BREV
2020-02-21
DNR: 2013-188

Till sakägare enligt fastighetsförteckning, organisationer, myndigheter och kommunala nämnder, enligt särskild sändlista

GRANSKNING FÖR DETALJPLAN ÅMOT 1:51 med flera
I MELLBYSTRAND

Planförslaget

Du kan ta del av planförslaget i sin helhet på www.laholm.se / Bo, miljö & trafik / Planer och utredningar / Detaljplaner / Pågående detaljplaner / Mellbystrand.

Planområdet är beläget i utkanten av Mellbystrand centrum och avgränsas i norr av Rombergs väg och omges av bostadsfastigheter i väster och söder, i öster avgränsas planområdet av en öppen yta av asfalt samt vegetation. Idag huserar planområdet den gamla barnkolonin Kirunakolonin, villavagnar samt stugor och ett radhus med lägenheter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus och radhus. Möjlighet ska ges för anordnandet av centrumverksamhet i bottenplan samt att skapa planmässiga förutsättningar för delar av befintlig byggnation tillkommen i laga ordning. Syftet är även att ändra huvudmannaskapet av allmän plats till kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Detaljplanen innebär att kvartersmark på fastigheten Åmot 1:122, som tidigare varit planlagt som stugby nu planläggs som flerbostadshus och radhus. Bebyggelsen där har tillkommit i laga ordning och detaljplanen regleras utifrån den befintliga byggnationen med en nockhöjd på 6 meter. På den nordöstra kvartersmarken, Åmot 1:51, möjliggörs flerbostadshus med alternativet att inrymma centrumverksamheter i bottenplan, för att knyta planområdet till dess läge i Mellbystrand centrum. Bebyggelsens utformning och omfattning, med en nockhöjd på 10,5 meter är satt efter Kirunakolonins befintliga utformning för att relatera till Mellbystrands bebyggelsekaraktär. I södra delen av Åmot 1:51 möjliggörs flerbostadshus och radhus med en nockhöjd på 8.0 meter, vilket innebär att bebyggelsens höjd trappas ner mot villabebyggelsen i söder.

Granskning

Detaljplanen granskas enligt 5 kapitlet 18 § plan- och bygglagen (2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och kommer inte att medföra någon betydande miljöpåverkan. Förslaget har kompletterats i enlighet med sammanfattning i samrådsredogörelsen.

Granskning pågår från den 2 mars 2020 till och med den 27 mars 2020.

Planhandläggare kommer inte vara tillgänglig på kontoret för frågor 16–20 mars. Specifika frågor gällande detaljplanens utformning hänvisas till övrig granskningstid.

Överklaganderätt

Detaljplanen kan i ett senare skede i planprocessen överklagas av sakägare som lämnat in synpunkter under antingen samrådstiden eller granskningstiden och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda när detaljplanen har reviderats. De som inte framfört skriftliga synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Överklagan kan enbart lämnas in under de tre veckor som följer från beslutsdatumet att anta detaljplanen. Beslut om att anta detaljplanen tas av kommunfullmäktige.

Synpunkter

Eventuella synpunkter ska ha inkommit skriftligen **senast den 27 mars 2020**, till miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun, 312 80 Laholm, alternativt till miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN
Enligt uppdrag
Agnes Marklund, planarkitekt

Telefon: 0430-152 81
Mail: agnes.marklund@laholm.se

SÄNDLISTA
2020-02-21
DNR: MBN 2013-188

Sändlista för granskning
AV DETALJPLAN FÖR ÅMOT 1:51 M. FL.

Utskick: 2020-02-21

Sakägare
Enligt upprättad fastighetsförteckning 2020-02-13 och därmed jämställda.
Fastighetsförteckningen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

