

PLANPROGRAM



SAMRÅDSHANDLING

PLANPROGRAM FÖR MELLBYSTRANDS CENTRUM

MELLBYSTRAND - LAHOLMS KOMMUN

INNEHÅLL

HANDLINGAR

- Programbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning **17-XX-XX**, finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret

BILAGOR

- Dagvattenutredning delavrinningsområde Mellbystrand (WSP 2014-08-29)
- Grönområdesutredning för Laholms kust (KF 2015-12-15)
- Gröna värden i Mellbystrand och Skummeslövsstrand – för folk och få (MINA 2104)
- Klimatanpassningsplan (KF 2015-02-24)
- Ytavrinningsplan (DHI 2013-11-29)

PROGRAMBESKRIVNING – innehåll

- Planprogrammets syfte och huvuddrag
- Tidigare ställningstaganden
- Programområdets förutsättningar
- Gestaltungsförslag
- Konsekvensbeskrivning
- Fortsatt planarbete
- Medverkande

PLANPROCESS

Samråd pågår mellan den xx xxxxxx 2017 och den xx xxxxxx 2017

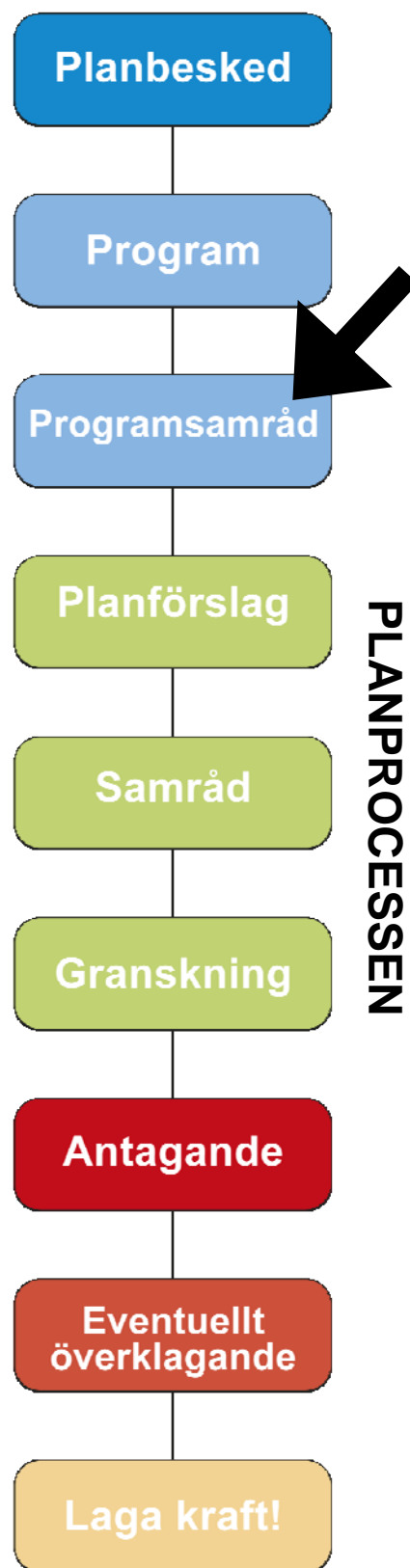
KONTAKT

Eventuella synpunkter ska inkomma skriftligen med namnunderskrift och fastighetsbeteckning **senast den xx xxxxxx 2017 till:**

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

Eller till:

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



PROGRAMBESKRIVNING

PLANPROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

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. Som ett led i detta togs en förstudie fram ("Vision Mellbystrand", Fredblad Arkitekter, 2012-05-03) som syftade till att ge en röd tråd för utveckling och gestaltning av Mellbystrands centrum. I visionen föreslås generellt en tätare struktur i de centrala delarna och en komplettering med bostäder i de yttre delarna.

Efter arbetet med förstudien har dagvattenutredningar tagits fram för programområdet som visar på att det måste finnas ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten inom Mellbystrands centrum. Utöver framtagna dagvattenutredningar har även Grönområdesutredning för Laholms kust och Klimatanpassningsplan antagits av Kommunstyrelsen och inarbetats i detta planprogram.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att förtäta Mellbystrand centrum med nya bostäder och verksamheter, skapa offentliga torg och parkområden och säkerställa att ytor för dagvattenhantering och tillräckligt antal parkeringsplatser tillgodoses inom området.

Huvuddrag

Planprogrammet innebär ny bebyggelse för bostäder och verksamheter i Mellbystrands centrala delar i kombination med offentliga platser och grönstråk genom området. Samlade kring en torgyta, mitt emot Strandhotellet, föreslås nya flerbostadshus i upp till fyra våningar. Byggnaderna föreslås innehålla verksamheter i bottenplan, med entréer ut mot torget, och bostäder i övriga våningar. I anslutning till den nya torgytan placeras busshållplatser som i båda riktningar får ett centralt läge med god närhet till nya bostäder och verksamheter.

Söderut, längs Kustvägen föreslås bostadsbebyggelse i 2-4 våningar, med möjlighet till kontor och verksamheter som kan dra nytta av det publika läget längs med Kustvägen. Parallellt med Kustvägen föreslås även ett nytt promenadstråk längs med den befintliga cykelvägen i avsikt att göra området tillgängligt och attraktivt för fotgängare och cyklister.

I norra delen av Sibyllavägen föreslås bostadsbebyggelse i endast upp till två våningar för att passa ihop med befintlig bebyggelse. Med infarter från Sibyllavägen föreslås även nya allmänna parkeringsplatser.

Genom hela området föreslås en grönstruktur som tillvaratar de befintliga naturvärden som finns på platsen och utvecklar nya gröna platser. Här finns möjlighet till fördröjning av dagvatten och plats för översvänningsbara ytor som kan skydda områdena längre västerut från översvämning. Grönområdet ska göras tillgängligt för rekreation, genomkorsas av gångstigar och förses med plats för lek.

Lägesbestämning och areal

Programområdet omfattar Mellbystrands centrum och sträcker sig från Birger Pers väg i norr till grönområdet i anslutning till Snäckvägen i söder. Kustvägen utgör området östra gräns och Sibyllavägen i stort sett dess västra.

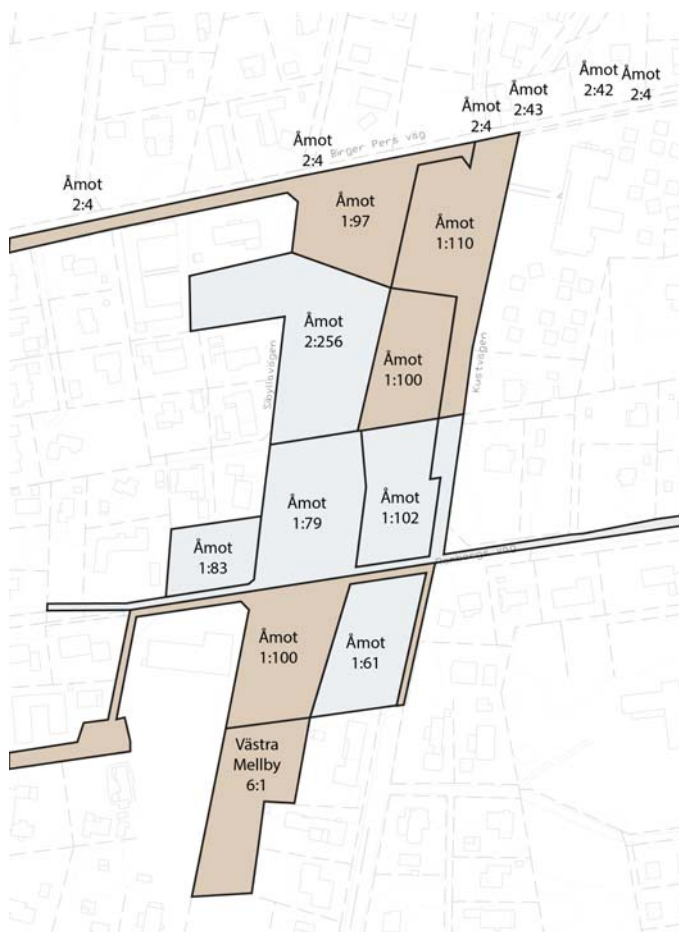
Programområdet omfattar totalt drygt 3 ha mark.



Flygfoto, gräns för programområdet.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Åmot 1:97, Åmot 1:100, Åmot 1:102, Åmot 1:110 samt Västra Mellby 6:1. Övriga fastigheter; Åmot 2:256, Åmot 1:79, Åmot 1:83, Åmot 2:43, Åmot 2:42 och Åmot 2:4, är i privat ägo.



Fastigheter inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

I Laholm vill vi bli fler, bättre och starkare.

Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling.

Planprogrammet bedöms överensstämma med kommunens mål och vision då det möjliggör för ett mer levande centrumområde i Mellbystrand som stärker tätortens karaktär och innebär en förtätning med bostäder samt verksamheter.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott (§ 74) beslutade den 7 maj 2012 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppgift att upprätta sju detaljplaner för Mellbystrand centrum.

Planprogrammet omfattar delar av två av de utpekade delområdena (nr 4 och nr 6), som kommunstyrelsen fattade beslut om att upprätta detaljplan för. När planprogrammet antagits kommer området bli föremål för detaljplaneläggning.

