hela konstruktionen skyddas. Planbestämmelsens skrivning behöver kompletteras om den ska fungera ur ett klimatanpassningsperspektiv. Det är vidare oklart vilka skyddsåtgärder det syftas på i planbeskrivningen som säkerställer att bebyggelsen är skyddad från skyfall och översvämningar.

Norra delen av stranden i Mellbystrand har en stor erosionskänslighet enligt SGU. Detta bör kommunen vara medveten om eftersom det kan vara av betydelse när havet stiger på längre sikt i ett framtida klimat. Dynerna är ett skydd för den bakomliggande bebyggelsen.

Rådgivande synpunkter enligt PBL

Dagvatten

Det saknas en redogörelse av vilka dagvattenmängder som planområdet kan tänkas generera, vilken föroreningsbelastning detta medför, vilken reningsgrad dagvattenanläggningen bidrar med och slutliga föroreningshalter som når recipient.

Delar av området är utpekade som mycket viktigt för ytavrinningen av regnvatten. Samtidigt ökas exploateringsgraden och ytor avsätts för parkering. Detta kommer tillsammans bidra till att minska ytans möjlighet att hantera dagvatten. Intensiv parkering kommer kompaktera marken vilket leder till att vattnet rinner av istället för infiltreras och fördröjs. Det skadar också vegetationsskiktet vilket minskar markens förmåga att hålla vatten. Även avverkning av skogen i den södra delen av planområdet kommer markant att minska området förmåga att hantera dagvattnet, framförallt vid skyfall. Länsstyrelsen anser att det tydligare bör avsättas en yta för dagvattenhantering samt en redovisning av beräkningar som visar att avsatt yta kan hantera de mängder som erfordras.

Riksintresse

Riksintressena inom området redovisas och beskrivs. Länsstyrelsen påminner om de riksintressen som finns utanför området men som kan påverkas av planen bör nämnas. Exempelvis väg E6 och Natura 2000 området "Laholmsbuktens sanddynsreservat".

Inom parkmarken möjliggörs för tämligen mycket bebyggelse (servicebyggnad på 100 kvm). Här ska även parkering möjliggöras och dagvatten hanteras. Samma yta pekats ut som viktig för att undvika påverkan på riksintresset för friluftsliv. Av planen behöver framgå hur kommunen säkerställer att all denna verksamhet kan fungera utan att riksintresset påverkas negativt. Exempelvis är trycket för friluftslivet som störst på sommaren samtidigt som behovet av parkeringsytor är som störst.

Naturmiljö

Det saknas en koppling mellan planförslaget och naturvärdesinventeringen. Hur kommunen tagit hänsyn till naturvärdena som finns och pekats ut enligt inventeringen bör framgå av planen. Exempelvis planeras en parkering inom ett område som idag är naturmark och ansluter till grönstråket i nordsydlig riktning inom planområdet. Denna planerade parkeringsyta har enligt naturvärdesinventeringen ett påtagligt naturvärde (klass 3) och bör enligt rekommendationen bevaras då det är en natura 2000-naturtyp som också finns utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att anlägga en parkering på denna yta.

Områden klassade som klass 3 enligt standardiserad NVI bör bevaras som refuger av biologisk mångfald och istället inkorporeras i planeringen. När bebyggelsen förtätas i området är det viktigt att grönstråken som finns idag bevaras.

Kulturmiljö

Inom och kring planområdet finns flera byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde, vilka identifierats i den länstäckande bebyggelseinventeringen. Det är positivt att detaljplanen reglerar bevarandet av Strandhotellet, Hallandsgården och telegrafstationen. Eftersom planbeskrivningen konstaterar att det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen fungerar i harmoni med den befintliga bebyggelsen som omger området bör även de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som direkt ansluter till planområdet österut och kan påverkas av detaljplanen, redogöras för i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen framgår att den tillkommande bebyggelsen tar utgångspunkt i Mellbystrands kvaliteter, med flerbostadshus i varierande färgskala, med inspiration från olika tidsepoker, volymer och med en kustbys småskaliga karaktär. Skala och volym hos den tillkommande bebyggelsen avviker dock från ortens småskaliga karaktär. Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring byggnadshöjd. Det framgår inte om och hur kommunen utrett påverkan av den tillkommande bebyggelsens utformning och det saknas en beskrivning av de konsekvenser som en ökad byggnadshöjd kan ha på Mellbystrands karaktär och stadsbild och på särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i och kring planområdet. Begreppen stads- och landskapsbild saknas i planhandlingarna. Planbeskrivningen bör redogöra för hur den nya bebyggelsen kommer att påverka både stadsbild

och kulturmiljövärden. Det vore värdefullt om planhandlingarna kompletterades med ett montage eller en visualisering av den tillkommande bebyggelsen i relation till befintlig miljö.

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska planbeskrivningen bl.a. innehålla en redovisning av de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Kommunen bör därför redovisa de överväganden som legat till grund för planens utformning vad gäller den tillkommande bebyggelsens höjd och gestaltning i relation till kulturmiljövärden och stadsbild, med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att återuppta arbetet med ett aktuellt kulturmiljöprogram för att långsiktigt kunna arbeta med att bevara och utveckla kommunens kulturmiljövärden.

Grön infrastruktur och miljömålen

Det saknas ett resonemang kring området funktion som korridor för biologisk mångfald. Liksom hur det säkerställs att markens ekologiska funktion vidhålls. Av handlingarna framgår att "Eftersom detaljplanen innebär en förtätning av befintlig tätort tas inte oexploaterad naturmark i anspråk och försvårar inte för ett rikt växt- och djurliv". Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna i praktiken innebär att området exploateras (även om det inte hårdgörs). Detta bör framgå i bedömningen av påverkan på miljömålen.

Trygghet och säkerhet

I planen förs ett bra resonemang kring begreppet trygghet och åtgärder som exempelvis förbättrad belysning, möjliggörande av "kapabla väktare", vårdade miljöer, etc. Resultat ur kommunens trygghetsenkät har lyfts in i planen, vilket är fördelaktigt. Kommunen beskriver att fler kvinnor än män väljer att cykla eller gå och att det är av stor vikt att entréer utformas utifrån alla perspektiv, vilket är bra. Det är i sammanhanget viktigt att tydliggöra olika gruppers (barn, äldre, kvinnor och män) olika behov av åtgärder för att arbeta med trygghet för alla, som gynnar alla i samhället.

Brott och brottsförebyggande åtgärder behöver framgå tydligare av planen. Kommunen nämner bland annat brott och de ekonomiska konsekvenserna av detta. Det kan med fördel utvecklas. Vissa av huvudaspekterna som lyfts i handboken BoTryggt2030 återfinns i planen men skulle med fördel kunna tydliggöras för att stärka det brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektivet.

Planbestämmelser

I bestämmelse q₁ som reglerar Strandhotellets interiör bör det förtydligas att det rör sig om interiören.

Bestämmelse k₆ bör formuleras enligt förslag i den antikvariska utredningen eftersom nuvarande formulering är otydlig och kan feltolkas.

Den nya bebyggelsen regleras med nockhöjd. Eventuellt kan denna behöva kombineras med bestämmelse om takvinkel.

Bestämmelsen b₁ innebär att källare inte får finnas. Av handlingarna framgår att Strandhotellet idag har källare. Bestämmelsen innebär därmed att byggnaden blir planstridig i och med föreslagen detaljplan. Se 9 kap. 30 § PBL.

Det finns en bestämmelse om invändig rumshöjd på minst 2,7 m. Tanken kring en flexibel plan är god men länsstyrelsens erfarenhet är att liknande bestämmelse tidigare ställt till problem. 2,7 m är tämligen lågt för en verksamhet och upplevs högt för mindre bostäder.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

I planbeskrivningen bör fornlämningar och arkeologi behandlas under annat avsnitt än Natur och Fritor.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Marknivå är belägen kring 5 m ö h i området, vilket innebär att platsen i ett historiskt perspektiv under lång tid legat under vatten. Ur fornlämningssynpunkt lämnar Länsstyrelsen ärendet utan erinran.

Biotopskydd

I planbeskrivningen anges att inga biotopskyddade objekt finns inom planområdet. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma på att träd som är planterade längs vägarna inom det aktuella området kan omfattas av miljöbalkens biotopskyddsbestämmelser. Om åtgärder planeras som kan skada träden krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen.

Övrigt

Lantmäteriets synpunkter bör beaktas.

Kommentar:

Klimatanpassning

Multifunktionella ytor har avsatts i detaljplanen för att möjliggöra hantering av dagvatten, detta i form av parkeringsytor på lågpunkter som kan översvämmas. Vid utformningen av de allmänna platserna har ett klimatperspektiv applicerats. Det har resulterat i områden som ger möjlighet till skugga och svalka. Detta kommer presenteras i skissform i planbeskrivningen. Eftersom barn och äldre är de grupper som rör sig kortast avstånd från sina hem är det viktigt att de områden som ligger i Mellbystrands centrum är anpassade för dessa grupper i ett framtida klimatscenario.

Vad gäller kvartersmarken så har vinnaren av markanvisningstävlingen tillika exploitören för delar av planområdet framfört en tydlig hållbarhetsvision som kommer stämmas av med hjälp av avtal mellan kommun och exploitör. Således kan kommunen som egenskap av nuvarande markägare även arbeta för att kvartersmarken utformas på ett lämpligt sätt utöver det som regleras med planbestämmelser i plankartan.

Då detaljplanen både möjliggör bostäder och centrum möjliggörs en flexibel användning som blir långsiktig utifrån ett användningsperspektiv och kan ändras under bebyggelsens livslängd.

Bebyggelsen har anpassats utifrån de förutsättningar som uppkommer vid stigande havsnivåer. Det gäller både förflyttning av strandlinje och för stigande grundvatten. Den nya bebyggelsens grundkonstruktion under nivån +4,5 meter över RH2000 ska vara vattentålig för att inte påverkas negativt av det ytliga grundvattnet.

Kommunens kunskapsutveckling inom området (klimatanpassning) är ständigt utvecklande och i den fördjupande översiktsplanen för kusten ska det tas fram tydligare vägar framåt för att klimatanpassa kusten och hela kommunen. Då frågan även behöver tas i ett större perspektiv. En ny klimatanpassningsplan ska tas fram där den senaste forskningen ska undersökas. I detaljplanen använder sig kommunen av de scenarion som pekar på den värsta möjliga framtiden. Jämfört med MSBs karteringar som beräknar något lägre översvämningssytor.

De klimatanpassningsunderlag som kommunen har använt i arbetet med detaljplanen, klimatanpassningsplan, ytavrinningsplan och dagvattenutredning, är inte framtagna med hänsyn till de förändrade nederbördsmonster som förväntas uppkomma i ett 100-årsperspektiv. Dagvattenutredningen har vid 10-årsregn använt sig av en klimatafaktor på 1,3 och därmed säkerställt dagvattenhanteringen. Gällande skyfall har hänsyn tagits till ökande mängder vatten med storleken på ytor som möjliggörs för hantering av skyfall och dagvatten. Med hjälp av multifunktionella ytor kan parkeringar stå i vatten vid skyfall. Med hjälp av standardhöjningen av gatorna kommer vattnet även kunna rinna stanna längre och renas innan det når recipienten.

Med tilltänt exploatering krävs en fördröjningsyta på cirka 120–150 m³ för dagvattenflöden. Vilket innebär ett behov av cirka 300 m² yta på parkmarken. Dessa fördröjningsvolymerna är möjliga att inrymma inom tillgänglig mark via detaljplaneområdets PARK-mark (4000 m² är utpekad med planbestämmelsen *dagvatten*) samt GATA och kan på så sätt hanteras inom allmän plats. Vid skyfall kommer större delar av park-området kunna översvämmas och området är utformat så att vattnet färdas mot lågpunkterna på allmän plats. Södra delen av planområdet som är planlagt för NATUR och parkeringsplatser kan enligt dagvattenutredningen för Vision Mellbystrand fördröja ca 720 m³.