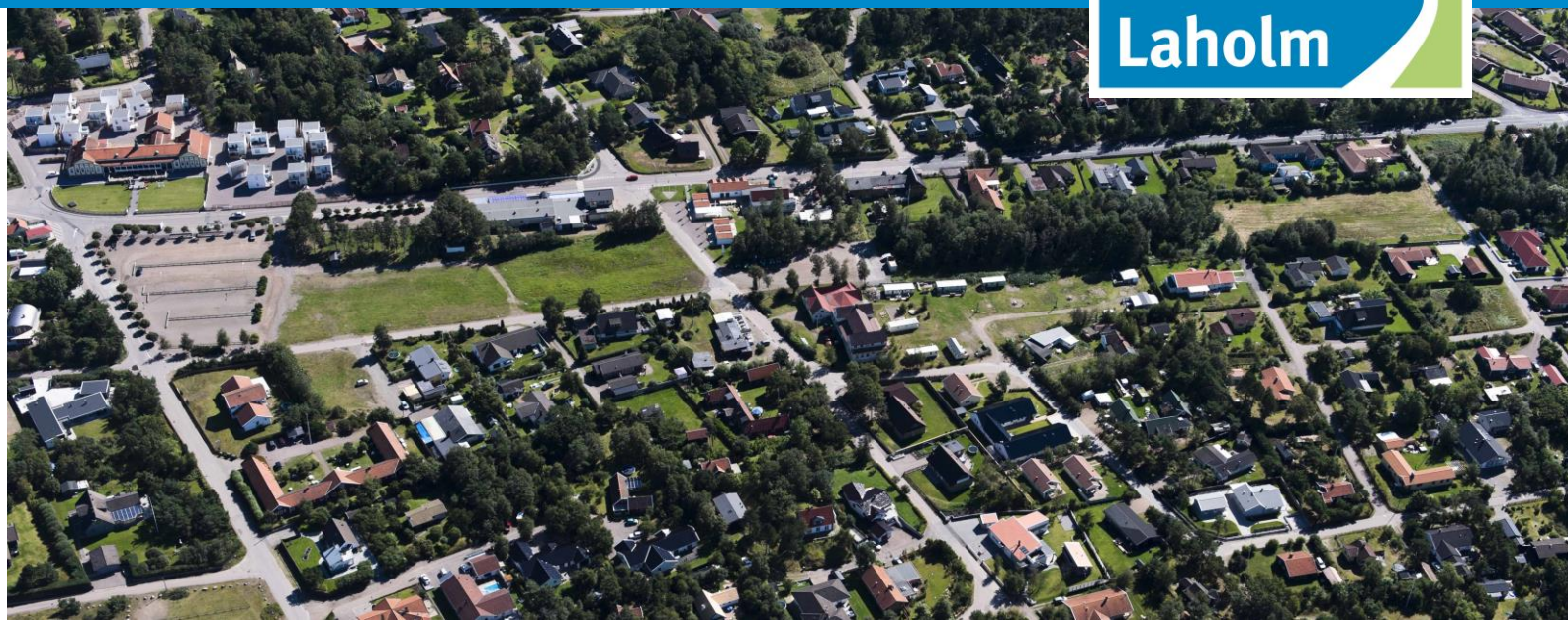
Remissinstanser
Kommunstyrelsen, Laholms kommun
Kultur- och utvecklingsnämnden, Laholms kommun
Socialnämnden, Laholms kommun
Barn- och ungdomsnämnden, Laholms kommun
Laholmsbuktens VA-nämnd, Laholms kommun
Kommunala handikapprådet, Laholms kommun
Lokal nämnd i Laholm, Region Halland
Länsstyrelsen Halland
Trafikverket
Lantmäteriet
Kulturmiljö Halland
Hallandstrafiken AB
Mellbystrands Vägförening
Hyresgästföreningen Halmstad/Laholm
Friluftsfrämjandet Laholm
E.ON Energidistribution AB
Statkraft Sverige AB
Södra Hallands Kraft
Skanova AB
Postnord AB
Naturskyddsföreningen
Mellbystrandsföreningen
Strandmiljö Laholm
Strand för alla

Enligt uppdrag

Agnes Marklund
Planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret
Telefon: 0430-152 81
Mail: agnes.marklund@laholm.se

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR ÅMOT 1:51 M. FL.

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN

Detaljplan, normalt planförfarande
Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2020-01-22

Samhällsbyggnadskontoret
Humlegången 6
312 80 Laholm
Växel: 0430 – 150 00
www.laholm.se

INNEHÅLL

HANDLINGAR
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta 2019-12-06 finns tillgänglig på Samhällsbyggnads-kontoret
- Fastighetsförteckning 2020-02-19 finns tillgänglig på Samhällsbyggnadskontoret

LAGSTÖD
Detaljplanen regleras genom plan- och bygglag (2010:900). Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, BFS 2014:5 DPB 1, har använts.