Gällande planer

Översiktsplan

Planområdet finns utpekad som ett förädlingsområde i översiktsplanen för Laholms kommun, Framtidsplan 2030. För hela Mellbystrands tätort finns ett antal utvecklingsmål definierade. Följande mål bedöms beröra planförslaget:

- *Tillkommande bebyggelse skall placeras och utformas med stor omsorg om ortens specifika förutsättningar och rumsliga kvaliteter.*
- *Med hänsyn bl.a. till riksintresset för friluftsliv bör blandningen mellan permanent- och fritidsboende bibehållas. Ett diversifierat utbud av boendeformer är önskvärt, exempelvis bostäder för unga eller äldre och olika upplåtelseformer.*
- *Närheten till havet och naturen attraherar turister. Strävnan skall vara att kunna utveckla befintliga besöks- och upplevelsenärningar.*
- *Ett tydligare centrum, gärna med etablering av aktivitetslokaler för ungdomar, bör etableras.*
- *Inom tätorten finns ett antal kulturhistoriska intressanta och värdefulla byggnader som är karakteristiska för samhället.*
- *De gröna värdena är viktiga Mellbystrands karaktär.*
- *Sammanhängande grönstråk tillför värdefulla rekreativvärden och bör skyddas från exploatering.*
- *Framtida havsnivåhöjning och andra klimatteffekter är viktiga att beakta, bl.a. med anledning av ökad erosion och försvårad dagvattenhantering.*
- *Ortens läge och anknytning till väg E6 skapar goda förbindelser med storstadsregionerna i norr och söder samt bör också kunna användas för att stärka exponeringen av det lokala närings- och föreningslivet.*
- *Gång- och cykelleder bör tillskapas och förbättras.*
- *Trafikproblem och parkeringsproblem skall särskilt uppmärksammas.*

Planförslaget bedöms överensstämma med utvecklingsmålen eftersom det möjliggör för en förädling av ett idag odefinierat centrumområde. De bostäder som föreslås innebär ett komplement till den befintliga bebyggelsen med fritidshus och friliggande enbostadshus. Ett tydligt och besöksvänligt centrum bedöms kunna attrahera och utveckla turismen. De för Mellbystrand karaktäristiska gröna stråken bevaras och förstärks. Områden för dagvattenhantering säkerställs. Tillgången på allmänna parkeringsplatser säkerställs. Nya busshållplatser skapar möjlighet för förbättring av kollektivtrafiken. Ett nytt promenadstråk längs med Kustvägen liksom förbättringar av Kattegattleden, i synnerhet dess korsning med Birger Pers väg, förbättrar för oskyddade trafikanter.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplanerna 02-58, 02-43, 02-13 samt tillägget 02-54.

De gällande detaljplanerna innebär att marken till största del är reglerad som vägmark och park/plantering, en mindre del i anslutning till Kustvägen är planlagd för handelsändamål.

Tidigare utredningar

Förstudie – Vision Mellbystrand

Förstudien för Mellbystrands centrumområde (*Vision Mellbystrand*, Fredblad Arkitekter, 2012-05-03) anger förslag till ny bebyggelse i området och syftar till att ge en röd tråd för utveckling och gestaltning av Mellbystrands centrum.

Dagvattenutredning och ytavrinningsplan

Inledningsvis upprättades en dagvattenutredning *Vision Mellbystrand Dagvattenutredning* (WSP, 2013-06-14) för att belysa förutsättningar för dagvattenhantering i området kring Mellbystrands centrum. Därefter fördjupades utredningen i *Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand* (WSP, 2014-08-29). Utredningen konstaterar att föreslagen bebyggelse inom planområdet kan genomföras, men att det inte är rimligt att förse en sådan bebyggelse med ett konventionellt dagvattensystem. Istället rekommenderas ett trögt dagvattensystem, vilket också konstateras vara möjligt att genomföra.

För att ytterligare belysa dagvattenfrågan har DHI (Danska Hydrologiska Institutet) upprättat en ytavrinningsplan som översiktligt redovisar konsekvenser och risker i samband med kraftig nederbörd och framtida klimatförändringar. Utredningen omfattar hela kustområdet och pekar för programområdet ut ett antal platser där ytvatten ansamlas och föreslår lösningar i form av öppna diken och vattenmagasin.

Klimatanpassningsplan

Laholms kommun har tagit fram en klimatanpassningsplan (KF 2015-02-24, § 19) med syfte att analysera hur delar av kommunen påverkas av ett förändrat klimat. I klimatanpassningsplanen föreslås förebyggande åtgärder till följd av erosion och ett stigande hav. Aktuella åtgärder för att i möjligaste mån bibehålla en skyddande barriär mot befintlig och planerad bebyggelse inom kustområdet kan exempelvis vara vegetation, strandstaket, strandfodring med mera. De åtgärder som presenteras för ny bebyggelse är bland annat att den lägsta nivån på färdigt golvhöjd ska vara minst +4,5 meter över havet.

Grönområdesutredning med rekreations- och naturvärdesbedömning

Grönområdesutredningen har tagits fram för att fungera som verktyg vid detaljplanering och andra politiska beslut beträffande kustområdet. Ett område som får högsta klassning i den samlade bedömningen har klass 1 inom minst en av kategorierna Natura 2000, naturreservat, strandskydd, naturvärden, rekreationsvärden, översvämning, närhet till farligt gods-led och åkermark. Inom planprogrammet bedöms två områden tillhöra klass 1 i den samlade bedömningen medan ett område tillhör klass 2.

Som underlag till grönområdesutredningen finns ”Gröna värden i Mellbystrand och Skummeslöv – för folk och få”, en rekreations- och naturvärdesbedömning av grönytor med detaljerad beskrivning och klassning av samtliga grönytor.

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts, som visar att området generellt bedöms ha goda förutsättningar för nu planerad bebyggelse. Undersökningen visar också att grundvattnet står högt i hela området, vilket försvårar för omhändertagande av dagvatten genom infiltration.

Riksintresse

Friluftsliv

Planområdet ingår i områden som är utpekade som riksintresse för friluftslivet (FN 14) och omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4:e kapitel 4 § som avser det rörliga friluftslivet och högexploaterad kust.

Planförslagets påverkan på riksintressena

Förslaget medför att ett idag obebyggt område planläggs för bebyggelse vilket påverkar möjligheterna till friluftsliv. Planområdet utgör en del av centrum i Mellbystrand som omges av befintlig bebyggelse, därmed bedöms det inte utgöra ett primärt område för friluftslivet. Planområdet är inte lokaliserat i direkt anslutning till strandområdet, som bedöms utgöra riksintressets primära område. Parkmark som allmän plats säkerställs inom programområdet.

Miljö kvalitetsnormer

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

God ekologisk status med avseende på näringsämnen kan inte uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärderna för denna vattenförekomst behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. Kustvattnet uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

För planområdet gäller en hållbar dagvattenplanering med lokalt omhändertagande före avledning till allmän ledning, vilket både avlastar ledningsnätet och har en renande effekt på dagvatten som släpps ut i havet. En hållbar dagvattenplanering utgör strategin för dagvattenhanteringen inom hela kustområdet. Inom planområdet är det av stor betydelse att markytan möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten.

Programområdet omfattas även av ett större område för grundvattentäkt som omfattar i princip hela Laholms kommun. Normerna för grundvattnet hade tidsfrist till år 2015 och har inte uppdaterats sedan dess.

De möjligheter till dagvattenomhändertagande som föreslås inom planområdet bedöms kunna bidra till att MKN för Laholmsbukten och grundvattentäkten förbättras och bibehålls. Planprogrammet medger inga sådana verksamheter som avsevärt bedöms kunna försämra vattenkvaliteterna.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

PROGRAMOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapsbild och natur

Programområdet utgörs idag av ett till stora delar obebyggt område som ligger mitt i de centrala delarna av Mellbystrand. Marken består till största del av öppna gräsytor, grusytor, grusparkeringar och asfaltsbeklädda gator. Parallellt med Kustvägen löper buskplanteringar och en trädrad av klotlönn samt ett parti med en gles björkplantering. I programområdets södra delar finns områden med tätare vegetation i form av dungar med blandade lövträd, enstaka tallar och täta buskage. Ett sammanhängande park- och grönstråk löper genom hela programområdet från Birger Pers väg i norr ner till en förlängning av Sibyllavägen i söder. De sammanhängande grönstråken i nordsydlig riktning är karaktäristiska för kustområdet.

Naturvärdesbedömning för den södra delen

Miljökontoret har i samarbete med planeringskontoret gjort en naturvärdesbedömning för de befintliga naturområdena i programområdets södra delar. Området beskrivs som en långsmal grön trädunge på cirka 150 meter i nordsydlig riktning och 30-40 meter bred. Vegetationen består av lövträd i olika åldrar med en väl utvecklad buskvegetation. Vegetationen sköts inte regelbundet och har därmed en vild karaktär. Området är en del av ett längre sammanhängande grönstråk som sträcker sig från Birger Pers väg i norr till Gretas väg i söder.



Vegetationen upplevs idag som en grön ridå med höga träd som sticker upp över omkringliggande villor. Den bedöms utgöra en viktig del för hela närområdets karaktär, då större träd i regel saknas inom de befintliga villa- och fritidshustomterna.