Resonemang gällande påverkan på omkringliggande bebyggelsen förtydligas i planbeskrivningen. Detaljplanen bibehåller lågpunkter öppna och oexploaterade för att dessa fortsatt ska kunna användas som ytor vid större skyfall. Detta innebär att omkringliggande fastigheter inte ska påverkas negativt av den tillkommande bebyggelsen. Med hjälp av en standardhöjning av gata kommer flödet av vatten rinna mot lågpunkten (allmän plats). I standardhöjning ingår att anlägga ett avrinningsdike/infiltrationsstråk för långsam avledning av ytvatten från gata. För att ytterligare ta hand om dagvattenflöden kan någon form av hållrumsmagasin (ex. bottentät stenkista, makadamdiken eller dagvattenkassetter) användas. Standardhöjningen av gatan innebär således att vatten från skyfall kommer att stanna på

lågpunkten/grönytan och fördröjas på plats i stället för att påverka omkringliggande fastigheter negativt.

Parkeringsytan inom parkområdet har inför granskningen fått en planbestämmelse som reglerar att området inte kommer att hårdgöras till mer än 60%.

Den tekniska anläggningen (E1) kommer att flyttas från lågpunkten för att vara bättre skyddad mot översvämningar. En planbestämmelse kommer att styra hårdgörandet av parkeringsytor inom detaljplanen.

Kommunen har valt att ersätta bestämmelsen gällande färdigt golv med en bestämmelse som reglerar att den nya bebyggelsens grundkonstruktion under nivån +4,5 meter över RH2000 ska vara vattentålig. Stora delar av området kommer även ha källarförbud. Där källarförbud inte är möjligt på grund av bebyggelsens suterrängutformning som anpassas till de befintliga nivåskillnaderna kommer endast vattentålig grundkonstruktion användas. Detta kommer skydda både vid skyfall, ytligare grundvatten och översvämningar. Lågpunkten inom området är fortfarande lokaliserad inom allmän plats och dit kommer vattnet att rinna.

Avsnitt gällande erosion, med utgångspunkt i kommunens stranderosionsutredning från 2017 kommer att tillföras till planbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvattenmängder finns beskrivna i samrådsförslaget (se s.49 i planbeskrivningen). Samrådsförslaget (s.51 i planbeskrivningen) innehåller även en beräkning av områdets föroreningsbelastning som området medför samt vilken rening som olika typer av dagvattenhantering kommer att innebära.

Inför granskningen kommer plankartan att kompletteras med en planbestämmelse som säkerställer infiltration på parkeringsplatserna i söder. Intensiv parkering bedöms infalla 4–5 dagar per år, när fint väder sammanfaller med stor andel sommarlediga. Med hjälp av exempelvis armerat gräs kommer parkeringens infiltration inte försämrats lika snabbt efter tid som med en grusad parkering som kompakteras snabbare.

För att förtydliga har detaljplanen inför granskningen reviderats så att planbestämmelsen ”dagvatten” även pekats ut i södra NATUR-området för att tydliggöra dess vikt som yta för dagvattenhantering.

Riksintresse

Riksintressena utanför planområdet som länsstyrelsen nämner bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen och har därför inte tagits med till handlingarna, då de är lokaliserade utanför planområdet.

Inför granskningen har en tydligare skiss gjorts för att visa kommunens intentioner med park- och torgområdet. Den kommer tillsammans med en beskrivning kunna tydliggöra hur riksintresset för friluftsliv påverkas positivt i området.

Naturmiljö

Naturmarken inom NO1 som planeras bebyggas med parkeringsplatser är idag mycket liten, drygt 0,25 ha, beskrivs som ”en rest” och är omringad av bebyggelse och vägar. Den hänger inte samman med Mellbystrands övergripande nätverk av strand- och hedområden vilket redan idag gör naturområdet mindre attraktivt för djur som rör sig över större områden. Förlusten av naturområdet i ett övergripande perspektiv kan därför ses som rimligt i hänsyn till den samhällsnytta som etableringen av ett nytt centrum, med behov av parkeringsplatser det ger. Vid projekteringen av parkeringsplatserna ska dock de påtagliga naturvärdena tas hänsyn till i den mån det är möjligt för att minska påverkan på naturområdet. Stor del av parkeringsplatsen består av mark som inte är utpekad som värdefull i ett naturvärdesperspektiv.

Kommunen har inför granskningen gjort en förprojektering av de allmänna platserna där NO1 området undantas från parkeringsplatser och bibehålls som naturmark.

Kulturmiljö

I granskningshandlingarna kommer omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse att pekas ut. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en beskrivning av stads- och landskapsbild och påverkan som den tillkommande bebyggelsen har. Samt de överväganden som gjorts utifrån den tillkommande bebyggelsens utformning.

Till planbeskrivningen kommer det tillföras 3d-bilder som tydliggör förhållandet mellan omgivande bebyggelse.

Kulturmiljöprogrammet kommer arbetas med inom ramen för kommunens översiktsplanering och behandlas inte i denna detaljplan.

Grön infrastruktur och miljömålen

Stycket angående miljömålet ett rikt växt- och djurliv uppdateras för att tydliggöra påverkan som detaljplanen innebär.

Trygghet och säkerhet

Brott och brottsförebyggande åtgärder kommer att vidareutvecklas till granskningshandlingarna.

Planbestämmelser

De omnämnda planbestämmelserna kommer ses över och utvecklas inför granskningen av detaljplanen. Se sammanställning av ändringar längst ner i dokumentet.

Arkeologi

Arkeologi och fornlämningar kommer fortsatt behandlas under *Natur och friytor* då de är en del av förutsättningarna på platsen. De passar inte in under övriga kategorier: Bebyggelseområden, Gator och trafik, Risk, störningar, hälsa och säkerhet eller teknisk försörjning.

Biotopskydd

Vid naturvärdesinventeringen noterades inga biotopskyddade element inom planområdet. Skulle det bli aktuellt behöver biotopskyddsdispens ansökas om.

Övrigt

Lantmäteriets synpunkter kommer att beaktas.

Trafikverket

Trafikflödet i Mellbystrand ökar markant under sommaren och vid höga trafikflöden uppstår idag kapacitetsproblem i korsningen mellan väg 24 och E6:ans västra av- och påfart. Den framtida planerade exploateringen i området, i kombination med, en generell uppräknings av biltrafiken kommer att innebära att korsningen når sin kapacitetsgräns efter några år.

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. Trafikflöden för år 2040 har prognostiserats med hjälp av trafikuppräkningsstatistik från Trafikverket och bedömningar av Laholms kommun. Uppräkningen av trafiken har gjorts på det övergripande huvudvägnätet. Oavsett om exploatering genomförs eller inte så beräknas bakgrundstrafiken öka med 1,6 % per år och belastningen i korsningen väg 24/E6:ans västra av- och påfarter kommer således att öka.

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.

Planerad åtgärd

För att öka kapacitetstaket och höja trafiksäkerheten planerar Trafikverket att anlägga en cirkulationsplats i korsningen väg 24 och E6:ans västra av- och påfart. Då de mindre projekten i nationell plan tyvärr ofta förskjuts i tid, främst på grund av att pågående större projekt får fördyringar har aktuell åtgärd fått en senarelagd tidsplan.

Trafikverket noterar att planförslaget omfattas av sedan tidigare framtagen trafikutredning för området (Norconsult 2018-03-13). Trafikverket har därmed inget att invända.

Kommentar:

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

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsgräns med osäkert läge i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för Centrumändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Åmot 2:4. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

På s. 58 i planbeskrivningen står de berörda fastigheterna uppräknade. Här ser det ut att saknas Åmot 2:43, Åmot 2:111, Åmot 2:183 och Åmot s:9. Åmot s:9 saknas också under tabellerna med konsekvenser för fastigheterna och med beteckning på grundkartan i plankartan.

Det är lite otydligt med två tabeller med konsekvenser för de berörda fastigheterna i planbeskrivningen, dels s. 59-60, dels s. 61-62. För vissa fastigheter behöver man läsa på båda ställena för att se de totala konsekvenserna (till exempel Åmot 1:100) och för de flesta fastigheter är det en upprepning.

Vad konsekvenserna blir för Mellby ga:5 framgår det bland annat på s. 62. Det är däremot något otydligt vad som menas med formuleringen ” Samt att kommunala gator inom planområdet ansluter till Mellby Ga:5.” då det kan tolkas som att gatorna ska tillhöra Mellby ga:5.

För att förtydliga beskrivningen av åtgärderna hade det varit önskvärt med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar redovisas, med plankartan som bakgrund.

Delar av planen som kan förbättras

Ev. ersättning p.g.a. bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar:

Inmätta gränspunkter mot Åmot 2:4 kommer kompletteras till grundkartan inför detaljplanens granskningsskede. Ärende för att fastställa gränser inom planområdet är registrerat sedan tidigare hos Lantmäteriet.

Konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet kommer att förtydligas inför granskningsskedet.

Rätten till ersättning för fastighetsägare gällande planbestämmelser om skydd för kulturvärden och rivningsförbud kommer att klargöras inför granskningen av detaljplanen.

Plankartan kommer att förses med utskriftsformat till granskningen.

Region Halland – Lokal nämnd Laholm

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.

Gällande torget anges att det kommer att finnas områden för både yngre och äldre barn och att ”detta ger lika rättigheter för alla barn oavsett ålder och socioekonomisk bakgrund”. Det står dock att det är de avgiftsbelagda områdena som kommer att locka till sig äldre barn. Nämnden ställer sig undrande till om det även kommer att finnas kostnadsfria områden för de äldre barnen.

Nämnden önskar även uppmärksamma att användningen av begreppen jämställdhet respektive jämlikhet behöver ses över i texten.

Det senare stycket gäller rubriken Jämställdhet i den Sociala hållbarhetsanalysen, texten där behandlar området jämlikhet men det saknas ett jämställdhetsperspektiv. Under den tidigare rubriken Trygghet och säkerhet lyfts skillnaden mellan kvinnor och mäns resvanor och liknande resonemang borde föras under rubriken Jämställdhet.

Lokal nämnd 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 torgområdet.

Kommentar:

Äldre barn kommer kunna använda delarna av torget som inte är avgiftsbelagda tillsammans med parkområdet och på så sätt kommer även äldre barn att kunna använda området.

Under samrådsskedet har ungdomsforum fått detaljplanen på remiss för att få med barnens perspektiv på planförslaget.

Kommunen kommer att se över skrivelserna i den sociala konsekvensanalysen gällande jämställdhet och jämlikhet.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Barn- och ungdomsnämnden

Vid genomförandet av den föreslagna detaljplanen kommer en ökning av barn- och elevunderlaget till förskolan och skolan i Mellbystrand troligen att ske. Detta berör i dagsläget inte på något avgörande sätt barn- och ungdomsförvaltningens verksamhet men måste tas med i den framtida bevakningen kring behovet av förskola och skola i Mellbystrand.

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 Mellbystrand.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget. Vad gäller det framtida behovet av förskole- och skolplatser kommer detta hanteras i kommunens översiktliga planering.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

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

Hallandstrafiken

Hallandstrafiken har tillsammans med kommunen tagit fram ett förslag till kollektivtrafikplan 2023 med en ändrad körväg för linje 225, vilket innebär att den nya linjesträckningen kommer att bli genomgående genom planområdet genom att trafikera Birger Pers väg österut mot Laholm centrum och därmed ej vända bussen inom planens område. Det är därför viktigt att det finns plats för ett hållplatsläge i vardera riktningen mellan torget och Strandhotellet.

Hallandstrafiken har genom kollektivtrafikplan tagit fram objekt "Omfördelning Laholm" vilket har avsikt att utöka utbudet på linje 225 där den linjelagda trafiken främst kommer utökas på kvällar och helger.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser positivt på den utökade turtätheten. Inför granskningen kommer förslaget utvecklas med mer detaljerad information om busshållplatser och dess utformning.

PostNord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

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

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland ser positivt på att man i planarbetet har haft höga ambitioner när det gäller den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet samt att de föreslagna bestämmelserna reglerar skydd för att säkerställa bebyggelsens höga kulturvärden.

Bebyggelsen i Mellbystrand är heterogen till sin karaktär men en sammanhållande faktor är småskaligheten som är karaktäristisk för badorterna längs västkusten. Föreslagna nockhöjder illustreras i förslaget med byggnader med sadeltak, men områdets karaktär riskerar att upplevas avsevärt högre och stadsmässigare vid andra takformer. Ur kulturmiljösynpunkt anser vi därför att takutformningen bör regleras samt att de högre nockhöjderna bör sänkas för att tillkommande bebyggelse ska harmoniera med den omgivande miljön.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten kommer inför granskningen att reglera bebyggelsen med takutformning med hjälp av en takvinkelbestämmelse. Påverkan på stads- och landskapsbilden har förtydligats i planbeskrivningen.

