

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR ÅMOT 1:100 MED FLERA, MELLBYSTRANDS CENTRUM

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN



Detaljplan, standardförfarande

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



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 21 september 2022 § 140 att förslaget till detaljplan skulle skickas ut för granskning. Granskningstiden har pågått mellan 24 oktober 2022 till och med den 20 november 2022. Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, organisationer och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnade senast den 20 november 2022.

Totalt har 18 skrivelser kommit in, varav 2 från statliga myndigheter, 5 från kommunala nämnder eller styrelser, 4 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 1 från intresseföreningar samt 6 från sakägare. Några synpunkter från Lantmäteriet har inte lämnats in. Interna synpunkter har mottagits.

SYNPUNKTER UTAN ERINRAN

Nedan nämnda remissinstanser har lämnat in yttranden utan erinran.

Trafikverket
Räddningstjänsten
Laholmbuktens VA-nämnd
Hyresgästföreningen Halmstad/Laholm

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant 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.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

Det som föreslås kan bli olämpligt med avseende risken för översvämning. Se vidare under *klimatanpassning*.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- Strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- Det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Klimatanpassning

Planförslaget innebär en utökad byggrätt inom ett område där risk för översvämning finns.

Länsstyrelsen ser att kommunen har genomfört flera genomtänkta lösningar för att anpassa bebyggelsen till ett framtida klimat t ex har skyddsåtgärder vid ny bebyggelse, anpassad andel hårdgjord yta och säkerhetsmarginaler lagts in i planen.

Kommunen redogör i planbeskrivningen för hur den geotekniska utredningen visar att grundvattennivån är ytlig i området. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten genom direktinfiltration är begränsat. På ett flertal ställen i planen hänvisas till lokalt omhändertagande inom fastigheten, att fastighetsägare ska ta ansvar för dagvatten inom sin egen fastighet. Sweco bedömer i sin rapport att hantera dagvatten genom infiltration inom området inte är lämpligt. Länsstyrelsen gör samma bedömning. När havet stiger kommer en påverkan på grundvattennivån att ske. Hur ett stigande hav kommer att påverka grundvattennivån nämns i planen, men är inte hanterat för befintlig bebyggelse. Enligt Boverkets tillsynsvägledning för naturolyckor ska effekten av ett förändrat klimat beaktas vid planläggning när det kommer till skyfall.

Länsstyrelsen efterlyser en tydlig redovisning av hur den befintliga bebyggelsen i planförslaget påverkas av kombinationen av en permanent höjd grundvattennivå och bortledning av ett klimatanpassat skyfall i tidsperspektivet förväntad livslängd för planerad bebyggelse.

Det är fortfarande oklart hur den tekniska anläggningen E, transformatorstationen, avses att skyddas.

Rådgivande synpunkter enligt PBL

Erosion

SGU bedömer att erosionskänsligheten är stor i området från Birger Pers väg och norröver. Detta är direkt närhet till planområdet. Ett sätt att ha bättre kontroll på erosionssituationen är att genomföra kontinuerliga mätningar för att kunna följa förändringen av strandlinjen och vilken påverkan det kan få på bakomliggande områden.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att uppdatera ytavrinningsplanen till att även innefatta effekten av ett framtida klimat med en klimatfaktor på 1,3.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen hanterar kulturmiljö och stadsbild på ett bättre sätt än under samrådet. Från samrådsyttrandet kvarstår dock synpunkterna på resonemang kring byggnadshöjd och hur kommunen utrett påverkan av den tillkommande bebyggelsens utformning samt kring att det saknas 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.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Klimatanpassning

Kombinationen av en permanent höjd grundvattennivå och bortledning av ett klimatanpassat skyfall inom bebyggelsens livslängd kommer beskrivas mer utförligt i planhandlingarna.

Planhandlingarna har kompletterats med höjdsättning av allmän plats, framtagen av AFRY (Bilaga 11). Höjdsättningen tar utgångspunkt i det förslag till utformning av allmän plats som fanns med i granskningshandlingarna. Till detta har en klimatanpassningsutredning (AFRY Bilaga 10) tagits fram för att säkerställa att utformningen är lämplig. Slutsatsen av utredningen är att planen är genomförbar från skyfallssynpunkt, men vissa anpassningar behöver göras i höjdmodellen i samband med detaljprojektering.

För att tydliggöra hur en ombyggnation av Sibyllavägen kommer se ut, har det inför ett antagande av detaljplanen adderats en skiss till planbeskrivningen. Skissen visar hur motveck används för att leda vattnet till sin fördröjning samt hur gatan kommer fungera som färdväg av vattnet vid skyfall. Motvecken gör att vattenflödena inte kommer påverka omkringliggande fastigheter. Lågpunkten i slutet av nuvarande Sibyllavägen ansluter till läge för befintlig utloppsledning. Utloppsledningen leder vidare dagvatten ut till havet. Ledningen finns sedan tidigare med i bilaga 4, dagvattenutredning.

Detaljplanen ger möjligheter för privata fastighetsägare att hantera sitt dagvatten och kommunen för att lösa dagvattenhanteringen på de allmänna platserna. Höjdsättningen säkerställer befintliga rinnvägar och lågpunkter. De allmänna platserna spelar en viktig roll för skyfallshantering och översvämningsscenario. Grönska är viktigt för båda privata fastigheter och allmänna platser för att ta hand om vatten.

För att säkerställa skydd av transformatorstationen har plankartan kompletterats med bestämmelserna **b₂** – *Bebyggelse ska utföras med vattentålig grundkonstruktion under marknivåer på +4,5 meter (i RH2000)* och **a₂** – *Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän det framgår att byggnadens grundkonstruktion under marknivåer på +4,5 meter (RH2000) utförts vattentålig*. Vilket ger samma skydd som för övrig ny tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Utöver det som presenteras inom ramen för detaljplanearbetet arbetar Laholms kommun både med en ny kommunövergripande översiktsplan och en klimatplan som kommer ta ett större grepp på frågorna gällande översvämning, skyfall och erosion. Kommunen ser också positivt till att den regionala fysiska planen är under framtagande för att kunna ta hänsyn till vattenfrågor i ett större regionalt sammanhang.

Erosion

Laholms kommun har genomfört mätningar av stranden under både 2019, 2020 och 2023, vilka resulterat i 3d-modeller där det är möjligt att fastställa

erosionens effekter. Jämförelser har gjorts med ortofoton längre tillbaka för att få en uppfattning om påverkan. Nya mätningar behöver även göras kontinuerligt samt vid större stormar eller liknande händelser som kan påverka strandens utbredning.