Områdets vilda natur ger en mycket bra miljö för den biologiska mångfalden med bland annat ett rikt fågelliv. Det finns även ett relativt stort förråd av död ved som skapar rika insektsmiljöer, där även svampar och mossor breder ut sig. Den rödlistade almen finns som

unga plantor i området. Detta habitat med rik vildvuxen vegetation är extra viktigt då andra liknande habitat försvinner i takt med omkringliggande områdets exploatering.

Idag finns en delvis grusad stig/slinga som slingrar sig igenom området, under delar av året är den dock blöt och igenvuxen.

Grönområdesutredning

Programområdet ingår även i kommunens upprättade grönområdesutredning, med de utpekade områdena nr 22, 23 och 24. I grönområdesutredningen görs bedömningen att området har stor betydelse för omhändertagande av dagvatten och lämpar sig som ett översvämningsbart område. Områdena har få specifika natur- eller rekreationsvärden utan tjänar främst som ett viktigt rekreativt samband på en övergripande nivå.



Illustration ur grönområdesutredning, sid 42 och 43.

Område 22: Öppen gräsyta som används som p-plats. Viktig rekreativ koppling till andra grönområden. Möjlig översvämningsbar yta.

Område 23: Grusad yta som används som återvinningsstation. Viktig rekreativ koppling till andra grönområden. Spridningskorridor för växter och djur. Möjlig översvämningsbar yta.

Område 24: Björskogsdunge med öppen, slagen gräsmark. Område för närrekreation i bilfri miljö. Viktig rekreativ koppling till andra grönområden. Innehåller signalarter som är typiska för sandmarker och trädklädda dyner. Spridningskorridor för växter och djur. Möjlig översvämningsbar yta.

Mark och geoteknik

Baserat på den översiktliga geotekniska undersökningen bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras utan någon form av grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor.

Jorden i området utgörs av 3-5 meter sand vilande på lera. Sand är generellt en jordart som är lämplig för infiltration. Med tanke på att grundvattenytan ligger ytligt i området, mellan 0,7 m till som djupast 1,5 m under markytan, så bedöms dock omhändertagande av dagvatten genom infiltration ej som lämplig inom planområdet.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med projektering av området bla för att korrekt kunna dimensionera grundläggning av byggnader.

Marken inom programområdet ligger på ca +4 till +6 meter över havet.

Befintlig bebyggelse

▫ Bostäder, handel och service

Programområdet ligger i det som utgörs av Mellbystrands centrumområde. De delar som omfattas av planprogrammet är idag till största del obebyggda med undantag för fastigheterna Åmot 1:102 längs med Kustvägen där före detta restaurangbyggnader ligger samt Åmot 1:83, Åmot 1:100 och Åmot 1:61 längs Rombergs väg där kiosk och handelsbodas ligger. Omkringliggande bebyggelse består av Strandhotellet längst i nordöst, ett kontor i norr, den före detta barnkolonin "Kirunakolonin" samt Hallandsgården i väster samt restaurang och matvarubutik i sydöst. Övrig omkringliggande bebyggelse utgörs av fritidshus och villor.



Handelsbodarna vid Rombergs väg.

Det är ca 2,0 km till handelsområdet Mellby center där det finns matvarubutik, klädbutiker, florist, optiker m.m. Till Mellbystrandsskolan är avståndet ca 2,3 km och nås av skolbarnen via cykelväg som löper parallellt med Kustvägen och som är separerad från biltrafiken.

Idag finns en mindre torghandel inom programområdet på grusytan som ligger parallellt med Kustvägen i programområdets mitt.

▫ Stadsbild och kulturmiljö

Programområdet ligger i ett område som sedan tidigt 1900-tal präglats av fritidshusbebyggelse, barnkolonier, hotell, pensionat och campingplatser, men som de senaste decennierna allt mer omvandlats till ett område för permanentboende. Bebyggelsen domineras helt av fristående villor och fritidshus från olika epoker och med varierad utformning. Den har tillkommit succesivt under åren och varje byggnad är ett avtryck av sin tid.

Strax öster om programområdet ligger Strandhotellet som är utpekad som en kulturhistoriskt viktig byggnad (klass A) ur arkitektonisk och samhällshistorisk synpunkt (*Bebyggelseinventering Halland*, Länsstyrelsen i Hallands län). Strandhotellet byggdes under 1920-talet och har i sin nuvarande utformning locklistpanel i en ljus gul kulör med spröjsade fönster, gröna trädetaljer och rött tegeltak. Byggnaden har en stark karaktär som dominerar området.



Strandhotellet i Mellbystrand.

I direkt anslutning till Strandhotellet ligger nybyggda uthyrningsbostäder i form av ljusa kuber med detaljer i trä.

Väster om programområdet ligger den före detta barnkolonin ”Kirunakolonin” som även den uppfördes under 1920-talet. Byggnaden har klassificerats till klass B i bebyggelseinventeringen och bedöms som viktig ur samhällshistorisk och byggnadshistorisk synpunkt.

Söder om programområdet ligger fastigheten Åmot 2:139 med en befintlig byggnad där det idag bedrivs restaurang. Byggnaden utgörs av en före detta affär, telegraf/telefonstation,

buss/taxistation och bedöms som viktig ur samhällshistorisk och byggnadshistorisk synpunkt (klass B).

Inom programområdet ligger en före detta restaurangbyggnad som även har fungerat som matvarubutik tidigare på fastigheten Åmot 1:102. Byggnaden är uppförd under 1930-talet och 1950-talet och har klassificerats som klass C i bebyggelseinventeringen, eftersom den har bedömts som viktig ur samhällshistorisk samt byggnadshistorisk synpunkt.

Gator och trafik

▫ Gatunät, biltrafik & parkering

Gatunätet i programområdet består av Kustvägen i öster, som är en genomgående väg från Skummeslövsstrand i söder till Mellbystrand i norr, samt de mindre vägarna Birger Pers väg i norr, Sibyllavägen i väster och Rombergs väg som korsar planområdets södra del. Den som anländer med bil via E6 kommer på Kustvägen till området.

Korsningen i planområdets norra del, mellan Kustvägen och Birger Pers väg är sned och otydlig. Det finns ett behov av att tydliggöra de oskyddade trafikanternas färd genom korsningen.

Biltrafiken varierar starkt över året och bedöms mer än fördubblas under sommarsäsongen. Det beror dels på att fler bor i området, i sommarstugor, på campingplatser och på hotell, och dels på alla dagsbesökare som ska till stranden under soliga sommarkvällen. Under våren och sommaren 2003 utfördes trafikmätningar på Kustvägen. Med en årlig trafikökning motsvarande 2% fram till år 2030 kan trafikmedeldygnen uppskattas till ca 3500 fordon/dygn på vägen. Inför fortsatt planering i området behöver nya mätningar göras, både under högsäsong och under lågsäsong.

Befintlig parkering i programområdets norra del ger plats för ca 120 bilar. Parkeringsytorna inom området fylls till bredden under sommaren, men står i stort sett tomma under vinterhalvåret. Dessutom pågår planering för ett nytt hotell i anslutning till planområdet, vilket förväntas öka biltrafiken inom området samtidigt som allmänna parkeringsplatser försvinner.

▫ Gång- & cykeltrafik

En gång- och cykelväg (en del av Kattegattleden mellan Helsingborg och Göteborg) löper parallellt med Kustvägen och de gående samt cyklister är avskilda från biltrafiken med pollare längs med vägen.

▫ Kollektivtrafik

Inom programområdet finns en befintlig busshållplats på Kustvägens västra sida, placerad mitt över Strandhotellet. Här stannar busslinje nr 225 mellan Laholm och Båstad i södergående riktning. Bussen stannar bland annat vid orternas respektive järnvägsstationer.

Hälsa och säkerhet

▫ Buller

Med hänsyn till programområdets närhet till Kustvägen har risken för trafikbuller i området studerats och en översiktlig bullerberäkning har utförts (utförd av samhällsbyggnadskontoret i programmet *Buller väg vers.1.2.7*). Flödet har räknats fram enligt siffrorna ovan (*Gator och*

trafik), utifrån 2003 års mätningar, och ger med en hastighet på 30 km/h följande trafikbullervärden längs med Kustvägen:

Dygnskvivalent inomhus: **30 dBA**

Dygnskvivalent utomhus: **58 dBA**

Maximalnivå inomhus nattetid: **46 dBA**

Maximalnivå på uteplats dag/kväll: **72 dBA**

Gällande riktvärde i trafikbullerförordningen (2015:216) anger att buller från vägtrafik inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

▫ Klimatanpassning

Planområdet ligger till övervägande del över den nivå på +4,5 meter över havet som i klimatanpassningsplanen pekas ut som lägsta höjd för färdigt golv.