Södra Hallands Kraft EI

På den ytan som idag utgör "torget" har vi en 10kV-nätstation med dubbla transformatorer i. Den är en central försörjningspunkt för Mellbystrand centrum. Eftersom den uppenbarligen ska flyttas enligt planförslaget så ändrar det på våra nätberäkningar framför allt på lågspänningssidan och mest för vårt nät som går österut på Rombergsväg samt söderut på Kustvägen.

Den servicebyggnad som är tänkt för bland annat vår nätstation bör utformas så att nätstationen blir en separat byggnad för två transformatorer med tanke på brand och vagabonderande strömmar. Taket kan nog utformas så att det hänger ihop enhetligt i icke brännbart material via en passage mellan byggnaderna.

Det nya E-området som är inritat i söder är önskvärt att flytta norrut till där den södra parkeringen är slut eller göras större och placeras vid fibernoden

som står placerad längre norrut om den ska stå kvar. Detta för att mildra förändringen av nätberäkningarna enligt ovan.

För att kunna ansluta de nya fastigheterna i planen så behöver vi avlasta den befintliga nätstationen genom nya nätstationer och den i söder är en av dessa. (En annan är den som planeras på Marias väg). Det finns befintliga kablar, både 10kV- och 0,4kV-kablar över en stor del av planområdet. Flyttning av dessa är möjligt men kommer att få bekostas av fastighetsägare/exploatör, till ganska stor kostnad, om det blir aktuellt. Observera att våra kablar inte är inmätta utan bara ritade i kartan. För exakt läge krävs utsättning på plats.

Vi vill bli kontaktade i god tid för att vara med i planeringen av elanslutningarna till fastigheterna, vilka effekter som behövs och förläggning av el-rör och kablar på terrassnivå.

Kommentar:

Befintlig transformator på ”torget” kommer att flyttas. Detaljplaneförslaget kommer att anpassas för att era behov ska kunna fungera i den tillkommande servicebyggnaden. Enligt den skiss som finns för torget och parken finns det kvar byggrätt för en transformatorstation i anslutning till servicebyggnaden.

Inför granskningen av detaljplanen kommer det södra e-området att flyttas norr ut för att bättre passa in med era planer. Den kommer då att samlokaliseras med fibernoden som idag finns i närområdet. E-områdets användning kommer ändras från transformatorstation till teknisk anläggning för att möjliggöra både transformatorstation och fibernod.

Kostnaden för flytten av kablar tydliggörs i genomförandebeskrivningen.

Fastighetsägarna kommer att informeras om ert behov att få de efterfrågade effekterna.

TeliaSonera Skanova Access

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Eftersom det är flera omfattande områden så bifogar jag inte bilder från kartan på alla utan förutsätter att Ni beställer underlag från ledningskollen inför byggnation. Vi vill då att Ni ska vara medvetna om att ett streck oftare illustrerar ett stråk, alltså flera ledningar, än bara en ledning. Det kommer krävas omfattande flyttåtgärder och vi förutsätter att Ni är medvetna om att den som påkallar alla dessa också står för kostnaderna.

Kommentar:

Laholms kommun är medvetna om att flyttåtgärder ska bekostas av den som påkallar flytten. För att förtydliga detta kommer det göras ett tillägg i genomförandebeskrivningen angående detta i granskningshandlingarna.

SYNPUNKTER FRÅN INTRESSEFÖRENINGAR

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen är i grunden positiv till att ett centrum i Mellbystrand utvecklas, men undrar för vem kommunen utvecklar området? Är det för turister, för de som ska bo där, eller för de som kommer för att bada på kommunens bästa badplats?

Tyvär har vi en känsla av att det blir turisterna och de boende i kommunen (som vill bada) som kommer i kläm. Var ska de parkera? Vid Antons väg uppe vid E6:an (är det ens planlagt som parkering)? För att sedan ta sig längs med Birger Pers väg 1,3 km med småbarn och all packning ner till stranden? Det blir för lite parkeringsplatser för besökande till hela området, vilket förvärras ytterligare om hotellet byggs. Det kommer att bli för mycket bilar p.g.a. den kraftiga exploateringen. Det saknas parkeringsplatser både för besökande och inte minst för dem som ska bo där. Folk kommer att cirkulera efter parkeringsplatser längs vägarna (eftersom de badande inte alls vill parkera uppe vid motorvägen). Detta medför otrygghet och obehag både för de boende och för de som går till eller från stranden, och orsakar en massa onödiga avgaser. Bilfria områden behövs, nu byggs det för bilen och med bilen i centrum. Vi saknar laddplatser, bilpoolsområde, mer allmänna publika ytor, inte bara ytor för de boende.

Exploateringsgraden är alldeles för hård, det blir för lite grönt kvar. Mycket av dagens grönområde försvinner för att bli förråd, eldstäder, verkstäder, cykelförråd, växthus, spa?!, allmän parkering och grusade gångvägar. Låt grönområdets bredd vara intakt och arrangera det ovan nämnda på de idag redan ianspråktaga ytorna. Vi motsätter oss de tillagda delarna i södra området som nu planeras för byggnader, men som tidigare utgjorde grönstråk och parkering. Det blir inget kvar av grönstråket. Den övergripande dagvattenhanteringen för Mellbystrand är ännu inte löst. Utbyggnaden har avstannat, huvudmanfrågan är inte löst. Det saknas lösningar som inte påverkar recipienten negativt av det dagvatten som inte hunnit, eller getts möjlighet att renas på land. Att gå vidare med planen innan detta är löst är oansvarigt. Därför anser vi att planen bör pausas tills denna fråga är avgjord.

Man ska gräva ny avloppsledning från Mellby centrum till Ängstorps reningsverk och då kan man lägga ner en utloppsledning till havet i den gropan! Så att man kan släppa vattnet från reningsverket ut i bukten (som man gjorde vid Hedhuset, fast denna ledning skulle vara längre ut) i stället för ut i Lagan! Kräver nya tillstånd så det bör sökas omgående!

Kommentar:

Detaljplanen för Mellbystrands centrum är både till för boende och besökande av Mellbystrand. Parkering för de boende inom de tillkommande bostäderna lösas inom kvartersmarken, där kommunens parkeringsnorm ska följas. Gällande allmänna parkeringar så kommer parkeringar omfördelas. De parkeringar som idag ligger på det tilltänkta torget kommer att flyttas till parken, grusområdet i söder och parkeringsytan vid Hallandsgården.

Parken och torgets utformning kommer inte ske i enlighet med skissen från vinnaren av markanvisningstävlingen. Inför granskningen har en förprojektering genomförts för att tydliggöra hur de allmänna ytorna kommer att se ut och användas.

Huvudmannaskapet inom planområdet är kommunalt, vilket ger kommunen större befogenheter och möjligheter att ta hand om dagvattnet i området. Det krävs dock fortfarande huvudmannaskap för fler delar av Mellbystrand och kusten. Detta arbetas med i den fördjupande översiktsplanen för kusten. Att arbeta vidare med detaljplanen bedöms dock som möjligt med anledning av områdets kommunala huvudmannaskap.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

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

Fastighetsägare till Västra Mellby 2:27

Fastighetsägare till Västra Mellby 2:27 har inkommit med följande synpunkter på planförslaget. I planens syfte och huvuddrag och kommunens mål och vision anges att man vill, i planområdets norra delar, "stärka en centrumkaraktär", "möjliggöra handel, uteserveringar, aktivitetslokaler, parkeringsplatser och mötesplatser för besökande", allt för att "stärka centrumets dragningskraft".

Detta planförslag medför därför fler fordonsrörelser i området och tillkommande trafik i stor utsträckning dvs en betydande trafikökning!

Trafikutredningen anger följande:

För Kustvägen kommer trafiken från exploateringsområde 1–5 och från exploateringen i Åmot att belasta vägen. *Det innebär att utifrån det uppräknade trafikflödet från 2003 bedöms trafiken under maj till 3900 fordon idag och under juli till 9300 fordon/dygn. Dessutom förväntas en allmän årlig trafikökning med 1,6 % per år för såväl kommunala gator som allmänna vägar fram till år 2040.*

Förslag:

För att en tillfredsställande trafiksäkerhet ska uppnås för alla: fotgängare, cyklister och bilister, bör man på Kustvägen i Mellbystrand:

- Dela på cykel- och gångbana (som idag är gemensam) så att ena sidan av Kustvägen blir gångbana och andra sidan blir cykelbana. Idag är det mycket riskabelt att promenera på gång/cykelbanan då cyklister i mycket högt tempo överraskar bakifrån. Vilket är näst intill omöjligt rör alla yngre barn att ha koll på! Cykelbanan är ju också samtidigt en del av Kattegattleden dvs väldigt mycket cyklar!

- Detta kommer automatiskt att göra körbanan rör motorfordonen. smalare, vilket gynnar både en lägre hastighet på fordonen och motverkar det ni kallar inducerad trafik, och i förlängningen gör, att de hållbara transportslagen cykel- och kollektivtrafik blir attraktivare.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget kommer innebära fler fordon rörelser med anledning av att fler bostäder byggs. Dessa är medräknade i bullerberäkningen som är gjord för området. I granskningsförslaget framgår att nya busshållplatser kommer att anläggas vid torget och Strandhotellet. Detta kommer innebära att trafiken kommer att stoppas i ett av körfälten när bussen stannar på platsen. Detta kommer att sänka hastigheterna på kustvägen.

Utformningen av den nya parken innebär att gångtrafikanter kommer kunna gå genom parken och kan avlasta en del av Kustvägen. Kattegattleden kommer fortsatt att löpa på Kustvägen.

Inom ramen för användningen GATA går det att utforma gatan med olika storlekar på cykelbanor och körbanor för biltrafik. Detta kommer inte regleras ytterligare med hjälp av detaljplanen. Detta för att möjliggöra för de behov som kan tänkas att förändras.

Fastighetsägare till Åmot 1:24 m.fl.

Laholms kommun har planer på att skapa ett centrum i Mellbystrand. Det är väldigt positivt med ett centrum, torg och lekplats. Människor vill att "det händer något" i Mellbystrand. Laholms kommun har förväxlat begreppen här kring vad som är synonymt med att "det händer något". De tänker att då måste vi bygga höga hus. Det finns inget synonymt förhållande mellan dessa två ord: "höga hus" och "det händer något".

Ett centrum går utmärkt att skapa med lägre hus. Ett centrum blir minst lika trevligt med lägre hus, människor kommer ha lika roligt i ett centrum med lägre hus. Just bygghöjden som föreslås är ett stort problem av flera olika anledningar. Den första anledningen är att höga hus passar inte in i övrig låg, äldre bebyggelse som kännetecknar Mellbystrand, den andra anledningen är att betydande skuggnings- och insynsproblem uppstår för bakomliggande fastigheter.

Laholms kommun skriver i olika dokument om ett centrum i Mellbystrand. Med förenklade resonemang, för att stödja den egna tesen och argumentera för sin sak, beskrivs verkligheten på ett mycket subjektivt sätt. Laholms kommun bygger hela sin utredning och alla sina argument kring att de måste bygga höga hus. Hela resonemanget framförs utan att ta hänsyn till, och helt bortse från, övriga närliggande hus. Det hus jag bor i ligger i direkt anslutning till centrumområdet och drabbas tyvärr av stora olägenheter om bygget blir av. Olägenheterna är främst skuggning av hela vår tomt avseende kvällssol, insyn på vår tomt, upplevelsen av att bo bakom en mur av byggnader och ett allmänt förfulande intryck av Mellbystrand.

På samtliga samrådsmöten och informationsträffar har kritik framförts mot framförallt bygghöjden, som inte anses passa in med övrig byggnation i

området. De flesta är ändå positivt inställda till en centrumbebyggelse, men då utan den överdrivna bygghöjden.