Laholms kommun har tagit fram en ny skyfallskartering för kommunen inom ramen för arbetet med den kommunövergripande översiktsplanen. Utöver detta ska kommunen ta fram en ny klimatplan under 2023/2024.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen kompletteras med ett utökat resonemang kring den tillkommande bebyggelsens påverkan på Mellbystrands karaktär och kulturhistorisk värdefull bebyggelse i området.

Plan- och exploateringsenheten har ändrat takvinkelbestämmelsen i planhandlingarna efter yttrande från Kulturmiljö Halland, där dom efterfrågade en mer reglerad takvinkel för att bebyggelsen skulle anpassas till omgivande kulturmiljö.

Trafikverket

Tidigare framförda synpunkter har beaktats och Trafikverket har därmed inget att invända.

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 fördröjningar har aktuell åtgärd fått en senarelagd tidsplan men kommer att byggas så snart det finns tillgängliga medel.

Kommentar:

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

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Räddningstjänsten

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

Kommentar:

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

Kultur- och utvecklingsnämnden

Kultur- och utvecklingsnämnden ser mycket positivt på den föreslagna detaljplanen och den möjlighet till utveckling av Mellbystrands centrum som planen representerar.

Kultur- och utvecklingsnämnden vill särskilt lyfta fram värdet av att torgbildningen sträcker sig längst hela kvarterets längd mot Birger Pers väg vilket lämnar möjlighet att använda torgbildningen för temporära etableringar i form av pop-up butiker, mobila serveringar eller annan samhällsservice av temporär karaktär knutet till de dagar/tider då Mellbystrand har ett högt besökarantal. För att detta användningsområde skall kunna få full effekt är det viktigt att ytan förbereds för etablering med framdragen elektricitet samt vatten och avloppsinkopplingar som sänker etableringskostnaden vid de tillfällen då temporära etableringar genomförs. Kultur- och utvecklingsnämnden ser positivt på de resonemang avseende parkeringssituationen som finns representerande i underlaget och delar bedömningen att det handlar om ett begränsat antal dagar under årets som antalet parkeringsplatser blir en konkret utmaning i Mellbystrand. Det är dock nämndens uppfattning att antalet dagar då parkeringsbrist råder är större än de angivna 4–5. Snarare skall 4–5 dagar beskrivas som de dagar under året då peak-belastning råder på parkeringssituationen och att stora utmaningar kring parkeringstillgång finns under ytterligare 10–14 dagar årligen.

De förslag som presenteras i underlaget för att minimera utmaningarna kring parkeringar är lösningar som verkar i en positiv riktning men ytterligare diskussion om lösningar för att hantera de 14–20 dagar om året då trycket mot parkeringsplatser är som störst måste fortsätta och fler åtgärder än de angivna kommer krävas för en hållbar parkeringssituation.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten tackar för förslagen gällande torgbildningens el- och VA-anslutningar och tar med sig synpunkterna till kommande projektering av de allmänna platserna. Antalet dagar med högt parkeringsbehov revideras i planbeskrivningen.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsförvaltningen har läst igen detaljplanen för Åmot 1:100 m.fl., Mellbystrandscentrum och har inga ytterligare synpunkter utifrån påverkan på barn- och ungdomsnämndens verksamhet.

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.

Laholmsbuktens VA-nämnd

Laholmsbuktens VA har inget att erinra i rubricerad Detaljplan.

Kommentar:

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

Ungdomsforum

Ungdomsforum anser att det är positivt att Laholms kommun utvecklar Mellbystrand och att det byggs olika typer av lägenheter, olika storlekar och att även hyresrätter finns med i förslaget. Men det som mest diskuterades på mötet var parkområdet och torget.

Ungdomsforum ser positivt på att det finns med ett torg och ett större grönområde i förslaget och vill föreslå några viktiga delar som behövs för att göra områdena attraktiva:

- Picknick-område, ett bra område där man kan både sitta på marken och bänkar
- Picknick-bänkar och lusthus.
- Låta parken ha strandtema med sand, sandväxter, palmer – men man kan också tänka tvärtom, att skapa en ”skogsoas” i Mellbystrand
- Det är viktigt att se till att det finns skuggiga områden
- Fotbollsplan – även om det inte får plats med en fullstor plan, så åtminstone att ställa där man kan spela boll, kanske en multisportarena
- Se till att parken inte blir ”helt värdelös” på vintern – ska inte vara dött på vintern.
- Basketkorg
- Se till att det finns möjligheter till arrangemang – matmarknader på torget till exempel.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten tackar för förslagen och tar med sig synpunkterna till kommande projektering av de allmänna platserna.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

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

Hyresgästföreningen Halmstad/Laholm

Hyresgästföreningen Halmstad/Laholm har inget att tillägga på granskningen Åmot 1.:00 med flera, i nuläget.

Kommentar:

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

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerad detaljplan för granskning och har följande synpunkter:

Den förändring som har gjorts gällande att reglera bebyggelsen med takutförning med hjälp av en takvinkelbestämmelse förändrar inte vår ståndpunkt. Planen tillåter sadeltak med en takvinkel ända ner till 14 grader vilket ger möjlighet till tak med mycket flacka sadeltak och höga fasadliv. I planen illustreras bebyggelsen med byggnader med sadeltak där de flesta tak har ca 35–45 graders takvinkel. Vi vidhåller därför synpunkterna i samrådsyttrandet att ur kulturmiljösynpunkt bör takutförningen regleras till brantare sadeltak och de högre nockhöjderna sänkas. Detta för att tillkommande bebyggelse ska harmonisera med den omgivande miljön.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten gör bedömningen att det inte är rimligt att reglera takvinkeln till 35 eller 45 grader då bebyggelsen behöver kunna varieras samtidigt som den ursprungliga kulturmiljön ska tas hänsyn till. En detaljplan ska inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet.

Omgivande detaljplaner har planbestämmelser där det endast tillåts 14–27 respektive 25–45 grader takvinkel. Med bakgrund till detta kommer plan- och exploateringsenheten ändra planbestämmelsen f4 till *f4 - Takvinkel ska vara minst 22 grader, takkupor, frontespiser och altaner är undantagna från bestämmelsen*. En sådan ändring bedöms bibehålla variationen och ta hänsyn till ert yttrande och sakkunskap på kulturmiljö Halland samt vara inom ramen för vad som kan ändras mellan granskning och antagande.