Teknisk försörjning

▫ El och bredband

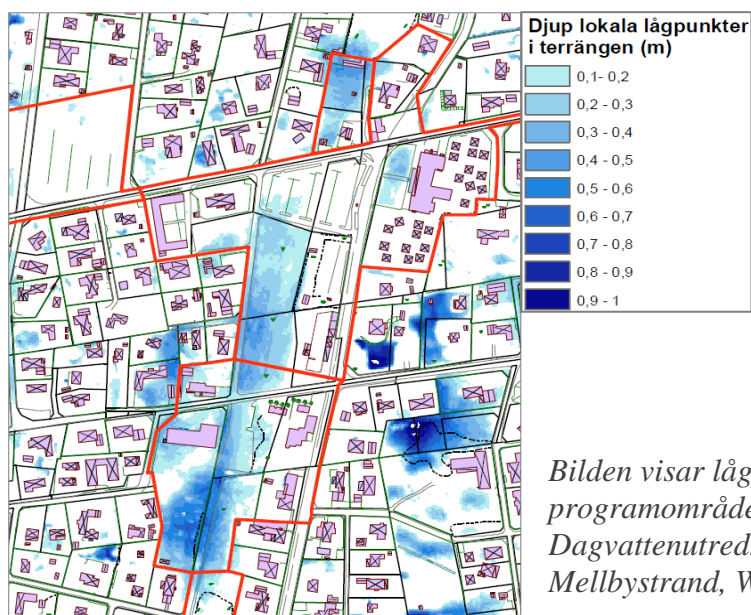
El och teleledningar följer i stort gatornas sträckning, men genomkorsar planområdet på ett par ställen. Ledningar för bredband finns i Kustvägen.

▫ Dricksvatten och spillvatten

Programområdet ligger i anslutning till befintliga ledningar för vatten- och avloppssystem och ingår i kommunens verksamhetsområde. Även här varierar belastningen på systemet över säsongen.

▫ Dagvatten

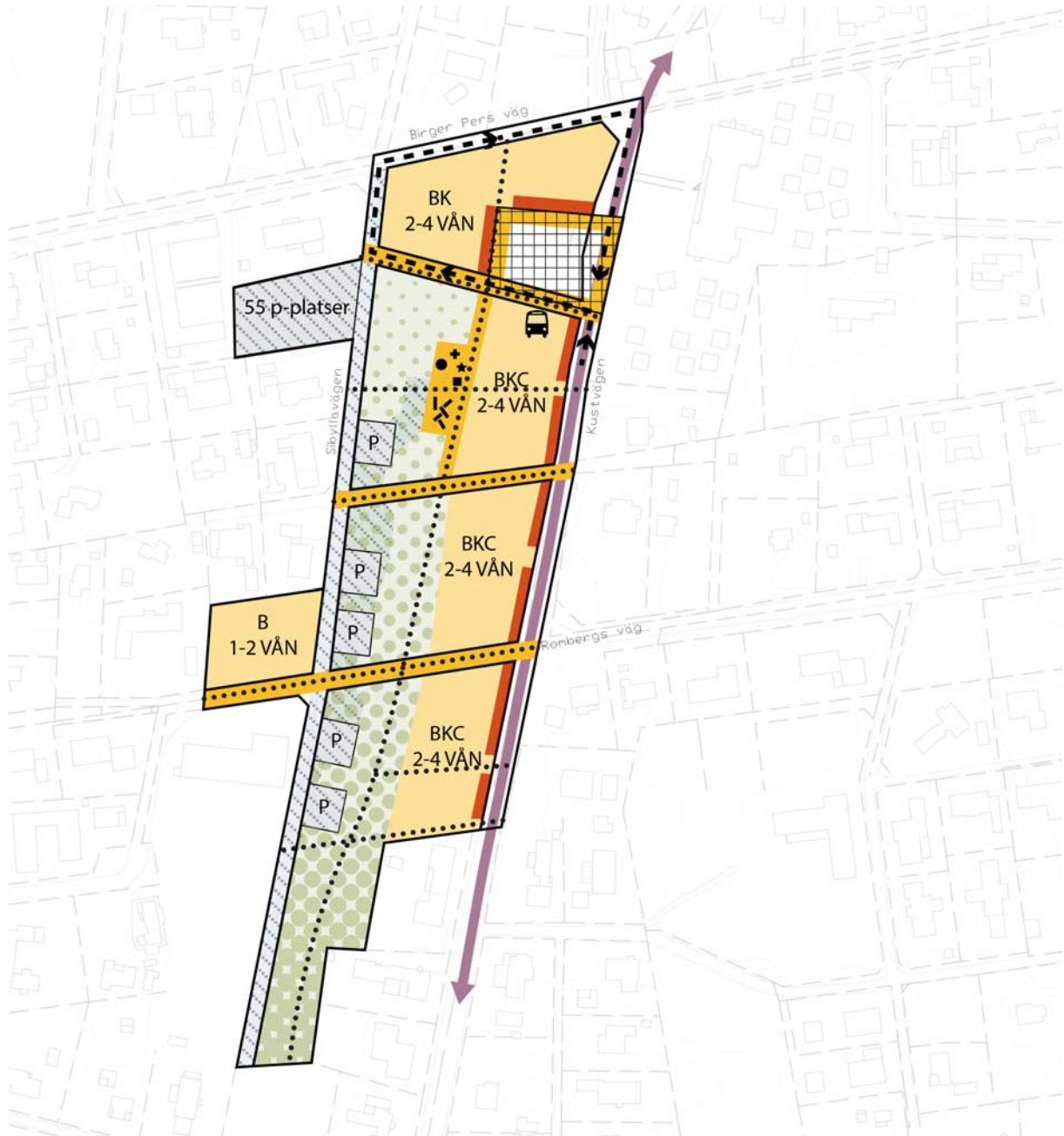
Stora delar av Mellbystrand saknar kommunalt dagvattensystem. Programområdet ingår idag inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och avvattnas via dräneringar, dagvattenbrunnar och ledningar i sydväst och mot havet, med utloppsledning i Sydvästvägen. Grönområdena inom området fungerar även som fördröjningsytor som omhändertar vattnet lokalt.



Bilden visar lågpunkter i terrängen inom programområdet, utdrag från Bilaga 2 till Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand, WSP samhällsbyggnad 2014-08-29

PROGRAMFÖRSLAG

Programområdet föreslås utvecklas med ny bebyggelse längs med Kustvägen och Birger Pers väg. Grönstrukturen bibehålls och utvecklas och blir en viktig funktion för växter och djur, rekreation och fördröjning av dagvatten. Den nya torgytan i norr blir ett tydligt centrum med anslutande busshållplats i söder. Parkeringsplatser anläggs längs med Sibyllavägen.



Grönstråk för rekreation, biologisk mångfald och dagvattenhantering

▫ Park och grönstråk

Befintligt grönstråk genom programområdet behålls och utvecklas till en karaktärsfull grönska, med en mer vild och naturlig karaktär i söder som övergår till park med plats för lek och aktivitetsytor längre norrut. Det gröna stråket utformas som en grön passage där människor kan röra sig fritt från biltrafik genom Mellbystrands centrum och ingår i en

övergripande grönstruktur för människor, växter och djur. Utformningen syftar till att stärka och skydda de värden som beskrivs i grönområdesutredningen.



Grönområde med mer parklik karaktär i norr och mer natur i söder. Lågpunkter, inklusive Sibyllavägen och parkeringsytorna fungerar som fördröjningsytor för dagvatten.

Förslaget innebär att de södra delarna av området, som idag har en naturlig karaktär med träd, buskar och undervegetation, sparas till så stor del som möjligt. Den befintliga vegetationen är mycket viktig för den biologiska mångfalden. I området ska buskar och träd glesas ut. Ädellöv och bärande träd, som exempelvis ek, alm, rönn, sälg och hagtorn sparas framför snabbväxande arter som t ex björk. Inom området kan vissa delar utvecklas till att bli mer sandiga vilket gynnar den örtrika sandmarksflora som är karaktäristisk för kustområdet. En sådan miljö är mycket positiv för kustområdets befintliga naturvärden och lokala flora och fauna.

En del områden behöver utvecklas till att tidvis vara blöta, och ingå i dagvattensystemet genom fördröjning av dagvatten. Här sparas befintliga alar och i anslutning till det sparas även

befintliga blommande buskar som fläder och sälg. Programområdets grönytor blir till så kallade multifunktionsytor som kan fungera för såväl rekreation, som mötesplatser och översvämningssytor.

Norr om Rombergs väg utvecklas befintliga gräsytor till park med framför allt trädplanteringar och vissa inslag av buskplanteringar. Förutsättningarna är att vegetationen inom området och marken ska kunna översvämmas vid kraftig nederbörd.

Grönområdet föreslås genomkorsas av gångstigar som gör det tillgängligt för alla.

▫ Dagvatten

De dagvattenutredningar som genomförts visar att dagvattenhanteringen inom programområdet bör utformas i ett trögt system som fördröjer och i viss mån renar vattnet innan det rinner vidare ut mot havet. Det framgår även att befintliga utloppsledningar är för små för att klara av att avvattna hela avrinningsområdet.



Förslag för fördröjning och/eller magasinering, tex gröna tak, utkastare på gräs, stenkista, tunnor, magasin för fördröjning lokalt tex vid stuprör.

Dagvatten ska fördröjas eller magasineras inom kvartersmark, till exempel med stuprör ut på gräs eller till stenkista före anslutning till kommunens dagvattensystem. Genom att magasinera dagvatten inom kvartersmark kan fastighetsägaren även ha möjlighet att använda dagvattnet till tex bevattning. Fördröjning och magasinering av dagvatten kan göras med olika metoder, många små lokala system fungerar minst lika bra som ett större. Genom att integrera fördröjning och magasinering med plantering, höjdsättning och utsmyckning finns möjlighet till att göra dagvatten till en tillgång.