På punkt efter punkt undanhåller eller förvanskar Laholms kommunfakta och verklighet i beskrivningarna av Mellbystrand avseende exempelvis:

- felaktig beskrivning avseende likheter hos befintliga byggnader utan att redovisa uppenbara fakta och höjder på befintlig byggnation.
- helt utelämna vårt hus i beskrivningen. Vårt hus är också skyddat av en bevarandemärkning (q) och ska bidra till att Mellbystrand behåller sin gestaltning, identitet och kulturmiljö.
- hänvisning till att husen i centrum måste vara höga och förhöjda p.g.a. översvämningsrisk, när kvarteret Romberg som byggs nedanför inte har sådana krav, trots liknande läge.
- i planbeskrivningen råkar man också bara redovisa skuggningsbilder från kl 16 och inte från kl 18, då skuggningen är som värst. Vid kl 18 skuggas i princip hela vår tomt enligt solstudien.

Likheter i befintlig byggnation finns

Laholms kommun beskriver Mellbystrands befintliga byggnader som så varierande att man inte kan säga att det finns några likheter. Det finns en avgörande likhet. Alla är enplans eller en- och en halvplanshus. Flera hus är av äldre karaktär just i anslutning till planområdet (Strandhotellet, Sjötorp och vår grannes hus är alla skyddade för sina kulturvärden).

Ytterligare en likhet i just planområdet för centrum är att i vardera änden av området finns små, vita putsade hus, Lundströms bodar och Fiskebyn.

Om man tar dessa tre parametrar: låga hus, gamla hus och vita hus, så finns där likheter att bygga vidare på. I dokumenten hävdas att man vill lägga sig vinn om att ny byggnation ska smälta in i förhållande till befintliga byggnader. Att bygga moderna hus på 13–15 meter smälter inte in med befintlig byggnation på något sätt. Det skär sig. Jämför den moderna, höghusliknande gestaltningen nedan med vårt hus Sjötorp på nästa sida.

Sjötorp - ett landmärke i Mellbystrand och Laholms kommun

Laholms kommun skriver på sin hemsida att: "Platsen ska utvecklas med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden samt säkerställa att dessa inte förvanskas." I sin beskrivning har man sedan helt "glömt" att nämna vårt hus, Sjötorp.

Sjötorp är ett av Mellbystrands äldsta hus och ska bevaras utvändigt för att bibehålla kulturvärdet och miljön som fanns i Mellbystrand förr. Huset har en så kallad q-märkning, vilket innebär att utsidan av huset inte får ändras utan ska bevaras för framtiden och för att stärka Mellbystrands identitet. Förra ägaren har renoverat huset för att exakt efterlikna som det såg ut när det byggdes och enbart använt gammaldags metoder och material som linoljefärg, munblåst glas i fönstren och halmtak. Huset har uppmärksammats i olika tidningar, böcker och även fått pris för sitt framstående byggnadsvårdsarbete av Hallands Museiförening. Sjötorp är näst efter Strandhotellet det mest utmärkande och igenkända huset i Mellbystrand.

Att helt utelämna en så viktig byggnad på angränsande fastighet i ett dokument verkar mycket märkligt. Jag kom i kontakt med Kulturmiljö Halland och deras utredning av Strandhotellet m.m. var inte kopplad till att det skulle byggas något centrum i Mellbystrand. Åsikt hade då framförts från Kulturmiljö Halland om att vårt hus och andra intressanta hus skulle ingå i beskrivningen av hus som har kulturhistoriskt värde. Vårt hus är en viktig pusselbit i Mellbystrands gestaltning och historia både då, nu och i framtiden.

Följande beskrivning, som visar på hur Sjötorp var en viktig plats i Mellbystrands tidiga historia, är hämtad från GP 2014-10-13 :”Historien tar sin början 1907-1909 när konstnären och kemikaliehandlaren Alfred Larsson i Laholm lät bygga Sjötorp. Det var byggt som ett sommarhus utan isolering och värmdes vid behov av en kamin. Olga Potentia Bengtsson tog över huset och startade café och pensionat i Sjötorp cirka 1935. Det lilla huset på tomten byggde hon 1937 som rum för pensionatsgäster och med ett kök för caféets kallskänka i källaren. Caféet och pensionatet var en stor verksamhet, man kunde servera sällskap på 50-75 personer samtidigt, det var servering i hela trädgården och dessutom en glasskiosk utmed Kustvägen. Caféet och pensionatet stängde cirka 1975.”

Översvämningsrisk som argument för att bygga högt

Ytterligare ihåliga argument för att få bygga så högt som möjligt framförs med hänvisning till översvämningsrisken. Man “måste” bygga högt och upphöjt för att undvika att fastigheter förstörs av översvämning. Samma regler gäller dock inte för de andra hus som ska byggas i exempelvis kvarteret Romberg i Mellbystrand. Kvarteret Romberg ligger dessutom nedanför centrumområdet och närmare havet.

Det övergripande målet med byggnationen verkar vara att enskilda näringsidkare kan tjäna pengar på att bygga så högt som möjligt. Att bygga högt för att ge havsutsikt nämns i dokumentet: “för att ge verksamheter och boende utsikt med koppling till havet.” Varför skulle nybyggda hus havsutsikt prioriteras över befintlig utsikt från vårt hus?

Vårt hus har i dagsläget havsutsikt från övervåningen. Vi spenderar mycket tid på vår glasveranda som är placerad i syd-västläge. Utsikten och upplevelsen av solnedgångar och kvällssol skulle helt förstöras från vårt hus med hög byggnation framför.

Skuggning och insyn på närliggande fastigheter

Skuggning och insyn är ett stort problem som infinner sig när man bygger på höjden. Husen i förslaget är både för höga och placerade för nära vår tomt. Vår fastighet skulle drabbas av extensiv skuggning och insyn. Folk i lägenheterna skulle se rakt in i vårt hus och rakt ner på vår tomt. Vi skulle aldrig få kvällssol på vår tomt. Sommarkvällar utan att sitta ute i kvällssolen känns föga lockande för oss. Det känns inte heller lockande att människor tittar rakt in i vår matsal och vardagsrum, eller för den delen rakt ner på vår uteplats.

Laholms kommun har här i sitt dokument undanhållit de bilder som visar den verkliga skuggningen som sker på kvällarna och som visar att

kvällssolen aldrig kommer kunna ses eller upplevas på vår tomt. Den fullständiga serien med bilder kan ses i solstudien.

Dessutom genom närheten till vår fastighet kommer bullernivåerna kraftigt att höjas på vår tomt. Återigen används argument att människor i de nybyggda husen ska njuta av bullerfri miljö på västsidan om sina hus. Men det är ok att vi får våra uteplatser förstörda av ökat buller? Ständigt är Laholms kommun beredd att offra oss för att tillgodose privata intressen som vill maximera sin vinst vid ett nybyggnationsprojekt. Man söker skapa fördelar och bekvämligheter för andra på vår bekostnad.

Avslutningsvis

Så vad ska man göra? Vårt förslag är att man bygger hus som är lägre och harmonierar höjdmässigt med omgivande bebyggelse. Husen bör också flyttas bak från vägen för att skapa ett avstånd till vår fastighet. I förslaget skiljer endast vägen på ca 6 meter vår tomt från den planerade byggnationen. Genom dessa två åtgärder, sänka bygghöjden och flytta husen längre från vår tomt, hävs problemen med skuggning och insyn, och bygghöjden harmonierar mer med området i stort.

Det högsta huset i Mellbystrands centrum är Strandhotellet som är 8 meter högt. Låt det bli ett riktmärke för att få tillkommande byggnader att smälta in med befintlig byggnation.

Vidare vore det önskvärt med en siktlinje från vårt hus, d.v.s. ett gap i byggnationen just framför vårt hus. Om övriga fastighetsägare på angränsande fastigheter är odelat positiva till skuggning och insyn kan höga byggnader placeras där och lägre byggnader med väl tilltaget avstånd placeras framför vårt och vår grannes hus.

Enligt Plan- och bygglagen 2010:900 kap 2:6:

“ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”

Förslaget som är lagt från Laholms kommun strider mot alla dessa punkter ovan. Det tar inte hänsyn till stadsbilden i övrigt med avseende på höjd eller utseende. Kulturvärden tillgodoses till viss del genom att ge Strandhotellet siktlinjer, men nämner inte hur kulturvärdet i vårt hus och grannens hus tillvaratas eller tas hänsyn till. Helhetsverkan av förslaget blir något som inte harmonierar eller tar hänsyn till omkringliggande fastigheter i tillräckligt stor utsträckning med avseende på skuggning, insyn och bygghöjd.

Kommentar:

Inför granskningen har ett stycke gällande stads- och landskapsbild tillkommit till planbeskrivningen för att beskriva och tydliggöra påverkan den nya bebyggelsen har och hur den samspelar med Mellbystrands sammanhang. Sammanfattningsvis går det att framhäva att varje tid har sitt arkitektoniska uttryck och anpassningen som gjorts i bebyggelsen i centrum bedöms som lämplig.

Den nya bebyggelsen kommer inte förringa Sjötorps kulturhistoriska värde. Bebyggelse idag byggs inte med halmtak, nya byggnadsmetoder har tillkommit som kommer att användas och relateras till byggnaden. Därför är bebyggelsen i centrum reglerad till att ha fasad i trä eller trä i kombination med annat material. Till granskningen kommer även en planbestämmelse gällande takvinkel att användas för att säkerställa att byggnationen kommer ha mer traditionella sadeltak.

Detaljplanens byggrätt har anpassats på ett godtagbart sätt utifrån befintlig bebyggelse. Av den solstudie som presenterats i detaljplanehandlingarna visar att den föreslagna nya byggnaden inte riskerar att skugga befintlig bebyggelse under sommarmånaderna april till och med augusti. Den skugga som sker under övriga tider på året är sådana skuggeffekter som vanligtvis uppstår i en tätortsbebyggelse. Eftersom planområdet utgör en del av tätorten Mellbystrand måste befintlig bebyggelse förhålla sig till en successiv utbyggnad av tätorten. Planområdet utgör en lucktomt i en övrigt bebyggd miljö och är en naturlig plats för etablering av nya bebyggelse. I dessa miljöer är förtätning inte ett främmande inslag i områdets naturliga utveckling. Fastighetsägare måste tåla viss skuggning och fastighetsägare kan inte utgå från att platsen för all framtid kommer att vara obebyggd. Den skuggbildning och insyn som uppstår på grund av detaljplanen kan med denna bakgrund inte anses vara en sådan betydande olägenhet att den står i strid med 2 kap. 9 § PBL.

Då fastigheten i fråga ligger utanför detaljplaneområdet har inte dess karaktär beskrivits. Inför granskningen kommer detta dock att läggas till planhandlingarna för att förtydliga utformningen av omgivande bebyggelse.

Bebyggelsens höjd har inte relaterats till översvänningsriskerna, det är vattentålig grundkonstruktion som regleras tillsammans med delvis förbud för källare.

Materialet i planbeskrivningen sammanfattar solstudien och allt underlag finns att tillgå i den tillhörande utredningen.

Vid samrådsmötet framgick både negativa, men också positiva synpunkter på bebyggelsen och höjden på den.

Fastighetsägare till Västra Mellby 2:10

Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan men fastighet Västra Mellby 2:139 finns inte medtaget i planprogrammet från 2018. Denna fastighet fanns inte med i den ursprungliga centrumplanen och därmed har inte detta område genomgått samma konsekvensanalyser som övriga områden i planen. Vår synpunkt är att konsekvenserna för den planerade bebyggelsen på fastighet Västra Mellby 2:139 vad avser kringliggande bebyggelse, grönska och trafiksituation, bör utredas före beslut.

Ny bebyggelse kommer att harmonisera med Mellbystrandskaraktär och ge ett mervärde till platsen, enligt samhällsbyggnadsnämnden. Skisserna i detaljplanen är dock omöjliga att förhålla sig då de saknar förankring i

verkligheten. Buskar och planteringar är placerade mitt ute på Kustvägen. Träd bakom fastigheten Västra Mellby 2:139 som ger ett intryck av en bibehållen grönska på platsen har ritats 20-25 meter höga vilket är långt ifrån överensstämmande med verkligheten. Fastigheter runt omkring Västra Mellby 2:139 har på solstudien illustrerats med vilseledande byggnadshöjd med luft under vissa av husen. Det ger intrycket av att befintliga kringliggande fastigheter runt Västra Mellby 2:139 är högre än vad de är i verkligheten och skapar skuggor som inte är med verkligheten överensstämmande. Enligt solstudien 20 juli kl 16 är skuggorna från byggnaderna på fastigheterna Västra Mellby 2:139 och grannfastigheten Västra Mellby 12:1 nästan lika långa trots en skillnad i byggnadshöjd på cirka 7 meter.