Region Halland

Nämnden har yttrat sig i samband med församråd och plansamråd och är överlag positiv till detaljplanen, men vill göra följande yttrande:

Det är positivt att intentionerna med parken och torget har tydliggjorts. Det ökar möjlighet att områdena i slutändan får den bredd av funktioner och värden som planerats. Nämnden är positiv till att detaljplanen har en tydlig ambition kring byggnation av hyreslägenheter. Ett mer diversifierat boendebud främjar inkludering och social sammanhållning.

Sid 64: *”Lekplatsen och parken behöver utformas så att alla barn, oavsett fysisk eller psykisk funktionsnedsättning kan använda lekplatsen. Eftersom lekmöjligheterna i parken är kostnadsfria kan de användas av barn från olika socioekonomiska grupper. Det kommer att finnas avgiftsbelagda områden på torget i samband med eventuella uteserveringar, vilket kommer att kunna locka till sig även äldre barn till planområdet. Detta ger lika rättigheter för alla barn oavsett ålder och socioekonomisk bakgrund.”*

Ovanstående stycke bör omformuleras för att lika rättigheter ska uppnås. Avgiftsbelagda områden lockar till sig fler grupper än äldre barn. Samtidigt bör ambitionen vara att fler delar än de avgiftsbelagda lockar äldre barn. I ovanstående stycke bör även begreppet *funktionsnedsättning* bytas ut till *funktionsförmåga*.

I övrigt har lokal nämnd Laholm inget att erinra.

Kommentar:

Plan- och exploateringsenheten reviderar stycket om *barnperspektivet* med era förslag till ändringar.

Södra Hallands Kraft EI

Södra Hallands Kraft ekonomisk förening/EL har lite att erinra gällande rubricerat planförslag.

Vi noterar att vår dubbel-nätstation på ”torget” kan flyttas till i närheten av servicebyggnaden i den norra delen.

Vi noterar även att ett större E-område för en ny dubbel-nätstation och fibernod finns med i den södra delen. Vårt förslag på 20x14m. och 5m. i brandavstånd mellan nätstation/fibernod kvarstår men det får kanske verifieras med fibernod-ägaren. Holtabs dubbel-nätstation är 4,92x3,52m., se bifogad ritning.

I samredogörelsen finns även med att de kostnader som uppstår i och med flyttning m.m. av befintliga elnätsanläggningar bekostas av den part som initierar åtgärden.

Underlag/fysisk kabelutsättning för projektering och byggnation beställs via Ledningskollen. Vi vill i god tid få reda på effektbehov för framtida etableringar.

Kommentar:

E-området har en storlek på 20x14 meter. Inför antagande har två planbestämmelser lagts till som finns på övrig bebyggelse inom planområdet. **b₂** – *Bebyggelse ska utföras med vattentålig grundkonstruktion under marknivåer på +4,5 meter (i RH2000)* och **a₂** – *Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän det framgår att byggnadens grundkonstruktion under marknivåer på +4,5 meter (RH2000) utförts vattentålig.*

Det framgår i genomförandebeskrivningen att kostnad för flytt av ledningar/anläggningar bekostas av den part som initierar åtgärden.

SYNPUNKTER FRÅN INTRESSEFÖRENINGAR

Naturskyddsföreningen

Yttrande Mellby centrum Naturskyddsföreningen Södra Halland vill lämna följande synpunkter på detaljplanen för Mellby Centrum i granskningen.

Våra synpunkter i samrådet har inte beaktats i tillräckligt hög grad. De kvarstår därför. Några fler parkeringsplatser har tillkommit i södra delen och exploateringsgraden sänkts något, men fortfarande görs allt på naturens bekostnad. Var finns naturen kvar, eller ges möjlighet att utvecklas? Naturligt promenadstråk syns inte till, det sammanhållande grönstråket, var finns det?

Sedan vill vi påpeka direkta felaktigheter gällande naturlig vegetation i planförslaget. Här bör inte havtorn, strandnejlika och strandråg tas upp då det ej är naturligt förekommande i området. Detta är sandig mark, gammalt flygsandsområde som borde ingått i 300 meter strandskydd och fungera som ett rörligt dynamiskt buffertområde mot havet. Svensk tall, björk och ek är lämpliga trädsorter. Även blåbär, lingon, ljung krypvide, fibblor, fetknopp, käringtand och liknande arter är lämpliga. Gröna öknar med klippta gödslade gräsmattor kommer inte att stärka naturvärdena. Vegetation i tillräcklig mängd, som utgör vindskydd, solskydd, som avdunstar, suger vatten och ger ett bra mikroklimat behöver utvecklas och säkras i detaljplanen. Naturens förmåga att ge oss sina ekosystemtjänster har åsidosatts i detta förslag.

Vattenproblematiken med dagvatten, infiltration, rening och lokalt omhändertagande är inte tillräckligt utredda. Översvämning vid 100-årsregn samt stormscenarier kan medföra svårigheter att få ut vattnet. Naturskyddsföreningen instämmer i länsstyrelsens farhågor i samrådsförslaget.

Förändrat klimat, havsnivåhöjning med stranderosion, högt grundvatten, översvämning och kraftiga regn kommer att bli alltmer frekventa. Att hänvisa till Isven, en students utredning med hjälp av gamla ortofoton som bevis för att det inte förekommer någon stranderosion i området, anser vi felaktigt. Konsultbolaget Sweco har gjort flera erosionsutredningar som visar på motsatsen och att skydd måste uppföras nedanför Birger Pers väg cirka 1,2 km till gigantiska kostnader om det ens är möjligt.

Kommunfullmäktige har nu tagit ett beslut att vid varje nyetablering, ny detaljplan, utreda och försöka använda nya metoder för att minska på vattenförbrukningen genom att spola med begagnat vatten. Detta uppmuntras också till i kommunens vattenplan. Någon sådan utredning är inte gjord för detta område. Kommunen är markägare och kan ställa sådana krav. Med den utsläppsökningen av växthusgaser som nu sker i både världen och i Sverige ser Naturskyddsföreningen det som nödvändigt och en skyldighet från Laholms kommuns sida gentemot kommande generationer att vid nybyggnation redan från början bygga så energisnålt som möjligt, integrera solceller och underlätta för ett "klimatsmart leverne".

Sedan vill vi återopåpeka domen om Åmot, hotellet från Miljööverdomstolen P 9810-21, som nu är ett prejudikat. Det behöver göras en miljökonsekvensbeskrivning även i denna planen för Mellby Centrum, före antagande.