Avgörande för hur avrinningsområdet kommer att klara av att hantera extrema nederbördssituationer är en genomtänkt höjdsättning av marken. Därför föreslås att det inom alla områden med nyexploatering ska finnas mindre lokala lågpunkter som är fria från bebyggelse. Dessa lågpunkter ska, vid extrem nederbörd, tillfälligt kunna ställas under vatten.

De områden som utgör lågpunkter inom programområdet föreslås i första hand utgöras av park- eller naturmark och parkeringsplatser. Även lekplatser kan höjdsättas så att de tillfälligt kan ta mot dagvatten och översvämmas vid kraftiga regn. För att inte riskera att intilliggande områden översvämmas är det viktigt med en kvalificerad höjdsättning inom programområdet. Exempelvis kan höjdsättningen av Sibyllavägen göras så att vägen fungerar som en barriär för att undvika översvämning av områden längre väster ut. Ny bebyggelse föreslås främst i öster och norr, det vill säga i områden som inte omfattas av lågpunkter i terrängen.

Avledning av dagvatten inom planområdet kommer att ske via befintlig ledning i Sydvästvägen.

Samlingsplatser

▫ Torg

Ett nytt torg föreslås i programområdets norra del. Dess placering och utformning ska kopplas samman med Strandhotellets befintliga utemiljö och trots att Kustvägen passerar mellan torget och hotellet så ska området upplevas som en sammanhållen helhet. Torget blir ett tydligt centrum och det är också hit bussarna anländer och avgår.

Torget bör kringgärdas av bebyggelse och verksamheter som vänder sig ut mot den publika ytan. Här bör finnas plats för uteservering, torghandel och sittplatser i en utformning som gör det tydligt att det är en offentlig plats. Torget kan även fungera för större arrangemang så som t.ex. marknader och konserter. Träd kan rama in torgmiljön under vintern och bidra till en mer behaglig temperatur under sommaren.

Mot söder har torgytan en naturlig fortsättning i grönområdet.

▫ Aktivitetsytor

I anslutning till torget föreslås anläggning av en lekplats som kan bli samlingsplats för såväl boende som för besökare. Placeringen av lekplatsen intill torget innebär att samlingspunkterna centreras till en punkt där olika åldersgrupper har sysselsättning.

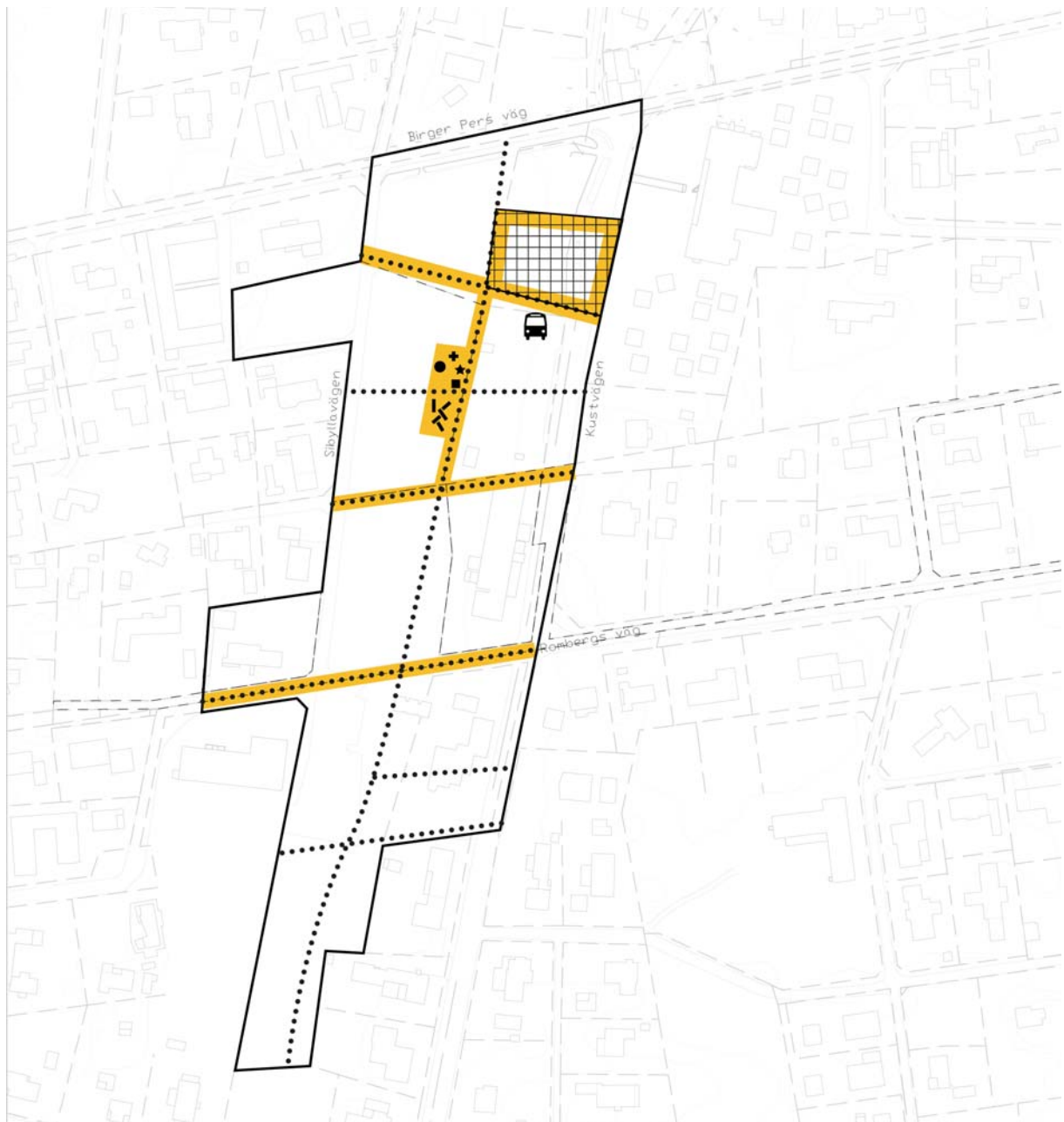
Utformningen av lekplatsen görs med fördel så att den attraherar såväl äldre som yngre barn, t.ex. med en större klättermodul, gungor, sandlek osv. Lekplatsen ska ha god tillgänglighetsanpassning, med gummiytor som gör det lätt att ta sig fram till lekredskapen. I anslutning till lekplatsen ordnas ytor som gör det möjligt att sitta ned, njuta av solen och ha picknick.

I anslutning till torgytan och lekplatsen passar även andra former av aktivitetsytor, som t ex boulebanor eller utegym. Det gör platsen mer mångfunktionell och attraherar fler.

▫ Belysning

Stora delar av programområdet utgörs av offentliga miljöer där det är av stor vikt att de utformas så att de upplevs som trygga och säkra. En stor del av trygghetsupplevelsen beror av kvaliteten hos belysningen av dessa miljöer.

De områden som bedöms som viktiga att belysa är gång- och cykelvägar genom området, torget, lekplatsen och busshållplatsen. Dessa är alla områden som kommer att utnyttjas året runt och på olika tider av dygnet. Torget kan belysas både utifrån perspektivet att göra det tryggt och säkert, men även för att skapa en mer dramatisk miljö och en upplevelse även kvällstid när verksamheterna har stängt. Generellt bör belysningen även ha olika karaktär beroende på årstid och pågående evenemang i närområdet.



Torget blir en plats för aktivitet, liksom lekplats och utegym eller liknande. Dessa platser förbinds med gångstråk som hänger samman med befintliga gator. Vid en del platser och stråk läggs särskilt stor vikt vid belysningen.

Bebyggelse

▫ Bostäder och verksamheter

Den nya bebyggelsen som föreslås inom programområdet ska präglas av hållbar stadsplanering och ska bidra till att göra Mellbystrand centrum till en levande stadsdel över hela dygnet och året. Därför föreslås en kombination av bostäder och verksamheter, där verksamhetslokalerna placeras i byggnadernas bottenvåningar med entréer ut mot offentliga platser eller gator, t ex ut mot det nya torget eller ut mot Kustvägen.

Bostäderna som föreslås är i huvudsak i form av flerbostadshus, vilket ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter i den dominerande villabebyggelsen. Bostäder bör inte tillkomma i byggnadernas bottenplan. I kommande detaljplan bör byggrätten, förutom bostäder för

flerbostadshus, ges en centrumbeteckning för att möjliggöra ett så stort spann av verksamheter som möjligt.



Bebyggelsen utgörs av en blandning av bostäder, handel och annan centrumanknuten verksamhet som tex restaurang och café. De publika sidorna vänder sig ut mot Kustvägen och det nya torget vid Strandhotellet. Byggnaderna är upp till 4 våningar höga.

▫ Karaktär och utformning

De nya byggnaderna i centrum föreslås bli upp till fyra våningar höga. Höjden bedöms som rimlig i förhållande till platsen, samtidigt som de kommer att utgöra ett helt nytt inslag i stadsbilden och en tydlig markering av centrum.