Vår synpunkt är att det presenterade underlaget inte är faktabaserat utan mer har karaktär av verklighetsförvanskning och reklam. Korrekt underlag måste tas fram för att korrekt beslut ska kunna tas. I avsaknad av ett korrekt faktaunderlag i *Centrumplanen* har vi tagit fram egna solsimuleringar för att förstå konsekvenserna av att bo mitt emot ett 12 meter högt hus. Simuleringen är gjord utifrån förutsättningarna att den nya byggnationen på fastighet Västra Mellby 2:139 har en nockhöjd på 12 meter och är placerad 4,5 meter från den östra fastighetsgränsen.

Bild 4- 15 (i underlaget presenterat av sakägaren) visar solsimuleringarna där det tydligt framgår att den byggnation som planeras kommer att ha en kraftig inverkan på vår fastighet alla månader om året. Hus, altan, balkong och pool; hela vår utemiljö där vi spenderar vår lediga tid kommer att hamna i mörker från tidig eftermiddag.

Utöver förlorat solljus kommer det även medföra full insyn ner på vår altan och trädgård från den nya fastighetens många fönster. Vår synpunkt är att den planerade byggnaden på Fastighet Västra Mellby 2:139 inte bör utformas såsom förslaget anger då dess utformning skulle medföra stor negativ inverkan på boendekvaliteten för oss som bor i kringliggande bebyggelse. Byggnaden bör uppföras enligt gällande detaljplan.

Sammanfattningsvis vill vi:

- Att underlag till oss kommuninvånare för Centrumplanen ska innehålla dokument (solstudier, mått, proportioner och skisser till exempel) som stämmer överens med verkligheten så vi ges möjlighet att fatta välgrundade beslut.
- Att bebyggelse på Västra Mellby 2:139 ska omfattas av nu gällande detaljplansbestämmelser.

Kommentar:

Fastigheten Västra Mellby 2:139 var med redan i Visionen för Mellbystrands centrum från 2012 och pekades ut som en del av de sju detaljplanerna som skulle tas fram för Mellbystrands centrum. Analysen som gjordes i planprogrammet (år 2018) för Mellbystrands centrum, låg som underlag till gestaltningsprogrammet och markanvisningstävlingen som genomfördes på den delen av centrum. Den fungerar också som ett underlag till detaljplanen, men avsaknaden av Västra Mellby 2:139 innebär inte en undermålig analys. För närområdet har en naturvärdesinventering särskilt

tagits fram för att bedöma områden i anslutning till fastigheten för att se relationerna till den och övriga fastigheter.

Solstudien kommer att uppdateras inför granskningen för att det som presenteras ska vara tydligt och i enlighet med det granskningsförslag som kommer att presenteras. Fler skisser och 3d-material kommer att presenteras till granskningen av förslaget för att tydliggöra hur bebyggelsen kommer att samspela med befintlig byggnation i närområdet.

Plan- och exploateringsenheten har en förståelse för att närboende upplever flerbostadshus som en negativ förändring av sitt närområde. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingen. En typ av centrumbebyggelse är ofta markerad med exempelvis en högre höjd. Som närboende måste man tåla vissa förändringar av bebyggelsemönstret. Den tillkommande bebyggelsen kommer samspela med bebyggelsen på Kvarteret Romberg och övriga centrum och bedöms tillföra positiva aspekter till Mellbystrands stads- och landskapsbild.

Fastighetsägare till Åmot 1:25 m.fl.

För mig är Mellbystrand en badort och inte ett blivande City Centrum med fler bussar och trafik än i centrala Laholm. Ett centrum behöver inte definieras av höga hus utan av ett intressant innehåll.

I ett prospekt 1911 om ”Laholms hafsbad, Mellby-Strand” står det bl.a. att ”För personer, som vilja vistas på en plats där de kunna få vara i lugn och ro, och där verklig vila och vederkvickelse med uppfriskande hafsbad kan erhållas torde Mellby-Strand vara den näst idealiska vistelseorten”.

Gestaltning

Tillkommande bebyggelse skall placeras och utformas med stor omsorg om ortens specifika förutsättningar och rumsliga kvaliteter. Inom tätorten finns ett antal kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnader som är karaktärsskapande för samhället. Framtida havsnivåhöjning och andra klimateffekter är viktiga att beakta, bl.a. med anledning av ökad erosion och försvårad dagvattenhantering. Planförslaget bygger på ett gestaltningsprogram (KS 2020-01-16) som är framtaget för att tillkommande bebyggelse ska harmonisera med befintlig byggnation...

Hur jag än har läst och letat finns det ingenting skrivit om de två k eller q listade fastigheterna i direkt anslutning till det nya området på östra sidan av Kustvägen. Här ses fastigheten Åmot 1:25 uppe till vänster och Åmot 1:24 Sjötorp nere till höger. Grannhuset till Åmot 1:25 tvärs över gatan, 14 m högt samt infart till alla lägenheterna.

Överallt i Mellbystrand är det låg bebyggelse med 1–1,5 våningshus som gör att alla har möjlighet att njuta av ljuset från havet precis som alla kan njuta av vår underbara långsträckt strand. Vi önskar inte att det nya området bebyggs med hushöjder på 13–15 m och som lägger våra fastigheter på den östra sidan av Kustvägen i skugga. Vi vill fortsätta njuta av eftermiddags- och kvällssol och solnedgångar i våra västerlägen på våra uteplatser, verandor och inne i glasade rum precis som man gjort de senaste 110 åren och det är ju efter klockan 16.00 när det enligt planen blir skugga. Detta vill

man kunna göra året runt vid soligt väder även om solen då står ännu lägre på himlen. Den nya byggnationen harmonierar inte alls med de byggnader som finns på vår sida Kustvägen. Förutom Strandhotellet som är byggt 1927 finns även Ljungbacken Åmot 1:25 som är byggt 1912 och Sjötorp Åmot 1:24 byggt 1907. Detta är en del av det ursprungliga Mellbystrand och bryts endast av kuberna. (se bilaga).

Det nya området är omväxlande och unikt men är alldeles för högt och ligger för nära gatan. För att det ska passa in i den kulturella miljön behöver husen sänkas med åtminstone ett våningsplan och låta Strandhotellet vara drottningen i området samt flyttas längre in på tomten. Om man åker längs Kustvägen så ligger alla hus en bit in på tomterna. Detta skulle möjliggöra fina planteringar längst med vägen och kanske en och annan bänk att vila på. Enligt planen så kommer Kustvägen ligga i skugga hela seneftermiddagen och kvällen. Vill man ha högre hus vid stråket ner till stranden vid Birger Pers väg så stör det inga äldre kulturmärkta hus och lägger kanske inte heller Fiskebyn i skugga.

Solstudie

Bilden är tagen idag den 20 mars strax före klockan 16.00. Den minskade andelen soltimmar under året enligt planförslaget innebär därför en betydande olägenhet för närliggande fastigheter då man inte ens på sommaren har full sol. Att njuta av solen övrig tid på året blir obefintlig en dag som idag.

Buller

Enligt notering på sid 37 räknar man med en trafikökning med 37,5 % till 2040 dvs 2155 fordon/ dygn. Enligt sid 15 medför omgivningsbuller ingen skadlig effekt på människors hälsa. Att bo i ett fritidshus (som nyttjas året runt) som är byggt utan isolering och med munblåsta englasfönster gör att en trafiksituation på 2155 bilar per dygn och ca 38 bussar som passerar per dygn ger så mycket buller såväl inne som ute att man inte kan nyttja sitt fritidshus som tidigare. Att få en mur av hus på andra sidan gatan gör att det bildas en bullervall som gagnar de nya hyresgästerna och "parken" på andra sidan medan ljudet fortplantar sig in på våra tomter. Förutom ett 14 meter högt hus med full insyn så har en in- och utfart till området placerats mitt för vår tomt! Kan man lägga denna in- och utfart från Rombergs väg med en bom för boende istället? Det skulle möjliggöra ett större grönområde direkt från Kustvägen. Det har alltid varit en öppen yta med en populär grönsakshandlare på sommaren och skulle ge ett grönare och mjukare intryck.

På sid 17 står att nybyggnationen också kommer att bidra till utsläpp i och med produktionen av nytt byggnadsmaterial samt användning av maskiner som krävs vid byggnationen. Flera års byggande kommer att öka bullret till en nivå som eventuellt omöjliggör att man kan använda sitt hus under byggtiden såvida inte kraftiga bullerplank sätts upp runt bygget.

På sid 45 skriver man att byggnad A ligger inom riktvärdet (70dBA) för den maximala ljudnivån. Resterande bebyggelse B-J överskrider den maximala ljudnivån. Den maximala nivån avser ett riktvärde för uteplats. Då bostadsbebyggelsen är formad som ett U skyddar det innergården från bullernivåerna vid de omkringliggande vägarna. En gemensam innegård

kommer att kunna uppfylla en möjlig uteplats med en bättre ljudnivå än direkt vid fasaderna intill gatorna. Intill gatorna på andra sidan Kustvägen där vi har våra uteplatser, verandor och hus! Hur ska vi skydda oss från samma buller! Vilken bullernivå gäller som skälig nivå i våra trädgårdar och innanför glasfönstren?

Husen kommer att byggas med en golvnivå på plus 4,5 meter. Är det för att få plats med parkering under husen? Vi är djupt oroliga över dessa parkeringsplatser och att det kan bli sättningar i vår husgrund vid såväl grävandet som byggandet. Hur motverkar ni det? Får vi mätare på huset? Det känns inte bra att det byggs nytt för att så många som möjligt på en yta där det redan från början saknas parkeringsplatser. Grannen mister sin havsutsikt sedan över 115 år tillbaka. Parken säljs in som något positivt för alla när det egentligen handlar om en trädgård för de boende med sina cykelbodnar, förråd och växthus men med ett litet stråk för promenader och en lekplats när man räknat bort parkeringsplatser och vattenavrinning.

Gör Mellbystrand Centrum till det ni lovar dvs. något för alla med aktiviteter för alla. Det ser ut att bli minimal yta åt det som var så populärt i somras som hoppkudde, fotbollsplan, gympaplats, boulebana och grillplatser. Det är begränsat med vägar till, från och runt centrumet. Ta ett steg tillbaka och se vad Mellbystrand är. Önskemål om att det måste hända något är inte detsamma som att det måste byggas högt! Genuint är ordet!

En sommardag i norra Mellbystrand! Fulla parkeringsplatser vid såväl Strandhotellet som vi "Färes" parkering. Detta är innan det byggs mer än 60 + 40 lägenheter i området.

Jag är inte emot att man bebygger området med nya bostäder m.m. men det handlar om rätt höjd, större avstånd till Kustvägen, minimal skugga vid tomtgränsen, färre hårda ytor och mer grönområde, mildra bullret genom att enkelrikta trafiken och gör så att bussturena trafikerar övriga gator i Mellbystrand också och därmed halverar antalet turer fram och tillbaka. Anpassa byggnaderna framför fastigheterna byggda 1907 och 1912 så att de inte bryter av för mycket och man tittar in i stora perspektivfönster. Dessa kan vara vända mot parken istället.

Slutligen några rader från Laholms Tidning angående Laxenkvarteret i Laholm: Kommunen kräver att detaljplanen ska "anpassas till områdets kulturmiljövärden". Man anser bland annat att storleken på byggnaderna ses över för att passa in i stadsbilden.

Med Strandhotellet i norr byggt 1927, Ljungbacken Åmot 1:25 byggt 1912 och Sjötorp Åmot 1:24 byggt 1907 i söder (bortsett från kuberna) så finns här ett ursprungligt och värdefullt kvarter som visar hur det såg ut för över 100 år sedan. Vänligen se över den planerade byggnationen i Mellbystrand så den inte strider mot kulturmiljövärden i den badort som Mellbystrand är!