Naturskyddsföreningen uppmanar kommunen att göra en MKB och noggrant utvärdera om denna plan verkligen skall genomföras. Är en lokaliseringsprövning verkligen gjord? Är det förenat med en hållbar utveckling? Vilka långsiktiga konsekvenser innebär det om vi genomför denna plan?

Kommentar:

Promenadstråk kommer att möjliggöras i parkområdet. Grönstråket kommer att finnas kvar, men smalnas av i söder där området redan idag består av en större grusyta. Genom att möjliggöra för inhemska arter i parken och inte arbeta mot helt öppna och plana gräsytor kommer mångfalden på platsen

kunna öka. Vegetationen som beskrivs för parken är en del av ett tidigt förslag på parkens utformning. Vi tackar för synpunkterna och inspielen på vilken typ av vegetation som kan vara lämplig för området när projekteringen av parken genomförs. Detta kommer föras vidare till den processen.

Inför antagandet har det gjorts förtydliganden i planbeskrivningen gällande översvämning, skyfall och dagvatten.

Detaljplanen har föranletts av en markanvisningstävling. I tävlingen bedömdes bidragen utifrån gestaltning, pris för marken och hållbarhet. Det vinnande förslaget var det som hade högst poäng både gällande gestaltning och hållbarhet. Förslagets hållbarhetsambitioner beskrivs i bilaga 3. Materialmässigt arbetar de med träfasader och stomme av ekobetong. Parkeringsplatser kommer föras med laddstolpar för elbilar och taktytor föras med solenergi samt gröna tak. Med tanke på vattenförhållandena på platsen har lämpliga dagvattenlösningar arbetats fram. Huvudlösningen är ett avvattningsstråk med växtlighet som kan samla vattnet och rena det. Avvattningsstråket består av växter och sten samt en tät geotextil. Plan – och exploateringsenheten ser positivt till en minskad vattenförbrukning och mer hållbart byggande.

Plan och exploateringsenheten bedömer att det aktuella planförslaget inte ligger inom ramen för den nya lagstiftningen eller den prejudicerande domen och kommer därför inte göra en MKB.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

Synpunkterna från ovan nämnda berörda sammanfattas nedan, originalhandlingarna finns tillgängliga på byggnadsenheten.

Fastighetsägare till Åmot 1:217

Vi är nyinflyttade i Mellbystrand för knappt 1 år sedan. Anledningen till att vi valt att bosätta oss här är den speciella miljön med omväxlande lägre byggnation i form av äldre hus, sommarstugor samt hav och naturnära boende.

Hade vi velat bosätta oss i ett område med högre byggnation hade vi ju inte valt Mellbystrand.

Vi är inte emot utveckling av Mellbystrands centrum men höjden på de byggnader som planeras passar inte alls in i befintlig miljö. Det borde rimligen kunna byggas bostäder och allmänna lokaler som är lägre och passar in bättre. Det känns som att det är något som bara skall drivas igenom när man påstår att man ”tar hänsyn till befintlig byggnation”.

Vi ber därför att ni tänker igenom detta en gång till så att ni inte förstör Mellbystrand med dess unika miljö.

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. 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 1:24, Åmot 1:28

Läser inkomna synpunkter angående Laholms kommuns planer för Mellbystrands centrum. De flesta synpunkterna rör att bygghöjden är för hög samt att byggnationen inte passar i Mellbystrand. De höga husen kommer att utmärka sig gentemot omgivande byggnader samt skugga dem och göra att det blir insyn på alla omgivande tomter. Alla de ståndpunkter vi tidigare har skickat in kvarstår. Som ni själva skriver har våra åsikter inte tillgodosetts.

När det gäller trafik och parkeringsplatser presenteras ingen lösning. Trafiken och bullret kommer öka. Parkeringsplatserna kommer inte räcka åt både boende och badgäster som vill bada eller äta mat. Barnfamiljer som vill åka till stranden för ett dopp, var ska de parkera? Är inte stranden till för alla? Tillgänglighet ska prioriteras för alla.

Dagvattenavrinningen är inte löst.

Ett centrum markeras redan i nuläget av Strandhotellets byggnad, det behövs inte ytterligare byggnader för att understryka det. Centrum kan förstärkas genom att bygga ett torg, lekplats, fler parkeringar och komplettera det med radhus eller parhus i en höjd på 1.5 plan i likhet med övriga hus i Mellbystrand. Argumentet att centrum bara skulle synas via högre hus håller inte heller. Centrum syns redan.

Skuggningen som visas i underlaget från Laholms kommun är inte rätt illustrerad vad jag kan läsa mig till bland kommentarerna. Skuggningen är mer omfattande än vad som visas. Bilder från kl 16 visas upp. När sitter man i trädgården för att äta, grilla eller umgås? Oftast på kvällen under sommaren. Då ska vi sitta där i mörker och total skuggning? Så trevligt.

Bilderna som ska illustrera bygghöjder i relation till befintliga hus är gjorda i sådan vinkel och på sådant sätt att underlaget blir missvisande och en bedömning av skuggningens effekter blir gjord på felaktiga grunder.

Grönytor byggs bort, platsen där barnen spelar fotboll försvinner. Och vad händer med barnens hoppkudde och lekplats? Är det att respektera barnperspektivet, barnkonventionen?

Det blir ingen god helhetsverkan med höga hus mitt i en badort med låga sommarstugor och permanentus. Argumentet att man kan förvänta sig höga hus mitt i Mellbystrand håller inte. Du kan förvänta dig det mitt i en stad men inte i en by eller en liten badort med enbart låg bebyggelse. Mellbystrand är ingen stad, det är ett sommarstugeområde, badort eller villakvarter.

Vi har lagt in våra pengar i ett hus som vi älskar, vi hade ingen anledning att tro att några höga hus skulle byggas bredvid vårt hus. Det vi hörde var att väster om Kustvägen får bara 1.5-planshus byggas. Återigen är inte Mellbystrand en stad där man bör förvänta sig högre byggnader. Vi hade aldrig flyttat dit i så fall. Men plötsligt när kommunen själva ska se till att det ska byggas då ska andra regler appliceras. Ska kommunen vara inblandad, bygg 15 meter. Ska en privatperson bygga, bygg ett lågt, normalt hus. Var är rättvisan? Eller är det godtycklig diktatur där en kommun dikterar regler för egen vinning?