De tillkommande byggnaderna bör ha en sammanhållen gestaltning, materialval och färgsättning för att ytterligare understryka att de utgör en del av ett samlat centrumområde. Utformningen av byggnaderna kring det nya torget bör också utformas med hänsyn till det kulturhistoriska värdet hos Strandhotellet. I enlighet med kommunens ambitioner om hållbar tillväxt, ska klimatsmart byggande eftersträvas och bebyggelseutformningen ska möjliggöra för hållbara energilösningar

I korsningen Sibyllavägen – Rombergs väg föreslås bostadsbebyggelse i högst två våningar som en anpassning till kringliggande fritidshus.

Trafik

▫ Gatunät, biltrafik & parkering

Inför fortsatt planering i området behöver nya trafikmätningar göras, såväl under högsäsong som under lågsäsong.

Kustvägen utgör planprogrammets huvudgata utmed den östra delen av planområdet. För att förbättra miljön och säkerheten längs med vägen för dem som bor och/eller besöker Mellbystrand centrum bör hastigheten på vägen regleras till 40- eller 30 km/h genom centrumområdet. På så vis kan även nivån på trafikbuller minskas.

Planering för en ombyggnad av korsningen i norr, där Kustvägen möter Birger Pers väg, pågår. Kustvägen blir genomgående och Kattegattleden, cykelvägen som löper parallellt med Kustvägen och vidare norrut genom samma korsning, tydliggörs med en upphöjd cykelöverfart.

Sibyllavägen förlängs söderut mot Grönatorgsvägen. Här föreslås gatan utformas med en standard som inbjuder till låg hastighet. Genomfartstrafik förhindras med exempelvis enkel- eller dubbelsidiga avsmalning som sänker hastigheten. Sibyllavägen och Rombergs väg föreslås utformas med relativt smala asfalterade körbanor och med ytterkanter i genomsläppligt material som möjliggör infiltration av dagvatten. Parallellt med Sibyllavägen föreslås nya parkeringsplatser i grupper längs med gatan. Även de utformas med genomsläppligt material.

För att tillgodose behovet av varutransporter till och från Mellbystrands Livs föreslås en ny infart anläggas norr om affären.

Tillkommande parkeringsbehov för den nya bebyggelsen ska ske inom kvartersmark. All besöksparkering ersätts med parkering längs med Sibyllavägen, dels i form av en större grusparkering väster om vägen med drygt 50 platser och dels i form av mindre grupper av parkeringsplatser längre söderut, med ca 15 platser i varje, dvs totalt antal motsvarande dagens parkeringsplatser.

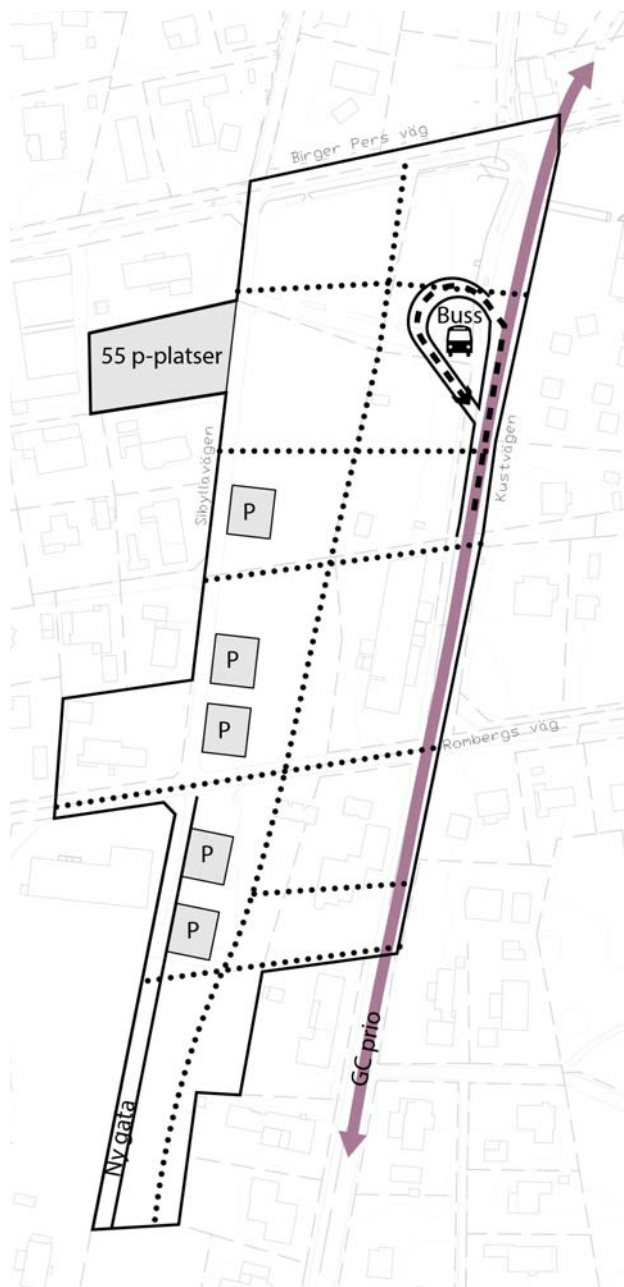
▫ Bussvändplats

En viktig förutsättning för busstrafiken är att kunna vända på ett effektivt och trafiksäkert sätt någonstans i Mellbystrands centrum. I samband med arbetet med planprogrammet har flera olika lösningar studerats. Varje lösning har sina fördelar respektive nackdelar.

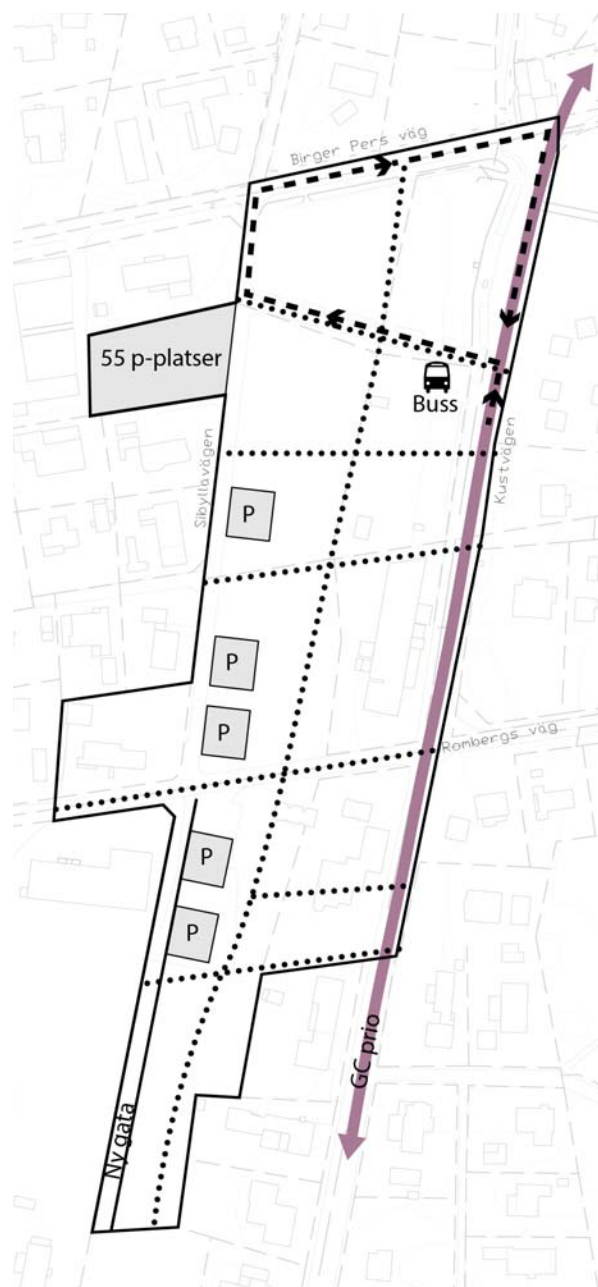
- 1. Ett alternativ som har studerats är att vända runt bussen i korsningen Kustvägen – Birger Pers väg. Alternativet bedöms dock medföra att det uppstår en otydlig trafikföring med vändplats i direkt anslutning till en större korsning och har därför avskrivits.*
- 2. En annan lösning är att anlägga en bussvändplats inom centrumområdet, i anslutning till den nya torgytan och med in- och utfart mot Kustvägen. I vändplatsen föreslås endast busstrafik tillåtas. Fördelen med detta alternativ är att det blir en effektiv och trafiksäker lösning. Nackdelen är att vändplatsen tar en stor yta i anspråk.*

3. Det tredje alternativet är att bussen kör i en ögla så att norrgående buss svänger vänster över Kustvägen in på bussgatan där det anläggs en hållplats i anslutning till den nya torgytan. Bussen fortsätter sedan längs bussgatan, svänger höger in på Sibyllavägen, höger in på Birger Pers väg och slutligen höger tillbaks ut på Kustvägen. I bussgatan föreslås endast busstrafik tillåtas. Fördelen med denna lösning är att endast befintliga vägar tas i anspråk och att bussgatan blir en bra koppling även för fotgängare och cyklister. Nackdelen är att bussen trafikerar gatunätet i högre utsträckning.

Båda de två senare alternativen är avstämda med och godkända av Hallandstrafiken.