Ps. Jag har här inte tagit upp något om geotekniska förhållanden mm eftersom jag inte är insatt i det med har här plockat några rader. 1. Studier pekar på att möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten genom direktinfiltration är begränsat, sid 17. 2. Det finns osäkerhet gällande både föroreningsmängderna och reningseffekten, sid 52 3. Det ska understrykas

att vattenförsörjningen i kusten tidvis är ansträngd och det finns ett behov att ändra på förbrukningsvanor. Den urbana markanvändningen i anslutning till Laholmsbukten har ökat riskerna för dagvatten med höga halter av miljögifter, såsom PAH'er, metaller (koppar, zink, bly och kadmium) vilket gör recipienten känslig för en ökning av dessa ämnen. De föroreningar som den nya byggrätten ger upphov till är sådana som är kopplade till den tillkommande trafiken samt parkeringen, sid 16.

Kommentar:

Mycket har hänt i Mellbystrand sedan 1911. Mellbystrand är med om en ständig förändring med nya tillskott i bebyggelsemiljön. Omvandlingen från fritidshus till fler permanentboende är den senaste utvecklingen. För att kunna bemöta den tillkommande åretrunt-befolkningen krävs bland annat mer service. En centrumfunktion kan bli högre för att markera ett centrum och tydliggöra strukturerna. I förslaget finns flera tydliga siktlinjer som samspelar med omgivande bebyggelse.

Inför granskningen kommer planhandlingarna kompletteras med information om omkringliggande bebyggelse som är av kulturhistoriskt värde. I samrådsförslaget presenterades de som var inom det direkta planområdet. Till detta tillkommer en beskrivning av förslagets påverkan på stads- och landskapsbilden i Mellbystrand för att tydliggöra de resonemang som finns för den tillkommande bebyggelsen och dess omgivning/sammanhang.

Placeringen av infarten till de tillkommande bostäderna är placerad mitt i området för att minska mängden utfarter mot Kustvägen och på så sätt öka trafiksäkerheten för gående och cyklister på Kustvägen och Kattegattleden. Att flytta infarten skulle innebära att det blir mer trafik på innergården, vilket inte bedöms som en positiv förändring från det liggande förslaget.

Beräkningar för buller för fasad är gjorda för er fastighet och det ligger under de riktlinjer som finns idag och de tidigare riktlinjerna som var lägre. Möjligheten att nyttja en större del av sin fastighet bedöms som möjlig.

Solstudien kommer att uppdateras inför granskningen för att det som presenteras ska vara tydligt och i enlighet med det granskningsförslag som kommer att presenteras.

Plan- och exploateringsenheten har en förståelse för att närboende upplever flerbostadshus som en negativ förändring av sitt närområde. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingen. Som närboende måste man tåla vissa förändringar av bebyggelsemönstret. Den tillkommande bebyggelsen har brutits upp i mindre hus för att skapa siktlinjer mellan husen och inte blockera utsikten hela vägen längs Kustvägen.

Till granskningen kommer utformningen av torget och parken förtydligas för att visa vad kommunen har för framtidsplaner. Planhandlingarna kompletteras med skisser över den allmänna platsen.

Fastighetsägare till Åmot 1:179

År 2018 var jag på första samrådsmötet. Efter mötet lämnade jag in mina synpunkter och idag fyra år senare är min åsikt densamma. Jag är positiv till detaljplanen utom på en punkt och det är höjden på byggnaderna. Alltför höga byggnader passar inte in i Mellbystrands fina miljö. Min åsikt är att maxhöjden på byggnaderna inte ska överstiga 10 meter.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har gjort bedömningen att bebyggelsen, som varierar mellan 10,0 och 15,0 meter är anpassade efter Mellbystrands karaktär och stads- samt landskapsbild. Bebyggelsen i Mellbystrand varierar i storlek och detta tillskott kommer att bidra till en fortsatt varierad landskapsbild i Mellbystrand.

Fastighetsägare till Åmot 2:356

Vi har tagit del av förslaget med byggnationen ang. Mellbystrands centrum och har inget emot att det byggs där. Vad vi däremot inte kan acceptera är att det hus som kommer att byggas mittemot oss ska ha en höjd av 15 meter räknat från gatunivå dvs det blir då ännu högre eftersom vi bor lägre än gatunivån på Kustvägen. Detta är det också det enda huset som har den höjden. Detta innebär att man har då får full insyn över vår tomt och uteplats och även in i huset från balkonger och fönster i det tänkta huset eftersom vi har stora skjutdörrar ut mot Birger Pers väg. Vi bor dessutom permanent här och det skulle innebära en stor olägenhet för oss med ett så högt hus. Vi förstår inte varför kommunen tillåter så hög byggnation då inga andra hus i närheten har den höjden. Dessutom blir det ett onormalt blickfång för de som besöker Strandhotellet även om huset inte skymmer utsikten från hotellet. Vi tror inte att någon, var de än bor, vill ha ett sånt onormalt högt hus mittemot sig. Av vilken anledning kan man inte bygga lite mer småskaligt så att de nya husen bättre passar in i området?

Om man placerar det högsta huset på Rombergs väg mittemot de hus där man bedriver verksamheter och där ingen bor så hade det väl varit mer logiskt. Ibland måste man ta hänsyn till hur nybyggnation kommer att påverka kringboende och inte bara driva igenom alla förslag.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten har en förståelse för att närboende upplever flerbostadshus som en negativ förändring av sitt närområde. Förändringar av bebyggelse i tätorter är vanligt i hela Sverige och en naturlig del av tätortsutvecklingen. Som närboende måste man tåla vissa förändringar av bebyggelsemönstret. Den tillkommande bebyggelsen har brutits upp i mindre hus för att skapa siktlinjer mellan husen och inte blockera utsikten hela vägen längs Kustvägen. Möjligheten att skapa ett centrum med nya permanentboende som kommer kunna nyttja den servicen som även tillförs bedöms som något mycket positivt för Mellbystrand.

Fastighetsägare till Åmot 1:214

Vi bor granne med sockerbitarna, och upplever att de som bor där har väldigt mycket insyn direkt in i vårt hus, ska de nu bo där permanent så skulle vi vilja ha ett två meter högt insyns/bullerskydd utmed väran

tomtgräns mot dem. Dels kanske det skulle hjälpa mot att folk slänger in skräp på våran tomt från den sidan och dels skulle det kanske ta bort en del ljud som upplevs störande.

Eftersom det var tänkt att vara för hotellverksamhet och fritidsändamål så tycker vi att ni än en gång ändrar er i detta minst sagt kontroversiella bygget. För övrigt tror jag inte att man får ha trappan utvändigt i ett permanent boende? Det skulle nog vara svårt för en privatperson att få ett sådant bygglov. Hela ärendet med sockerbitarna är väldigt illa skött och nu får vi hoppas att Mellbystrand centrum kommer att skötas bättre.

Vi tycker också att Mellbystrand centrum är väl högt med sina 15 meter och oroar oss över både solpåverkan och insyn.

Kommentar:

Den punktprickade marken i detaljplanen innebär att marken inte får förses med byggnad. Andra typer av anläggningar, såsom plank är tillåtet och kan uppföras mot er fastighet. Staket och plank upp till 1,1 meter kräver aldrig bygglov.

Nedskräpning är en polisiär fråga som inte går att lösa inom ramen för en detaljplan.

Bostad och fritidsbostad regleras båda som bostad trots att de inte har samma krav enligt plan- och bygglagen. Dessa kommer nu att kunna bebos permanent och det kommer inte ske några krav på att utformningen av de befintliga byggnaderna ska ändras.

Kommunen har inför granskningen uppdaterat solstudien för området för att tydliggöra solpåverkan. Vad det gäller insyn bedöms avståndet mellan befintlig och tillkommande bebyggelse vara tillräcklig för att det inte ska uppstå någon betydande olägenhet.

Fastighetsägare till Åmot 1:105 & Allmänhet 4

Vi är granne i kvarteret med området som är under samråd. Ritningarna som är gjorda ser mkt trevliga ut, men dock ej de presenterade höjderna. Inga höjder över de 10,5 som redan fått godkänt på Rombergsväg, det är absolut max höjd för den högsta byggnaden som ni idag hade tänkt vara 15m, sedan bör de efterföljande byggnaderna jämte som är tänkta trappas ner för att möta dels Strandhotellets höjd, dels Lundströms bodars mkt trevliga utformning och lite lägre anpassad höjd till Norra Mellbystrand, med alla sina charmiga småstugor i de 6 olika koloniområden som finns i denna norra delens närområden, med två koloniområden som är direkt granne med Naturvårdsområdet Hökafältet.

Istället för parkeringsplatserna i den södra delen av Grönområdet nedanför de nya max 10,5m husen i förslaget, som blir ett trevligt centrum med flera butiker i markplanen på husen som uppförs bör man ta vara på området till en större Park och plantera be vuxna träd och ha en frodig växtlighet med spännande exotiska växter som trivs och passar i kustklimatet och där ska finnas flera trevliga aktiviteter för barn, ungdomar och äldre med aktiviteter

för alla att trivas och umgås. Aktiviteter som fungerar och anpassas efter årstiderna.

För att lösa Parkeringsfrågan, så tar man marken mitt emot Parken nedanför Lundströms bodar och fortsatt Söderut, på den östra sidan bredvid nya Sibyllavägen finns område som passar utmärkt för parkeringsplatser. Område som idag är Laholms Kommuns mark.

Det gör att det planerade parkområdet blir en större och betydligt mer attraktiv hel Parkenhet. Som ser till att göra Mellbystrands Centrum med flera butiker, dock ngt mindre antal lgh till ett attraktivt o vackert centrum. Vilket ändå är det mest elementära med ett Mellbystrand Centrum. Vill man sedan utöka lgh byggandet så finns det möjligt till det på andra sidan E6 upp mot Åmot, mark att bygga flertalet lgh. Det finns även trevlig mark väster om E6 söderut efter Maxi och flera km därefter.

Om Norra Mellbystrand gestaltat, kan man säga att det är Strandhotellet och flera områden med kolonistugor, även den gamla delen av Hallandsgården, vackert bevarade byggnaden Föhres, Mellbystrand äldsta hus på Rombergsväg 9 etc. som man ska väga in i den nya miljön i centrum som ska byggas till ett centrum som så väl behövs och som alla tror ser framemot. Sveriges längsta sandstrand ska omgärdas med charm och småskalighet. Ej höghus. Så tänk om o rätt.

Ni utformar Mellbystrands samhälle för FRAMTIDEN. Vi kan väl få en mysig, charmig centrumkärna utan de hiskeliga höjder som ni presenterar. Precis lika charmigt som Laholm torg centrum, fast t.om charmigare eftersom ni har Strandhotellet strategiskt placerat utan höga hus framför, och vi ska inte ha höga hus alls, max 10,5 m i det nya Mellbystrands centrum. Man bör absolut inte bygga över de 10,5m som ni redan gett de nya byggnaderna på den gamla Kirunakolonins mark bygglov för. Med tanke på att det på Kirunakolonins tomten dessutom inte bara längre kommer att stå 1 byggnad utan 12 huskroppar delvis sammanbyggda, så utger de en betydligt högre byggnads förändring i Mellbystrand långt ifrån charmig. Ihop med de 22 Kuberna, som också tyvärr blev en ledsam historia för Laholms Kommun, och framförallt för alla året runt boende / sommarboende och de sommarbesökande badgäster i Mellbystrand som fortfarande faller tråkiga Det är därför extra viktigt att man tänker och gör rätt denna gång, och ställer sig frågorna. Passar höga byggnader över 10,5m, upp emot 13-15m höga i denna Mellbystrands idyllen verkligen in? Är det inte tillräckligt med bostäder i området, med 43 lgh X boende personer i lgh på Rombergs plus alla besökande ? Kan man kanske titta efter mark och i stället bygga de höga husen på andra sidan E6 istället? Laholms innerstad där borgmästare Axel Malmqvist såg till att de gamla vackra bostäderna idag fortfarande finns kvar, mestadels, med några få undantag. Med de låga byggnaderna i staden har gett Mysiga Laholm en stor dragmagnet som drar folk bl.a fr Halmstad som tycket det är så charmigt att flanera runt och handla hos oss. För att få den charmiga idyllen Mellbystrand med Strandhotellet i spetsen och alla de små kolonistugorna i kvarteren runt i Norra Mellbystrand. Jag har tyvärr ej alla koloniområdenas resp namn.