Angående bygghöjden ska nya byggnaders höjd anpassas till befintliga byggnader i Mellbystrand. Nybyggnationen kommer framstå som en solitär i området, när det egentligen är andra byggnader som borde framträda och glänsa. Strandhotellet ska låtas vara det största huset, det som ger karaktär åt orten. Strandhotellet ska inte behöva överglänsas eller huka bakom nybyggda skrytbyggen som inte passar in bland övriga hus. Vårt hus och andra hus som är märkta för att bevaras ska också få framträda och ha sin plats utan att skuggas eller skymmas bakom höga hus. Vårt hus kommer, i det fall byggnation sker, ligga bakom en vägg av massiva hus som är betydligt högre än vårt hus. Vårt hus kommer få insyn, skuggning och kännas skymt. Ingen siktlinje kommer finnas vid vårt hus eftersom husen framför kommer vara så höga. Den enda lösningen på hela problemet är enbart tillåta att hus på 1.5-plan byggs, de regler som gäller för övriga hus som byggs i Mellbystrand.

Varför ska boende i ett nybyggt lägenhetshus vara viktigare att värna om än vi som faktiskt bor i husen som ligger där redan? Vem tillvaratar våra åsikter? Vi betalar skatt som går till tjänstemäns och politikers löner, och tacken är att man blir överkörd och inte visad någon som helst hänsyn eller respekt. Det är respektlöst mot både oss och vårt hus. Det är respektlöst mot de skattepengar vi betalat och det är respektlöst mot vår investering i ett hus, vars värde kommer minska om det byggs höga hus framför.

Med vems bästa för ögonen driver Laholms kommun den här frågan? För egen vinning? För entreprenörers, byggbolags eller arkitekters vinning? Och med vilka argument tar man sig den rätten?

Kommentar:

Detaljplaneförslaget har olika typer av parkeringslösningar för att kunna tillgodose behovet i Mellbystrand. Det finns allmänna parkeringsplatser som ska kunna användas för besökare till stranden, parken och torget. Det finns även parkering i form av kvartersmark som möjliggör parkeringsköp för att kunna tillgodose parkeringsplatser för näringslivet. För de nya bostäderna och verksamheterna ska de ta hand om sin parkering inom sin egen fastighet. En viss trafikökning kommer ske med nya bostäder, men det genomförs förbättringar i form av nya busshållplatser samt busslinjedragning som kommer underlätta för resande kollektivt samt stärka trafiksäkerheten i Mellbystrand.

Inför antagandet har det gjorts förtydliganden i planbeskrivningen gällande översvämning, skyfall och dagvatten. En klimatutredning har tagits fram tillsammans med höjdsättning av allmän plats som säkerställer var vattnet

kommer att samlas vid skyfall. Detaljplanen möjliggör för olika typer av dagvattenanläggningar. Detta för att dagvattenhanteringen ska kunna göras på ett innovativt sätt som inte sätter gränser för framtida dagvattenlösningar. Omhändertagande av dagvatten ska se på kommunens allmänna plats, vilken är utpekad i detaljplanen.

Sett till barnperspektivet kommer förslaget till detaljplan innebära att fler barn i varierande åldrar kommer kunna nyttja området i centrum. En ny lekplats kommer att anläggas och hoppkudden kommer komma till nytta för barn i kommunen, oavsett om den kommer bli kvar i Mellbystrand eller flyttas till ett nytt läge.

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 samspara med bebyggelsen på Kvarteret Romberg och övriga centrum och bedöms tillföra positiva aspekter till Mellbystrands stads- och landskapsbild.

Plan- och exploateringsenheten menar att de varierande höjderna på den tilltänkta bebyggelsen kommer innebära att bebyggelsen inte kommer upplevas som solitär, utan bryter upp bebyggelsen i mindre delar. Även de planerade siktlinjerna hjälper till att skala ner bebyggelsen och på så sätt anpassas den till närmiljön. Tillsammans med förskjutningarna i gaturummet och möjligheten till centrumverksamhet i bottenplan kommer gaturummet samspara väl med bebyggelsens varierande höjder.

Solstudien reviderades inför granskningen och är genomförd utifrån praxis. Vägledningen som Laholms kommun har att förhålla sig till är Boverkets skift *Solklart* (1991) där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser, vilket bedöms uppfyllas.

Arbetet med utvecklingen av Mellbystrands centrum har pågått under en längre tid och kommunicerats vid flera tillfällen. I samband med tidigare planarbeten i Mellbystrands tätort framkom önskemål om att förtydliga det som utgör ortens centrum och ta fram en sammanhållen strategi för utvecklingen av de centrala delarna av orten. Som ett led i detta togs en förstudie fram, *Vision Mellbystrand* år 2012. Samma år delades centrumområdet in i sju nya detaljplaneområden och gav uppdrag om planläggning. 2014 antogs den gällande översiktsplanen, som också pekar ut centrum som ett område för ny bebyggelse, vilken under åren innan varit ute på både samråd och granskning. Efter detta togs ett planprogram fram och godkändes 2018, vilket också föranleddes av både samråd och granskning. Detta innebär att planerna för Mellbystrands centrum har varit möjliga att tycka till om under en längre period och processen har varit lång.

Fastighetsägare till Åmot 1:40

Alldeles för stora volymer och framför allt höga höjder. I Mellbystrand där man i översiktsplanen eftersträvar, och som överallt präglats av, låga hus på endast 1 och 1 ½ plan, passar det inte in i miljö och landskapsbild att ge byggrätter på upp till 15 meter, vilket motsvarar både 3 och 4 plan. Det skulle komma att skymma solen och skugga fastigheter som ligger öster om Kustvägen samt störa och förstöra utsikten. Hus i 2 plan skulle vara mer än väl tilltaget.

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. 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.

En solstudie har utrett skuggförhållandena på platsen.

Fastighetsägare till Västra Mellby 12:1

Vi som fastighetsägare på Västra Mellby 12:1 och då närmsta granne till fd. Perssons Livs, överklagar härmed kommunens detaljplan som tillåter ett trevånings hyreshus mot dagens 1,5-plans villa. Vi överklagar även det 3-våningshus som planeras mellan Perssons Livs och Lundströms bodar, samt huset som planeras mellan Lundströms bodar och Kvarteret Romberg. Alla dessa 3-våningshus med 12 m i bygghöjd. Ett trevåningshus på 12 m höjd kommer fullständigt att dominera mot befintlig bebyggelse och mot vår fastighet.