Alternativ 2



Alternativ 3

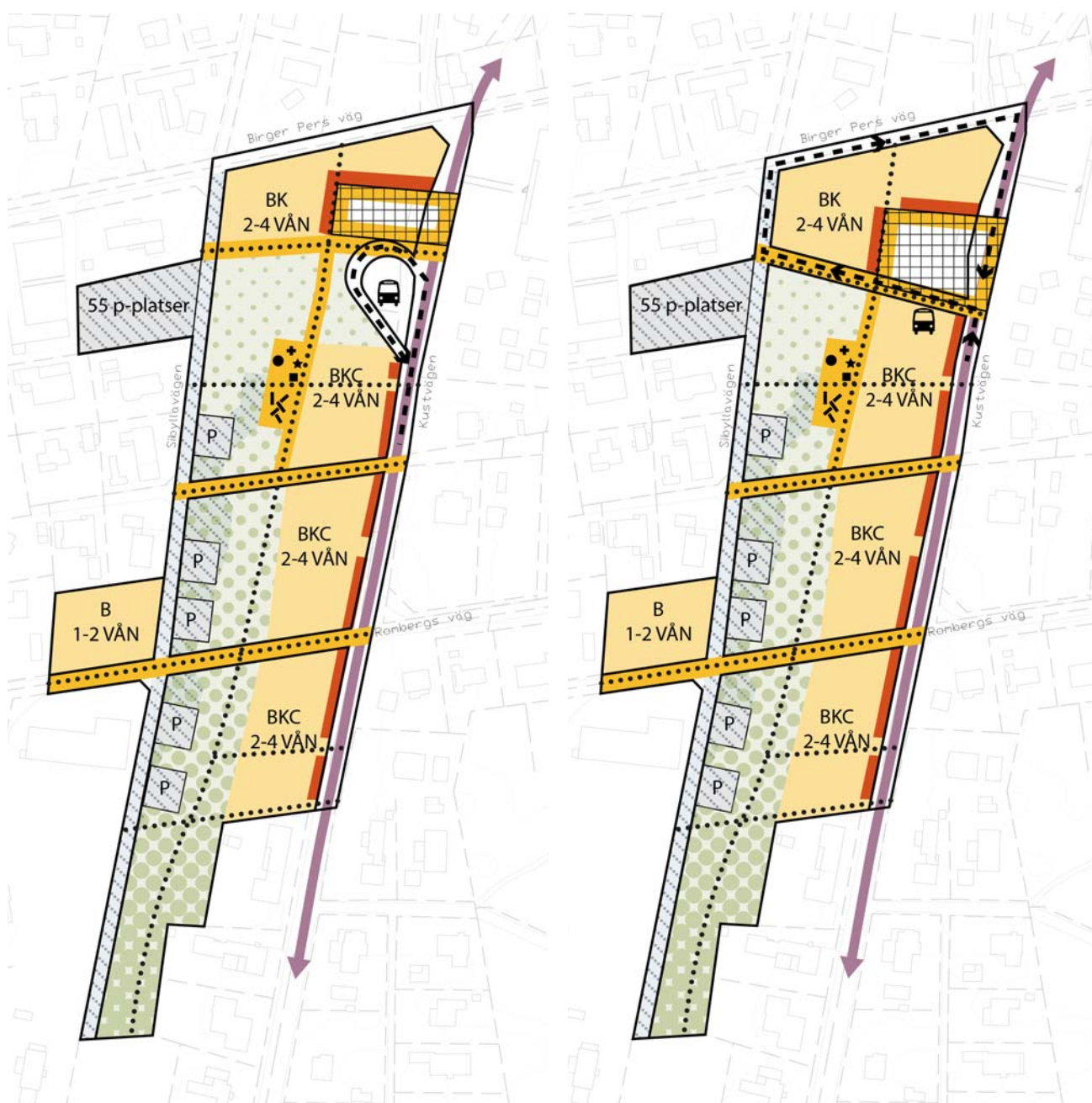
▫ Gång- och cykel

Väster om Kustvägen går Kattegattleden, en kustnära cykelled mellan Helsingborg och Göteborg. Cykelvägen föreslås få en utformning som på ett tydligare sätt separerar den från Kustvägen. Det kan vara med annat material i vägbanan eller pollare utmed sträckan.

Genom programområdet föreslås mindre stigar korsa park- och naturområdet i öst-västlig riktning för att skapa många möjliga vägar ner till stranden.

Två alternativ

De två förespråkade alternativen för busshållplatsens läge och busslinjens dragning påverkar utformning av torget och möjligheter till bebyggelse längs Kustvägen. Beslut om alternativ behöver tas inför fortsatt planarbete.



KONSEKVENSBESKRIVNING

Den påverkan som ett genomförande av planprogrammet ger upphov till beskrivs nedan. Konsekvensbeskrivningen har avgränsats till att innefatta de ämnen som bedöms som mest aktuella att belysa i förhållande till planområdet, dvs stadsbild, naturvärden, klimatanpassning social integration samt trafik och buller.

Stadsbild

Ny bebyggelse i Mellbystrands centrala delar kommer att bidra till en tydligare upplevelse av ett centrum och en större möjlighet att samla service, verksamheter och mötesplatser.

Naturvärden

Befintliga naturytor i söder behålls och bevaras, medan gräsytor i norr till en viss del behålls och utvecklas för att hysa en större artrikedom och bättre infiltrationsmöjligheter. En del av gräsytor i norra delen av programområdet exploateras, vilket kompenseras för genom plantering på övriga ytor.

Att använda öppna dagvattensystem inom programområdet kommer att bidra positivt till upplevelsen av stadsbilden i området och ger på samma gång möjlighet till ökad biologisk mångfald. De öppna dagvattensystemen renar även dagvattnet så att föroreningsbelastningen på de vattendrag som är recipienter (i detta fall Laholmsbukten) minskas.

Klimatanpassning

De öppna dagvattensystemen, tillsammans med en genomtänkt höjdsättning, är också en förberedelse inför kommande klimatförändringar, eftersom de medger plats för även de mest extrema regnen.

Sociala konsekvenser

I området planeras för blandad bebyggelse som ger förutsättningar för varierade upplåtelseformer. Lägenheter kompletterar det befintliga villabeståndet och möjliggör för fler att bosätta sig i Mellbystrand, eller att bo kvar om familjeförhållandena förändras.

Besöksytor och naturliga samlingsplatser i form av torg, lekplats mm medför att det uppstår möjligheter att träffas oplanerat – en viktig funktion i dagens samhälle där många lever ensamma. Samlingsplatser utformas utifrån såväl barns som äldres perspektiv.

Aktivitetsytor, stigar och cykelvägar underlättar för rörelse i vardagen.

En välplanerad belysning av området i kombination med butikslokaler i markplan bidrar till en känsla av trygghet i området.

Trafik

Planförslaget innehåller åtgärder som prioriterar och skyddar fotgängare och cyklister. Förslaget skapar också en bättre framkomlighet för bussarna och ger bussen en tydlig prioritet med den centrala placeringen intill torget.

Förslaget redovisar parkeringsytor som motsvarar dagens nivåer.

Buller

De översiktligt beräknade bullernivåerna ger en indikation på att bullervärdena kommer hålla sig inom rimliga nivåer.

FORTSATT PLANARBETE

Viktiga frågor att ta med i planarbetet

1. Hela området kräver omsorgsfull höjdsättning för att skapa ett system av lågpunkter för dagvatten.
2. Grönstråk, torg och aktivitetsytor binds samman med allmänt tillgängliga och väl upplysta gångstigar.
3. En trafikutredning med tillhörande bullerbedömning behöver inleda planarbetet.
4. Bebyggelsens utformning och gestaltning med entréer ut mot torget, hållbara lösningar och anpassning till kulturmiljövärden.
5. Etappindelning för det fortsatta arbetet.
6. Val av alternativ för busshållplats och linjedragning, vilket påverkar placering av torg och bebyggelse.