PLANBESKRIVNING
- Planens syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare ställningstaganden
- Behovsbedömning enligt Miljöbalken (MB) och Plan- och Bygglagen (PBL)
- Förutsättningar och förändringar

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- Organisatoriska frågor
- Fastighetsrättsliga frågor
- Ekonomiska frågor
- Tekniska frågor
- Konsekvenser av planens genomförande
- Medverkande tjänstemän

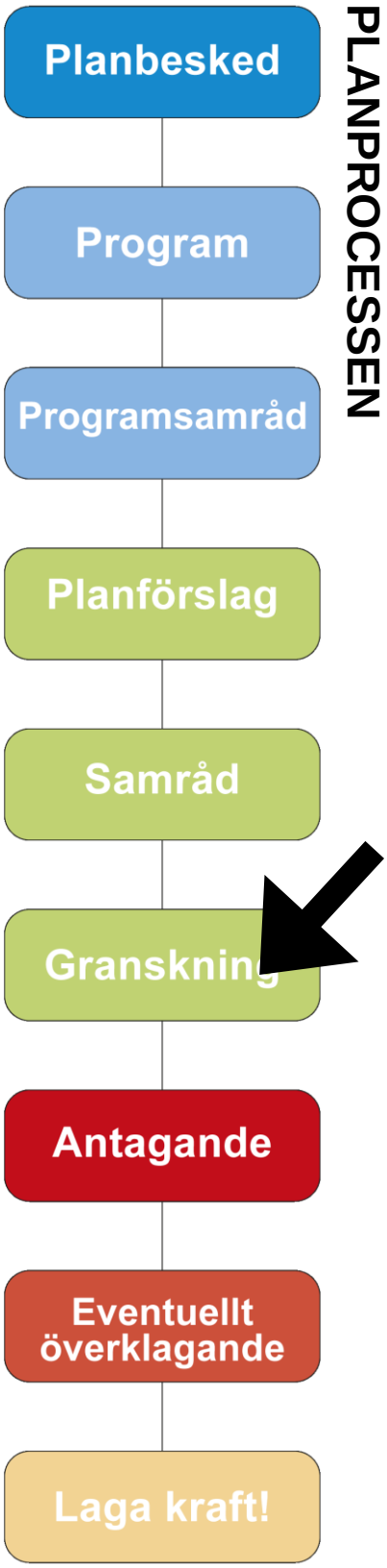
UTREDNINGAR
- Dagvattenutredning delavrinningsområde inom Mellbystrand, WSP, 2014-08-29
- Dagvattenutbyggnad Mellbystrand och Skummeslöv, LBVA,2016-08-24
- Klimatanpassningsplan, Laholms Kommun, 2015-02-24
- Ytavrinningsplan, DHI, 203-11-29
- Trafikutredning Mellbystrand, Norconsult, 2018-02-28
- Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning för detaljplan Mellbystrand Centrum, SWECO 2017-06-15

PLANPROCESS
Samråd pågick 2019-05-20 till 2019-06-28
Granskning pågår 2020-03-02 till 2020-03-27

KONTAKT
Eventuella synpunkter med namn och fastighetsbeteckning ska skriftligen ha inkommit senast den 2019-06-28 till:

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

Miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I samband med tidigare planarbeten i Mellbystrand framkom önskemål att förtydliga det som utgör ortens centrum och ta fram en sammanhållen strategi för utvecklingen av de centrala delarna av tätorten. Som ett led i detta togs en förstudie fram "Vision Mellbystrand-Mellbystrands centrums förstudie 2012-05-03" som syftade till att ge en röd tråd för gestaltningen av Mellbystrands centrum. I visionen föreslås generellt en tätare struktur i de centrala delarna och att tillföra bostäder i de yttre. Centrumområdet har delats in i sju delområden som utgör gräns för nya detaljplaner. Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2012-05-07 § 74 om att ge planuppdrag för miljö- och byggnadsnämnden att upprätta sju detaljplaner för Mellbystrands centrum. En av detaljplanerna omfattar bland annat fastigheten Åmot 1:51, nedan utpekad som nummer 6.