Vår fastighet som ligger direkt söder om fd Perssons livs och är ett enplanshus får då alltså en 12 m hög fasad som närmsta granne. Vi tycker inte detta passar in mot befintlig bebyggelse som är lågbyggt och i huvudsak enplanshus väster om Kustvägen. Enligt kommunen verkar detta vara det enda sättet att förtäta Mellbystrands centrum, det enda man nu vill införa i denna centrumplan verkar vara hyreshus på minst 3 våningar. Tidigare invändningar mot detta har negligerats av Laholms kommun. Illustrationen som presenteras i detaljplanen tycker vi dessutom är missvisande då den visar vyn snett uppifrån och befintliga hus visas som kuber. Intrycket blir då att fastigheten inte skiljer sig så mycket mot befintliga hus. Står vi i gatuplanet och tittar mot väster, alltså mot vårt hus och då denna trevåningsbyggnad, kommer vårt hus fullständigt försvinna. Dessutom undrar vi hur man tänkt med parkering, infart och servicebyggnader, då dessa inte visas alls på ritningar. Vi pratar antagligen om 9–12 lägenheter med en till två bilar per lägenhet. Var ska de få plats? Vi är inte emot att dagens byggnad som finns på Perssons Livs rivs och ger plats till något fräschare, men vi tycker att dagens bygghöjd är tillräcklig och då ska begränsas till denna. Gällande de två andra planerade 3-våningshusen som ska klämmas in runt Lundströms bodar har vi samma frågeställning gällande parkering, infart, servicebyggnader mm. Även här 12m i bygghöjd mot det

låga Lundströms bodar. De aktiviteter som efterfrågats och det senare året funnits i Lundströms bodar med restaurang med musikunderhållning riskerar att inte tillåtas om dessa hus byggs så nära. Hur kan Laholms kommun tycka att dessa två huskroppar är en bra lösning då de inte får plats, ser man i verkligheten verkar det omöjligt att klämma in 3-våningshus där. Vi kan inte se att dessa fastigheter får plats inom de egna tomtgränserna. Den fastighet som planeras väster om Lundströms bodar mot Kvarteret Romberg, i direkt anslutning till den befintliga allmänna parkeringen, antar vi kommer ta parkeringen i anspråk. Denna mark som parkeringen finns på är dessutom kommunens mark och tillhör inte Lundströms bodar-tomten.

Vi tycker inte att Laholms kommun har lyssnat på de boende i området på de samrådsmöten som har hållits. Det har varit många synpunkter på byggnadshöjden. Vi välkomnar dock centrumplanen och att det sker en förändring, men totalt i området är det ju bara planlagt för hyreshus i 3 eller 4 våningar. Detta smälter inte in i befintlig bebyggelse, utan känns mer som en maximering av byggytan.

Vi har tidigare överklagat detta till Laholms kommun, men har då fått avslag på våra synpunkter.

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. 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.

För att tydliggöra påverkan kommer planbeskrivningen kompletteras med en illustration som visar gatuperspektivet mellan er byggnad och den tilltänkta byggnationen på "fd Perssons livs".

För de nya bostäderna och verksamheterna ska de ta hand om sin parkering inom sin egen fastighet och följa kommunens parkeringsnorm. Parkeringen som är lokaliserad bakom "Perssons livs" och "Lundströms bodar" kommer tillåta parkering för allmänheten och ingen byggnation kommer att uppföras där.

Fastighetsägare till Åmot 1:25, 1:64 och 1:65

Jag har fortsatt synpunkter på Mellbystrands nya Centrum och framförallt pga. höjder, skugga, buller och trafik. Jag vill dock börja med att beskriva en situation.

Tänk dig att du sitter hemma i ditt hus. Vid en tidpunkt investerade du i ett uterum och valde en vår-sommar-höst variant. (Kan också vara en lägenhet med inglasad balkong). Låt säga att båda varianterna ligger i västerläge för du vill kunna njuta av solen när du kommer hem efter jobbet eller sitta inne och njuta av solen när det börjar bli lite kyligt på kvällen. Här tillbringar du tid med att sitta och läsa eller sitta vid ett bord och äta med familjen eller

med några vänner. En dag kommer det ett brev och där kan du läsa att grannens tomt över gatan är såld och nu ska du tycka till om det ca 14 meter höga hus som ska byggas där! Du får en skuggstudie som säger att det blir skugga vid 16-tiden på sommaren. När du protesterar får du en ny skuggstudie som säger att det är inte så farligt, men dock skugga men du kan ju gå ut och sätta dig någon annanstans i trädgården. Uterummet kan du dock inte flytta på.

I vårt fall gäller det inte ett uterum utan en inglasad del av ett q-märkt 1910-tals hus. Husets vackraste rum som nu för alltid kommer att ligga i skugga från klockan 16.00 i juni, juli och augusti. Övrig del av året blir det ännu tidigare. 14 större munblåsta fönster består detta rum av och 126 mindre. Det tog lite tid att kitta om alla rutor och leta upp och byta ut de rutor som gått sönder före vårt ägande. Hela huset består förresten av totalt 40 stora och 360 små munblåsta fönster. Vi köpte huset 1994 och har sedan dess tagit fram alla gamla detaljer som legat dolda. 1000 tals timmar har vi lagt på restaureringen. Det har tagit tid och var mycket att göra eftersom huset stått obebott då vi köpte det och det stått tomt under många år med trasiga fönster och takpannor men väl värt att ta hand om. En pärla!

Vad kommer att hända med huset nu? Kommer det att klara av att man ska ner till minst 4,5 meters djup på andra sidan gatan för att säkra det nya huset från framtida havshöjningar och för att få plats att parkera bilar? Ja det är ju inte bara ett hus som ska byggas utan en hel rad och vi bor vid krysset. (y=Sjötorp). Har ni undersökt hur det påverkar oss på andra sidan?



Y

X

Såväl vårt hus (75 m² i bottenplan) som grannens Sjötorp har inte visats eller skrivits om tidigare. Man skriver om Strandhotellet, Telegrafan och Hallandsgården som viktiga hus (alla näringsidkare). Anledningen sägs vara att våra hus inte ingår i planområdet*, men vem påverkas mer än vi? Vi vill inte bo i skugga, utan siktdjup, vi vill kunna nyttja alla delar av våra hus, såväl inne som på uteplatser och i trädgårdar även åt väster samt kunna sitta på balkongen åt norr och njuta av solen. Våra hus är värda att bevaras och inte förvanskas enligt de regler som finns för q-märkta hus. På sidan 36 skriver ni att ”Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen fungerar i harmoni med den befintliga bebyggelsen!?! ”Hur tänker ni där? Strandhotellet, Ljungbacken och Sjötorp (+lådorna) jämfört med ritningen ovan? Är det harmoni mellan väggen av höga hus och kulturhus från 1908, 1912 och 1925? Hade nybyggnationen lagts mitt på tomten och skalats ner i höjd hade varken Kustvägen eller våra hus behövt ligga i skugga. Inget hus bör vara högre än Strandhotellet om man vill bevara det som ”huvudattraktion”.