MEDVERKANDE

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Lindgard

Hans Johansson

Planeringskontoret

Charlotte Fajerson

Annica Pålsson

Margareta Lindgren

Miljökontoret

Anna-Carin Karlsson

Kultur och utveckling

Johan Hjert

Laholmsbuktens VA

Carina Henriksson

Konsult

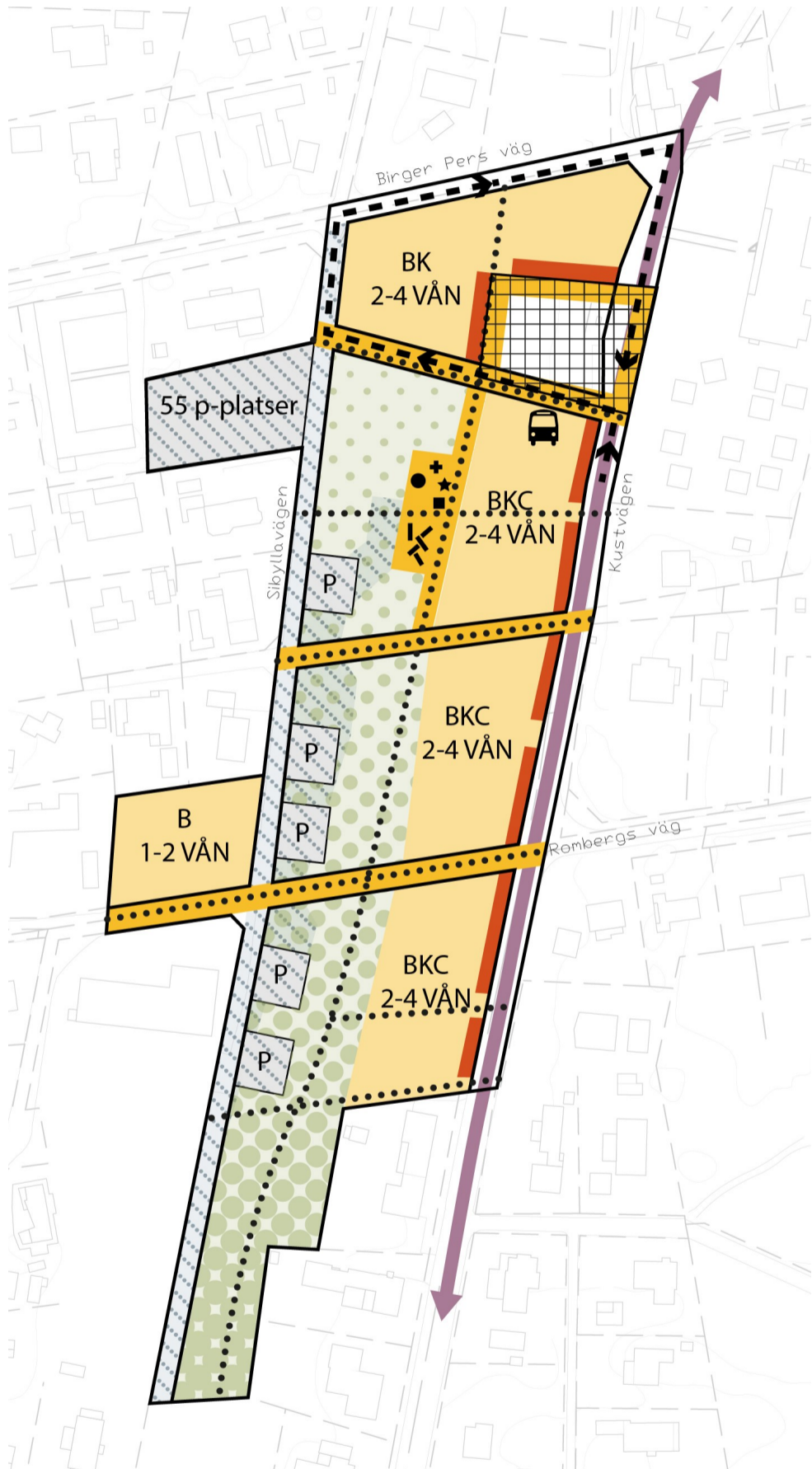
Lina Lindegren, Arkitekterna Krook & Tjäder



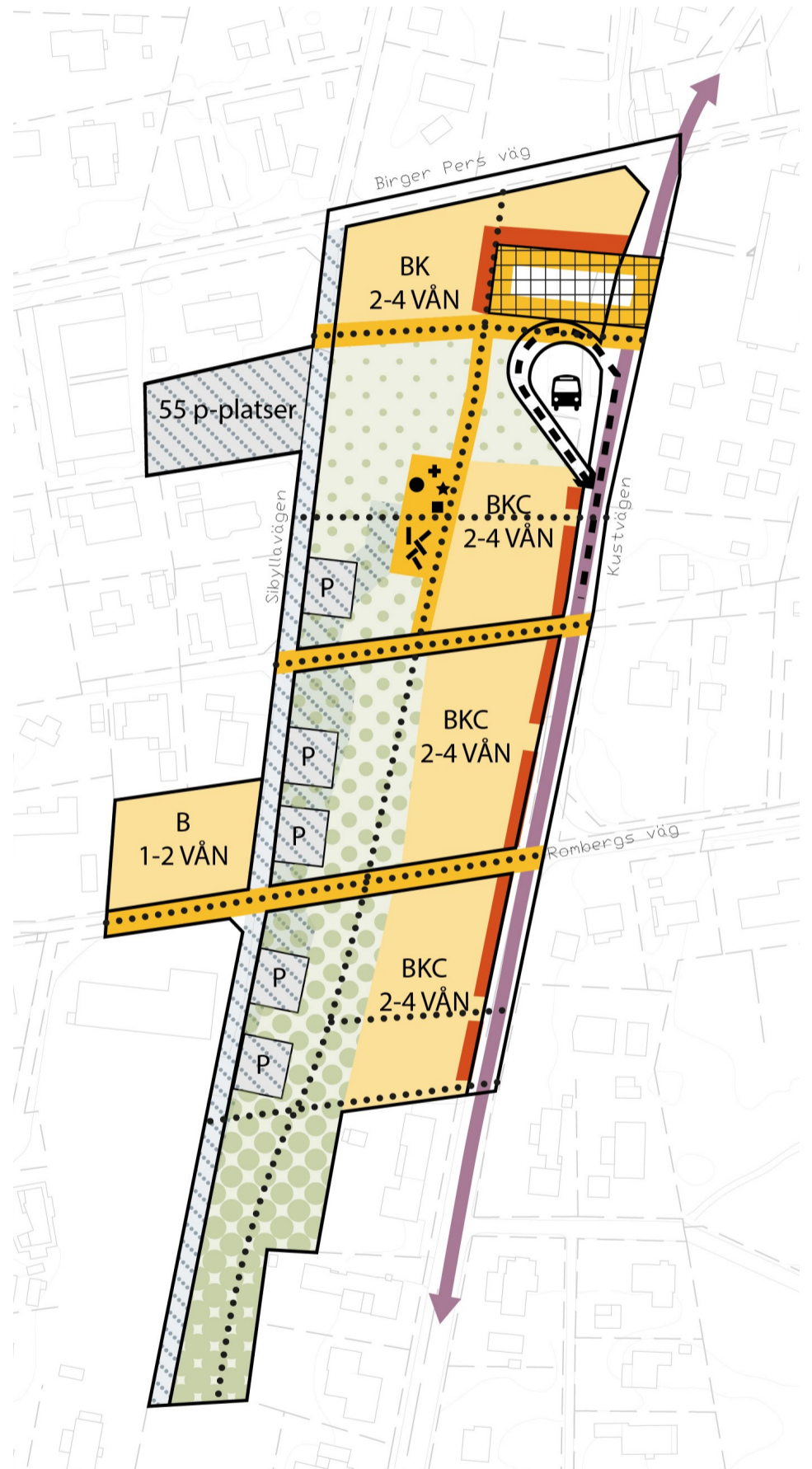
Mellbystrand C

- planprogram för utveckling av centrum -

Förslag A - bussgata runt kvarter



Förslag B - bussväändplats vid torget



Programområdet föreslås utvecklas med ny bebyggelse längs med Kustvägen och Birger Pers väg i 2-4 våningar. Grönstrukturen bibehålls och utvecklas och blir en viktig funktion för rekreation, livsmiljö, fördröjning av dagvatten samt för växter- och djur. Den nya torgytan i norr blir ett tydligt centrum som omsluts av byggnader med verksamheter i botenplan och med en anslutande busshållplats i söder. Parkeringsplatser anläggs längs med Sibyllavägen.

PROGRAMFÖRSLAG

Laholm

Miljö- och byggnadsnämnden
Samhällsbyggnadskontoret, Laholms kommun
www.laholm.se

Daniels Per-Erik RK STAB

Ämne: Församråd för planprogram för Mellbystrand centrum
Bifogade filer: Planprogrambeskrivning Mellbystrand C_Församråd.pdf; Programförslag Mellbystrand C_Församråd.pdf

Från: Cecilia Lindgard [<mailto:cecilia.lindgard@laholm.se>]

Skickat: den 4 oktober 2017 11:42

Till: Anna-Carin Karlsson; Anna-Lena Lundby; Bo Lennartsson; Charlotta Hansson; Christel Sundberg; Fredrik Malmquist; Hans Johansson; Ingelöv Karlberg Fast; jan-ake.hansson@halmstad.se; Joachim Enggren; Josefin Persson; Katarina Paulsson; Linda Svederberg; Mickael Abrahamsson; Mohamad Khalaf Mohsen; Per Jangen; Peter Andreasson; Roland Sundell; Sofia Frindberg; Sofia Larsson; Sofie Frankzén; Ulf Mattsson; Wijk Yvonne RK STAB

Ämne: Församråd för planprogram för Mellbystrand centrum

Hej!
Planprogrammet för Mellbystrand centrum skickas nu ut på församråd. Planprogrammet är det första steget för att ta fram en detaljplan för området. I programmet har de övergripande förutsättningarna för området beskrivits och ett nytt förslag på bebyggelse har tagits fram.

Planområdet är beläget i Mellbystrands tätort, söder om Birger Pers väg, väster om Kustvägen och öster om Sibyllavägen. Syftet med planprogrammet är att förtäta Mellbystrand centrum med nya bostäder och verksamheter, skapa offentliga torg- och parkområden samt säkerställa att ytor för dagvattenhantering och tillräckligt antal parkeringsplatser tillgodoses inom området.

Programförslaget med tillhörande beskrivning finns bifogat.

Vi önskar era synpunkter på förslaget senast den 18 oktober 2017.

Eventuella frågor besvaras av undertecknad.

Med vänlig hälsning
Cecilia

Cecilia Lindgard
Planarkitekt



Laholms kommun
Direktnummer: 0430-152 81
E-post: cecilia.lindgard@laholm.se
Besöksadress: Humlegången 6
Postadress: 312 80 Laholm
www.laholm.se