1. Koloniområdet runt och i Marias Camping
2. Koloniområdet LAXEN, direkt jämte Marias,

3. Söder om Laxen nästa koloniområde
4. Nästa intilliggande ytterligare koloniområde
5. Det sista ytterligare nästa koloniområdena.
6. Björkskogens koloniområdet rakt upp från Marias Camping helt intill Naturvårdsområdet och E6.
6. Åmot Slingans Koloniområdet Birger Pers väg rakt upp, jämte Olles Camping.

Alla vanliga Andersson som byggt i Mellbystrand de senaste åren har INTE ens fått bygga 1 1/2 plans inom vissa områden, väster om Kustvägen. Det kunde jag förstå tidigare. Men att sedan uppföra höga hus i centrala Mellbystrand vid Strandhotellet, nej det ger ingen som helst charm åt centrum. Lundströms Bodar kan man rakt på säga att de har verkligen lyckats att utforma den charmiga delen ihop med Strandhotellet.

Kan man inte befästa och istället för att bygga **över** 10,5 m , hålla sig **max** 10,5 m. För att Strandhotellet, Hallandsgården och alla våra koloniområden ska få den charmen som många kuststäder har försökt behålla, och så som Mellbystrand hitintills har haft.

Gör Mellbystrands centrum vackert, charmigt för framtiden, i hållbara material, vackra utsmyckningar. Det finns så många exempel på vackra städer förutom Laholm, Trosa...

Kommentar:

Detaljplanen reglerar en variation av nockhöjder för de tillkommande byggnaderna i Mellbystrands centrum. Valet att bygga upp till 15,0 meter är för att markera centrum och samtidigt möjliggöra för att fler ska kunna bo i Mellbystrand. Variationen gör att bebyggelsen kommer brytas ner i delområden och inte uppfattas som lika högt i en samlad bild. Med fler permanentboende så kommer dessutom underlaget för service utökas och näringslivet har fler åretrunkunder.

Parkeringen i södra delen av parken är lokaliserad där på grund av möjligheten att samlokalisera parkeringsplatser med skyfallsytor på områdets naturliga lågpunkt. Det ger dessutom ett samlat parkområde.

Lokalisering av nya bostadsområden kommer utredas i den kommunövergripande översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen för kusten. Lokaliseringen av byggnation på den aktuella platsen har utretts i både översiktsplan, visionsarbete och planprogram.

Förslaget Strandparken är väl förankrat i Mellbystrands historia men tillför också något nytt till Mellbystrand. Siktlinjerna gör att byggnaderna inte blir massiva och kvarteret kommer att smälta in i de strukturer som finns i närområdet. Genom att bygga på höjden och hålla lågpunkter fria från bebyggelse går det att möjliggöra nya bostäder, nya mötesplatser och bygga klimatsmart med ytor för klimatanpassning. En hållbarhet som sträcker sig över alla tre aspekter, social, ekologisk och ekonomisk.

Fastighetsägare till Västra Mellby 12:1

Vi hör nu av oss gällande detaljplanen för Mellbystrands centrum, Mellbystrands tätort. Vi äger fastigheten Västra Mellby 12:1 och är alltså grannar med fastigheten som tidigare hade affärsverksamhet, Mellby Livs.

Till att börja med tycker vi att det var en bra, informationsrik och saklig presentation av planen på Strandhotellet den 15/3 och vi är positiva till att det ska hända något i Mellbystrands centrum och tycker att bilderna som presenterades på informationsträffen ser bra ut. Vi har dock några invändningar utifrån tidigare presentationer om hur kommunen har resonerat kring bygghöjder i området. Vi undrar även hur det kommer sig att det nu, i våra ögon, helt plötsligt finns en ny detaljplan för Lundströms bodar och fastigheten som tidigare inrymde Mellby Livs. I punktform nedan tar vi nu upp det vi har invändningar mot och avslutar med en fråga som vi önskar svar på.

* Vid informationsträffen på Strandhotellet i höstas fanns ingen information om fastigheterna Lundströmsbodar och fd. Mellby Livs och vi undrar nu hur dessa helt plötsligt är inkluderade i detaljplanen med annan bygghöjd. Vi reagerar starkt på att vi som grannfastighet till fd. Mellby Livs kommer att få en grannfastighet på 12 m bygghöjd vid vår tomtgräns, vi som många andra villor runt om har 1-planshus. Vi är emot planen på att ett hyreshus som är högre än nuvarande höjd på fastigheten, så vi kan redan nu informera om att vi kommer att överklaga om den presenterade planen kommer att ligga kvar, dels gällande hyreshus, dels gällande höjden på fastigheten. Fastigheten behöver definitivt renoveras och fräschas upp, men inte bli högre än befintlig höjd.

* Gällande Lundströms bodar hade tidigare Kulturmiljö Halland synpunkter angående gestaltningen av den nya byggnaden, den skulle följa ursprungsbyggnaden, då även höjden på byggnaderna skulle smälta in i området. När planen nu presenteras tycker vi att det låter mycket konstigt att framtida byggnader tillåts vara 12 m höga.

* På informationsträffen den 15/3 informerades vi även om att gestaltningen i centrumplanen skulle ta hänsyn till dagens höjd på intilliggande fastigheter i närområdet och planeras därför slutta söder ut från Strandhotellet. Vi reagerar därför på att det då planeras att därefter gå upp i höjd igen till 12 m söder ut i samband med Lundströms bodar och fd. Mellby Livs. Vi anser inte att detta kommer att harmonisera med befintliga fastigheter. Alltså börjar vid Strandhotellet på 15 m för att gå ner till 9 m norr om Rombergsväg, därefter gå upp till 12 m igen innan enplansvillor följer längs Kustvägen.

* Vidare ställer vi oss frågande till att Mellbystrands dyraste tomtmark ska bebyggas med hyresrätter, detta då byggnationen, enligt informationen, kommer att finansieras med statliga bidrag för att kunna subventionera framtida hyror. Varför ha hyresrätter på Mellbystrands dyraste område? Det är en god tanke och kan vara aktuellt för andra områden i Mellbystrand, men bostadsrätter skulle vara mer passande då omkringliggande tomter och villor inte har subventionerats.

* Gällande grönområdet väster om fd. Mellby Livs ner mot kvarteret Rombergs väg som en enligt tidigare plan ska innehålla ett grönområde, förstår vi nu att det plötsligt och lite vagt öppnas upp för att bygga ihop

Mellby Livs med kvarteret Romberg. Detta stämmer inte överens med tidigare presenterade plan. Vi hörde av oss till er i början av februari 2022 efter en tidningsartikel i HP där Lisa Claesson presenterade sina byggplaner.

* Då vi köpte vår fastighet våren 2020 tog vi del av detaljplan för del av Västra Mellby 6:1/ Åmot 1:100 och vi hade kontakt med Martin Pamp för att få information gällande vad som var planerat. Vi är positiva till att bevara grönområdet/ skogsmarken väster om vår fastighet och den väg som därefter, väster ut, planeras att anläggas. Vi är även positiva till den fastighet med bostadsrätter som nu håller på att uppföras som en del av Kvarteret Romberg. Däremot tycker vi att det är konstigt att vi inte har fått ta del av något grannhörande gällande de fastighet som, om vi har förstått rätt, nu även planeras att uppföras väster om vår fastighet efter den planerade väg som ska anläggas. Då vi förstår att det nu byggs två-, respektive treplanshus. Enplanshus kan vi se passar in i nuvarande område, men inte högre enligt tidigare bygghöjd. Den nya byggnad som är under uppbyggnad ersätter den tidigare byggnad som låg på området, men det fanns inte några andra högre byggnader och omkringliggande fastigheter får inte vara högre.

* Avslutningsvis har vi en fråga gällande vår grannfastighet, fd. Mellby Livs. Som vi tidigare har skrivit, är vi positiva till att fastigheten ändras/ fräschas upp, men inte utifrån den plan som presenterades den 15/3, se ovan angivna argument. Vår fråga är nu dels vilken den planerade byggytan är samt var på tomten denna fastighet kommer att placeras? Dagens byggnad är placerad mer än 4,5 m från vår tomtgräns. Vi undrar även hur stor del av tomten som får bebyggas. Vi ser fram emot att Mellbystrands centrum kommer att fräschas upp och att fler människor önskar att bo och tillbringa sin tid här vilket genererar restaurang- och affärsverksamhet samt att fler väljer att tillbringa sin fritid i kommunen i stället för att åka till grannkommuner där det finns mer lockande aktiviteter och verksamheter att ta del av. Vi hoppas även att kommunen fullföljer de tankar på en passande, snygg och tilltalande gestaltning som gör att ny byggnation dels smälter in och harmoniserar med dagens bebyggelse. Detta hjälper då till att fräscha upp dagens Mellbystrand som har gått i dvala då det har tagit alldeles för lång tid att realisera renoveringsplaner. Vi kan inte längre förlita oss på att vår fantastiska sandstrand i sig själv ska locka turister. Det måste finnas något att göra för såväl boende som turister under hela året då enbart sol och bad inte kan locka människor till Mellbystrand.

Kommentar:

Fastigheten som tidigare inrymde Mellbystrands livs har varit inkluderad i planhandlingarna under samrådet. Vid samrådsmötet presenterades dessa kortfattat tillsammans med övriga fastigheter som är en del av planförslaget. Fastigheten kommer även i granskningen vara en del av detaljplaneområdet. Under planprogrammet gjordes en särskild insats att undersöka centrumområdet norr om Mellbystrands Livs och Lundströms bodar, då var inte dessa fastigheter inkluderade.

Gällande detaljplan tillåter bebyggelse i två våningar. Vilket innebär att det är planenligt att bebygga fastigheten med bebyggelse som är högre än nuvarande enplanshus som finns på platsen. Med hjälp av bestämmelser som reglerar nockhöjd i stället för våningar blir det tydligare hur hög

bebyggelsen på platsen kommer att bli. Höjderna möjliggör för en utveckling av centrum med fler bostadstyper än villor i Mellbystrand.

Lundströms bodar är inte tänkt att rivas och högre bebyggelse på fastigheten kommer ge en variation i byggnationen och skapa en varierad stadsbild. Detta innebär att bodarna med tillhörande restaurangbyggnad kommer fortsatt ha en anknytning till kulturmiljön på platsen. Den tillkommande bebyggelsen har planbestämmelser som reglerar utformningen av den tillkommande bebyggelsen, såsom takvinkel, för att bebyggelsen ska anpassas till dess omgivning.

Det finns ett behov att utveckla bostadsutbudet i Mellbystrand. Idag finns det få hyresrätter att tillgå. Fördelarna med ett blandat bostadsutbud är många. Laholms kommun vill att fler ska kunna bo i kusten, oavsett ekonomisk utgångspunkt. Med hjälp av hyresrätter kommer de som bosätter sig i centrum bo där året om och bostäderna kommer inte bli semesterbostäder som endast används delar av året. Underlaget för de tilltänkta centrumverksamheterna blir således större och är då möjliga att driva för privata näringsidkare. Bostäderna som kan byggas på Mellbystrands livs kan både bli bostadsrätter och hyresrätter. Det är något som inte regleras av detaljplanen, utan av fastighetsägaren.

Under detaljplanens samrådsskede har det inkommit förfrågan från fastighetsägarna till Västra Mellby 2:139 (Mellbystrands Livs) och Åmot 1:61 (Lundströms bodar) att utöka byggrätten. Dessa planbesked har behandlats i Kommunstyrelsen 2022-08-16 där det beslutades att neka dessa förfrågningar. Det innebär att förslaget som ligger i samrådet kommer vara utgångspunkt för hur granskningsförslaget utformas.

Inför granskningen av detaljplanen har planbeskrivningen kompletterats med beskrivningar som tydliggör byggnationen på fastigheten där Mellbystrands Livs varit lokaliserad. Där framgår även byggrätten i kvadratmeter och den tilltänkta nockhöjden för den nya bebyggelsen.

Fastighetsägare till Åmot 1:83

Det vi har synpunkter på gällande den nya detaljplanen för Mellby centrum är: Parkeringsplatsen vid hörnan av marken som ligger mitt emot vårt hus.

Det är redan en trafikerad väg vid Rombergsväg och den kommer öka radikalt med det nya höghuset som byggs jämte vår tomt där ni också godkännt parkeringar hela vägen längs Rombergs väg. Vi har vår utfart där från garaget. Samt att det är den nedfarten många går på sommaren för att komma ner till stranden men det finns ingen plats för gående eller cyklister såsom ni har planerat i dagsläget.