En annan aspekt är **trafiken och bullret**.

Jag vill beskriva en annan tankeaspekt. Ta en stund och promenera från stadshuset och förbi Lingården med parken på högersidan upp till

Blomstervägen. Ställ er vid gatans början och titta upp mot backen på samma gata. Föreställ er att det under dagen passerar 38 bussar som kör ner till Lingården och vänder och sedan tillbaka igen. Under de allra flesta turerna är bussarna tomma. Lägg till detta husbilar, husvagnar, lastbilar och ca 2500 fordon i maj och 5600 i juli som passerar om dagen. Ibland kommer det cykelgäng som tränar och de kör ganska fort. Barn som ska till skolan passerar över här.

Omsett nu detta till den del av Kustvägen som berörs vid centrum. Lägg till alla barnfamiljer och övriga som ska passera över Kustvägen när de ska ner till stranden så blir det ännu fler. Lägg även till alla som cyklar på Ginstleden. I tillägg så kommer det en ny in- och utfart som ska serva de nya hyresgästerna och ett stopp för bussarna. Siffrorna ovan bygger på beräkningar gjorda 2003 se sid 43.

Varför skriver jag detta? Jo, Blomstervägen är bredare än Kustvägen! Längs Kustvägen bor familjer precis som på Blomstervägen. Blomstervägen skulle en gång vara förbindelsen mellan LP Hanssons väg och Centrum men så byggdes såväl Lingården samt senare Glänningeleden. Kan ni föreställa er så mycket trafik just här? Är Kustvägen verkligen byggd för att klara all denna trafik? Vi anser att man ska se över trafiksituationen innan man bygger in kaos i Mellbystrand som ju är en badort. Detta gäller i högsta grad även antalet parkeringsplatser som redan nu inte stämmer överens med behovet. Att man sedan ska sälja parkeringsplatser till de verksamheter som inte har tillräckligt själv verkar absurt. Var finns det sunda förnuftet?

På frågan om vi överhuvudtaget kommer att kunna bo i vårt hus på grund av trafikbuller (oisolerat med englasfönster) får vi svaret att det inte blir problem hos oss. Vad betyder det då att det vid hus E på sidan 52 står Ekvivalent ljudnivå våning 1, 57 dBA och maximal ljudnivå våning 1, 83 dBA? Hus E blir vår närmaste granne. In- och utfarten blir också mot vår tomt. Läs mer om resultat på sid 51! Där står det bland annat ”det är möjligt att anlägga uteplatser så att de inte ligger ut mot väg (Kustvägen) och på så sätt inte överskrider de rekommenderade riktvärdena. En gemensam innergård kommer att uppfylla en möjlig uteplats med en bättre ljudmiljö än direkt vid fasaderna intill gatorna”. Hoppsan, på andra sidan gatan då?

Vi är inte motståndare till att det händer något i Mellbystrand och inte heller till att det byggs flerfamiljshus. Vi undrar dock vem det är som absolut vill göra ett citycentrum i Mellbystrand? Är det politikerna, tjänstepersonerna, arkitekter eller restaurang- och hotellägare eller befolkningen? Varför är ”det måste hända något” synonymt med höga hus, skugga och buller och att dessutom lägga en sträcka av Kustvägen i skugga på eftermiddagarna? Lekplats och liten stig mellan parkeringsplatserna är det detsamma som att det händer något? Ytan bakom de nya bostadshusen ger ju inte mycket plats för allmänheten. Får ens den omtyckta studskudden, grillplatserna, fotbollsplanen och boulebanan plats? Nej, håll en linje som passar in i miljön, prickmark 4,5 m som tomter i övriga Mellbystrand och inte 0,5 m, många planteringar mot Kustvägen, högst 1,5-2 våningshus och låt området fyllas med sådant som tilltalar befolkningen så kommer såväl bofasta som turister att hitta och söka sig hit!

Ytterligare frågor är Vad betyder en standardhöjning av gata och vilka gator avser det, se sid 58? Föreningensmängderna på parkeringsplatserna kommer att överstigas under sommarmånaderna skriver ni på sid 59, kan ni kontrollera att det inte påverkar grundvattnet? Nybyggnationen kommer dock att bidra till utsläpp i och med produktionen av nytt byggnadsmaterial samt användningen av maskiner som krävs vid byggnationen, se sid 17.

*”Detaljplanen säkerställer att kulturhistorisk värdefull bebyggelse, Strandhotellet, Hallandsgården och telegrafstationen skyddas med hjälp av planbestämmelser. Det innebär att Mellbystrands unika karaktär och identitet kommer att kunna bibehållas samtidigt som centrum utvecklas för att fler ska kunna bo, leva och vistas i Mellbystrand under hela året”, se sid 6. Varför q-märker man hus? Har kultur- och miljö Halland godkänt denna skillnad på fastighet och fastighet?

Förslaget möjliggör en god livskvalitet för de boende i Mellbystrands Centrum och är väl förankrad i Mellbystrands identitet. Färgsättning, byggnadsvolymer, höjd och variationen i fasaderna och dess material knyter väl an mot befintliga byggnationer i orten och bibehåller Mellbystrands småskalighet.” se sid 12. Ja, komplementbyggnaderna får var 85 m2 och 4 meter höga. Vårt hus är 75 m2 men något högre.

Jag hoppas att du som ska godkänna denna detaljplan verkligen har läst på och satt dig in i vad det betyder för oss som bor här. Tycker du det skulle vara ok om du själv fick din boendemiljö så radikalt förändrad så rösta för den och om inte... rösta ner den och säg till att den behöver utredas vidare. Vi förstår inte varför vi medborgare ska behandlas så olika av dem vi som skattebetalare betalar lön till?

Kommentar:

Arbetet med utvecklingen av Mellbystrands centrum har pågått under en längre tid och kommunicerats vid flera tillfällen. I samband med tidigare planarbeten i Mellbystrands tätort framkom önskemål om att förtydliga det som utgör ortens centrum och ta fram en sammanhållen strategi för utvecklingen av de centrala delarna av orten. Som ett led i detta togs en förstudie fram, *Vision Mellbystrand* år 2012. Samma år delades centrumområdet in i sju nya detaljplaneområden och gav uppdrag om planläggning. 2014 antogs den gällande översiktsplanen, som också pekar ut centrum som ett område för ny bebyggelse, vilken under åren innan varit ute på både samråd och granskning. Efter detta togs ett planprogram fram och godkändes 2018, vilket också föranleddes av både samråd och granskning. Detta innebär att planerna för Mellbystrands centrum har varit möjliga att tycka till om under en längre period och processen har varit lång.

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.

Plan- och exploateringsenheten menar att de varierande höjderna på den tilltänkta bebyggelsen kommer innebära att bebyggelsen inte kommer upplevas som solitär, utan bryter upp bebyggelsen i mindre delar. Även de planerade siktlinjerna hjälper till att skala ner bebyggelsen och på så sätt anpassas den till närmiljön. Tillsammans med förskjutningarna i gaturummet och möjligheten till centrumverksamhet i bottenplan kommer gaturummet samspela väl med bebyggelsens varierande höjder.

Efter era synpunkter i samrådet har era fastigheter tagits med och beskrivs i granskningshandlingarna tillsammans med övriga byggnader i Mellbystrand som har pekats ut som värdefulla ur ett kulturmiljöperspektiv.

Solstudien reviderades inför granskningen och är genomförd utifrån praxis. Vägledningen som Laholms kommun har att förhålla sig till är Boverkets skift *Solklart* (1991) där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser, vilket bedöms uppfyllas.

Detaljplaneförslaget har olika typer av parkeringslösningar för att kunna tillgodose behovet i Mellbystrand. Det finns allmänna parkeringsplatser som ska kunna användas för besökare till stranden, parken och torget. Det finns även parkering i form av kvartersmark som möjliggör parkeringsköp för att kunna tillgodose parkeringsplatser för näringslivet. För de nya bostäderna och verksamheterna ska de ta hand om sin parkering inom sin egen fastighet. En viss trafikökning kommer ske med nya bostäder, men det genomförs förbättringar i form av nya busshållplatser samt busslinjedragning som kommer underlätta för resande kollektivt samt stärka trafiksäkerheten i Mellbystrand.

Frågan gällande trafikbuller har hanterats i detaljplaneförslaget och utgår från nationella riktvärden. Riktlinjerna tar inte hänsyn till er bostads fönstertyp. Möjligheten att nyttja en större del av sin fastighet bedöms som möjlig.

De planerade allmänna platserna kommer ge en större bredd i utbudet av offentliga platser i Mellbystrand. Förslaget till detaljplan innebär att fler barn (och vuxna) i varierande åldrar kommer kunna nyttja området i centrum. En ny lekplats kommer att anläggas och hoppkudden kommer komma till nytta för barn i kommunen, oavsett om den kommer bli kvar i Mellbystrand eller flyttas till ett nytt läge.

Planhandlingarna har kompletterats med en illustration som tydliggör hur standardhöjningen av gata ska ske.

Fastighetsägare till Åmot 1:187

ANG PLANGRANSKNING AV DETALJPLAN ÅMOT 1:100 med flera, Mellbystrands centrum

Jag motsätter mig de Höga höjderna på bygget

1. Passar inte in i landskapsbilden! Mellbystrand skulle förvandlas till STADSKÄNSLA i stället för den SOMMARBYKÄNSLA med låg bebyggelse, som tidigare alltid eftersträvats.
2. Den höga byggnaden skulle ta kvällssolen på min tomt! Fick en solstudie den 1/4 2022 OBS! Sträcker sig endast till kl 18:00 Ds.

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. Mellbystrand har utvecklats under många år sedan de första byggnaderna uppfördes. Det finns en variation av byggnader idag. 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.

Solstudien reviderades inför granskningen och är genomförd utifrån praxis. Vägledningen som Laholms kommun har att förhålla sig till är Boverkets skift *Solklart* (1991) där det anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser, vilket bedöms uppfyllas.

SAMMANFATTNING

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

- Mindre revideringar av stycket *barnperspektivet*
- Ny illustration som visar gatuperspektivet ”fd Perssons livs”
- Tydliggörande av resonemang kring den tillkommande bebyggelsens påverkan på Mellbystrands karaktär och kulturhistorisk värdefull bebyggelse i området
- Avsnitten gällande översvämning, skyfall och dagvatten har förtydligats
- Avsnitt gällande Åmot 1:15 har tagits bort från planbeskrivningen då fastigheten inte ingår i antagandehandlingarna för detaljplanen

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Planbestämmelsen f4 ändras till f4 - *Takvinkel ska vara minst 22 grader, takkupor, frontespiser och altaner är undantagna från*
- E-området (Tekniska anläggningar) kompletteras med bestämmelserna **b₂** – *Bebyggelse ska utföras med vattentålig grundkonstruktion under marknivåer på +4,5 meter (i RH2000) och a₂* – Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän det framgår att byggnadens grundkonstruktion under marknivåer på +4,5 meter (RH2000) utförts vattentålig.
- Markens höjd över angivet nollplan har lagts till på viktiga punkter. Angivna höjdangivelser i plankartan är av vikt för styrning av vattnen vid mot lågpunkter på allmän plats (t ex inom gata och park) vid översvämning. Detta för att skydda både befintlig och tillkommande bebyggelse.

- Planbestämmelse **grundkonstruktion** – *Bebyggelse ska utföras med vattentålig grundkonstruktion under marknivåer på +4,5 meter (i RH2000). Har lagts till för att säkra den tillkommande bebyggelsen inom allmän plats mot det ytliga grundvattnet, havsnivåhöjningar och eventuellt skyfall/extremväder som kan påverka den tillkommande bebyggelsen.*
- Åmot 1:15, Hallandsgården har undantagits från planområdet.

Nya utredningar

- *Klimatanpassningsutredning (AFRY, 2023-10-10)*
- *Situationsplan med höjdsättning & sektioner (AFRY, 2023-09-29)*

NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Fastighetsägare till Åmot 1:217
Fastighetsägare till Åmot 1:24
Fastighetsägare till Åmot 1:25
Fastighetsägare till Åmot 1:40
Fastighetsägare till Åmot 1:64
Fastighetsägare till Åmot 1:65
Fastighetsägare till Åmot 1:187
Fastighetsägare till Västra Mellby 12:1

Allmänhet

Fastighetsägare till Åmot 1:28

LAHOLM 2023-10-20

Mikael Lennung
Plan- och exploateringschef

Agnes Marklund
Översiktsplanerare