Vi se gärna att den parkeringsplatsen läggs i andra änden där det inte finns boende så som det gör i den här änden samt att det redan kommer bli väldigt trafikerat pga. höghuset som byggs och det räcker. Alla som ska till strandhotellet och till stranden vid den änden är inte logiskt att ha den stor parkering i andra änden av marken.

Ta bort den och gör grönområde, det kommer behövas med allt som byggs runt om!

Kommentar:

Det finns ett behov av allmänna parkeringsplatser i Mellbystrands centrum. Då den södra delen av parkområdet är en lågpunkt där vatten kan samlas, är det positivt att samlokalisera den med parkering. Vid häftiga regn är det inte lika stor sannolikhet att parkeringsplatserna kommer nyttjas. Gående kommer kunna använda parken och cyklister hänvisas till Kustvägen eller får dela Sibyllavägen med övriga trafikanter.

Fastighetsägare till Åmot 1:61

Jag vill börja med att uttala mig om att planarbetet som har tagits fram ser mycket lovande ut och kommer ge Mellbystrand en positiv utveckling. Däremot är den stora utmaningen för kommunen att säkerställa att den arkitektoniska kvaliteten som är presenterad bibehålls vid projektets genomförande. Där vill vi poängtera att samhällsbyggnadskontoret måste säkerställa de arkitektoniska greppen samt gestaltningen av byggnaderna när bygglov beviljas och genomförandet utförs.

Det som jag vill lägga till i sammanhanget är att det hade varit trevligt om kommunen även kunde haft med någon form av centrumaktivitet i planerna såsom en bowlinghall eller dylikt så att man kunde tillrättalagt det i beskrivningen för planområdet.

Kommentar:

Kommunen har valt att arbeta med både gestaltningsprogram och markanvisningstävlingar med tillhörande avtal för att säkerställa att bebyggelsen kommer utformas efter de planerna som här presenteras. Inför granskningen kommer planbestämmelser gällande takvinkel att läggas till för att säkerställa en passande takutformning som harmoniserar med Mellbystrands nuvarande byggnation.

Inom användningen centrumverksamhet, ingår olika typer av aktiviteter som kan innebära att centrum kommer få mer aktiviteter på sikt. Även parken och torget ska bidra till möjligheten av mer friare aktiviteter på allmän plats.

Fastighetsägare till Västra Mellby 2:139

Har tänkt på en sak, det har blivit mycket trafik på Kustvägen redan nu och vägarna i området. Tog upp det i Mellbystrands gruppen på FB igår, och väldigt många är irriterade och oroade över att det hålls alldeles för höga hastigheter. Går det att få med farthinder eller fartbegränsning i planen? Tänker att när kommunen strävar efter att ha kontrollen över vägarna (vilket jag tycker är bra) så tror jag många skulle uppskatta en plan för lugnare trafik.

Kommentar:

Farthinder och fartbegränsningar är inget som regleras av detaljplan. Hastighetsbegränsningar regleras av lokala trafikföreskrifter (LTF) och farthinder kan göras på detaljplanelagda gator. Inför granskningen har vi

gjort enklare skisser som visar hur utformningen av allmänna platser kommer se ut.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Allmänhet 1

Vi var på mötet den 15 mars o fick en fantastisk genomgång av förslaget till centrumbebyggelse. Kan inte bli bättre. Det har tagit tid men var värt att vänta på. Så genomtänkt i alla delar. Just olikheterna på de olika byggnaderna är genialiskt.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten tack för de inkomna synpunkterna på förslaget.

Allmänhet 2

Tyvärr måste undertecknade protestera mot delar i den planerade byggnationen, som presenterades för medborgarna på Strandhotellet i Mellbystrand 2022-03-15.

Observera att byggnationen som avses att ersätta den byggnad som innehållet nu nerlagda Persson Livs, längs kustvägen, inte presenterades i en omfattning som kan kallas ett samrådsmöte. För att kunna ha ev. synpunkter på denna planerade byggnation måste ett ”regel rätt” samrådsmöte hållas som tydligt klargör dess utformning med allt vad detta innefattar.

Ni beslutsfattare för dylik byggnation måste tänka om, och prioritera omkringboende kommuninvånarens synpunkter samt hur den nya byggnationen passar in i befintlig miljö. Detta är högsta prioritet. Konstigt att utomlands, i länder likt vårt land, där får byggnationer pris för sin utformning och väldigt viktigt hur den kan anpassas till befintlig miljö, dvs till omkringliggande förhållande.

Ni beslutsfattare ser bara byggnaden med sina ”tinnar och torn”, beror detta på okunskap eller det kanske är mycket enklare än att se helheten för planerad byggnation. NI måste förstå och tänka på, att man inte heller fatta några beslut om byggnation om man inte har tillgång till helheten dvs byggnadernas plats i omkringliggande miljö. Men om man trots allt fattar beslut om tillåtet byggande, då kan man verkligen säga att byggnationen ”blev som den blev” och inte som ni kanske innerst inne ”drömt om”. Men då står vi (dvs beslutsfattare och berörda kommuninvånare) med en byggnation som är oåterkallelig och inte passar in i befintlig miljö och som egentligen ingen vill ha. Tänk er för beslutsfattare.

Utan att ni presenterade några plus-höjder på byggnadernas nock så vill vi rekommendera er, dvs beslutsfattare och arkitekt att tänka till ytterligare en gång med en uppmaning om att byggnaden längs Birger Pers väg och framför strandhotellet, reduceras med en våning och att takets lutning sänkes till max 15 grader, lägre lutning desto bättre och för ändamålet ”rätt” takbeläggning.

För att arkitekten skall kunna utföra ett bra jobb så kräver jag att Kommunen levererar omkringliggande bef. byggnaders husnockars plus-höjder, vilket är enda möjligheten att kunna bedöma hur den nya byggnationen kommer att "smälta in i bef. miljö" MED ANDRA ORD DE NYA BYGGNADERNAS HÖJD I RELATION TILL BEF BYGGNADERS HÖJD ÄR OMÖJLIG ATT TA STÄLLNING TILL UTAN DENNA KUNSKAP.

Höjderna, från gatunivå, som ni presenterat måste kompletteras med plushöjder annars får man ingen helhetsbild, allra minst arkitekten
Så kommunen, mät in nockhöjderna på,

- Strandhotellet
- Fiskebyn
- Villorna på södra sidan av Sibyllavägen
- Lundströms bodar
- Villorna (söder om Strandhotellet) på östra sidan av kustvägen
- Villan söder om och intill "gamla" Perssons livs
- Samt ytterligare byggnader som kommunen bedömer att beröras på något sätt av det nya Mellbystrand centrum

Detta är också nödvändigt för att berörda kommuninvånare skall få en så bra bild som möjligt, av projektet innan det påbörjas och står inför fullbordat faktum. Jag läser också er vision om havsutsikt, ja möjligen från den lägenhet som ligger högst upp, detta håller inte. För höga hus är resultatet av er vision, för vem. Beslutsfattare ni skall veta att ett mycket stort ansvar ligger på er för att projektet byggs efter god kunskap och ett väl genomtänkt beslut för att passa in i bef. miljö. Byggnadernas utformning kommer inte i första hand, detta blir säkert bra om de anpassas efter bef. miljö och hänsyn tages till berörda invånare.

Kommentar:

På samrådsmötet presenterades de planbestämmelser som var tänkt att gälla fastigheten som refereras till som "Perssons livs". Det var en kortfattad version där alla fastigheter inom detaljplaneområdet presenterades, mer information framgick av planhandlingarna.

Inför granskningen har fler illustrationer tagits fram för att visa den tillkommande bebyggelsens relation till omgivande bebyggelse. Dessa är baserade på kommunens inmätta höjder på befintlig byggnation, med de tilltänkta höjderna på tillkommande bebyggelse.

Vad gäller taklutningen så kommer den inför granskningen att säkerställas med en planbestämmelse. Detta gäller dock så att taklutningen inte blir för liten, så att taken kommer upplevas som platta i stället för mer klassiska sadeltak som idag finns representerade i stor utsträckning i Mellbystrand.

Allmänhet 3

Vi informerades om nya centrum i Mellbystrand vid samrådsmötet på Strandhotellet 22-03-15 och har synpunkter på det framlagda förslaget. Landskapsbilden blir totalt förändrad. Bland befintlig bebyggelse är

Strandhotellet den högsta byggnaden, 9 meter. Enligt framlagt förslag kommer ett flertal av fastigheterna att ha höjder på 12–15 meter, väsentligt högre än Strandhotellet. Fastigheten i nordöstra hörnet kommer dessutom att vara högre än 15 meter mot väster på grund av höjdskillnaden mellan gatan och befintlig parkering. Detta gör att det nya området får en dominerande inverkan på omgivningen med sin typ av fastigheter, villor och fritidshus samt Strandhotellet. Det är positivt att det händer något med området med ny bebyggelse, men det gäller att befintlig och ny bebyggelse smälter ihop till en balanserad enhet. Vi kräver att fastigheterna sänks till maximal höjd på 9 meter och på så sätt smälter in i omgivningen. Strandhotellet ska komma till sin rätt och inte domineras/gömmas av dessa "kolosser". Mellbystrand är en gammal badort med smala gator/vägar och sina typiska sommarhus. Tiderna förändras, men då måste det finnas samklang mellan nytt och gammalt. Det nya är bra, men glöm inte det gamla. Vi valde att bo i Mellbystrand på grund av småskaligheten. Om inte hade vi bosatt oss någon annanstans. Med hopp om positiv handläggning.

Kommentar:

Hänsyn har tagits till Strandhotellet genom att inte lokalisera bebyggelse framför som skymmer Strandhotellets utblickar ner mot havet. Bebyggelsen tillåts i centrum att vara högre än befintlig bebyggelse för att markera ett tydligt centrum.

Se vidare under svaret till Fastighetsägare till Åmot 1:105 & Allmänhet 4.

SAMMANFATTNING

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

- Bekostnad av flytt av ledningar ska tillfalla den som initierar ledningsflytten
- Rätten till ersättning för fastighet som påverkas av bestämmelser till skydd av kulturvärden beskrivs
- Konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet har förtydligats i tabellerna under genomförandebeskrivningen
- Avsnittet gällande jämställdhet har uppdaterats
- Utvecklande av avsnittet gällande brott och brottsförebyggande åtgärder
- Utvecklande av avsnittet gällande miljömålet ett rikt växt- och djurliv
- Tydliggörande av påverkan på omkringliggande fastigheter vid översvämning
- Beskrivning av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse öster om planområdet
- Beskrivning av stads- och landskapsbild och påverkan på befintlig/tillkommande bebyggelse och överväganden som gjorts utifrån den tillkommande bebyggelsens utformning
- Beskrivning av klimatförändringarnas påverkan på grundvattennivåerna
- Beskrivning av stranderosion
- 3d-bilder som visar förhållandet mellan omgivande bebyggelse
- Utformning av park och torg förtydligas med skisser och förprojektering

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Utskriftsformat i plankartan
- q1 förtydligas så det framgår att det rör sig om interiören
- k6 formuleras enligt förslag i den antikvariska utredningen

- Ny bebyggelse regleras med takvinkel
- Planbestämmelsen b₁ tas bort från Strandhotellet
- E-området flyttas
- Ny planbestämmelse som säkerställer infiltration på parkeringsplatserna i söder har inkluderats
- Bestämmelsen gällande invändig rumshöjd tas bort
- Planbestämmelse gällande vattentålig grundkonstruktion

Tillkommande inventeringar och utredningar:

- Solstudien uppdateras

LISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Fastighetsägare till Åmot 1:83
 Fastighetsägare till Västra Mellby 12:1
 Fastighetsägare till Åmot 1:105
 Fastighetsägare till Åmot 1:214
 Fastighetsägare till Åmot 2:356
 Fastighetsägare till Åmot 1:179
 Fastighetsägare till Åmot 1:25 m.fl.
 Fastighetsägare till Västra Mellby 2:10
 Fastighetsägare till Åmot 1:24 m.fl.
 Fastighetsägare till Västra Mellby 2:27

Allmänhet

Allmänhet 2
 Allmänhet 3
 Allmänhet 4

LAHOLM 2022-08-30

Mikael Lennung
 Chef för Plan- och exploateringsenheten

Agnes Marklund
 Planarkitekt