Planområdet utgör delvis den mellersta delen av det som i förstudien är definierat som Mellbystrands Centrum, del av delområde 6. Planområdet markerat med vita streckade linjer.

PLANDATA

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus och radhus. Möjlighet ska ges för anordnandet av centrumverksamhet i bottenplan samt att skapa planmässiga förutsättningar för delar av befintlig byggnation tillkommen i laga ordning. Syftet är även att ändra huvudmannaskapet av allmän plats till kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Huvuddrag

Inom planområdet föreslås byggnation av flerbostadshus och radhus. På den östra kvartersmarken möjliggörs flerbostadshus men alternativet ges även att inreda centrumverksamheter i bottenplan för att knyta planområdet till dess läge i Mellbystrand centrum. För att sammanlänka Åmot 1:51 med centrum är placeringen mot gatan i öster reglerad endast med ett smalt fält av prickmark som begränsar byggnation. Detta för att underlätta placeringen av bebyggelsens fasader ut mot gatan och skapa en mer centrummässig karaktär.

Bebyggelsen på norra delen av Åmot 1:51 har en reglerad nockhöjd på 10,5 meter, med grund i Kirunakolonins storlek och volym för att relatera till planområdets befintliga skala. I södra delen av Åmot 1:51 föreslås en nockhöjd på 8.0 meter, för att möta den lägre bebyggelsen i söder. Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Fastigheterna skall vara minst 1700 kvm, vilket innebär att den nuvarande fastigheten kan delas upp i maximalt tre fastigheter. Den totala byggnadsarean tillåts vara 1500 kvadratmeter inom det norra egenskapsområdet, för det södra egenskapsområdet tillåts 500 kvadratmeter byggnadsarea med hänsyn till riskerna för vattenansamlingar på platsen.

Bebyggelsen på Åmot 1:122, planområdets västra kvartersmark, har tillkommit i laga ordning och detaljplanen regleras utifrån dessa förutsättningarna, med ändrad användning till bostäder. Bebyggelsen har en reglerad nockhöjd på 6,0 meter, med grund i befintlig bebyggelseskala. Takvinkeln får vara mellan 20 och 45 grader. Fastigheten skall vara minst 2000 kvm, vilket innebär att fastigheten inte kan styckas av. Den totala byggnadsarean tillåts vara 800 kvadratmeter. Byggnadsarean för komplementbyggnader tillåts vara som mest 100 kvm.

På kvartersmarken för Åmot 1:51 inom planområdet gäller följande bestämmelser, nivån på färdigt golv ska vara minst 4,5 meter (RH2000), under 4,5 meter (RH2000) ska byggnaden utföras med vattentålig grundkonstruktion. Endast 70 % av fastighetsarean får hårdgöras. Dessa planbestämmelser säkerställs med administrativ planbestämmelser. Fördröjningsåtgärder för dagvatten ska lösas inom den egna fastigheten för att möta de behov som kan uppstå vid kraftig nederbörd. Detta förutsätter lokalt omhändertagande av dagvatten på varje enskild fastighet, vilket säkras genom planbestämmelserna.

Detaljplanen innebär att huvudmannaskapet blir kommunalt för allmänna platser inom planområdet, vilket gör kommunen ansvarig för underhåll och drift. Detta innebär i förlängningen att kommunen kommer kunna möjliggöra och bekosta förbättringsåtgärder av gatorna.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Mellbystrand. I norr gränsar området till villabebyggelse. I öster till allmän platsmark samt i söder och väster till befintlig villabebyggelse.

Karta över aktuellt planområde vars omfattning har rödmarkerats.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av ca 10 200 kvm och utgörs av följande fastigheter:

Fastighet	Ägandeform
Åmot 1:51	Privat
Åmot 1:122	Privat
Del av Åmot 1:79	Privat
Del av Åmot 1:41	Privat
Del av Åmot 1:100	Kommunal
Del av Västra Mellby 6:1	Kommunal

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

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

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Förslaget innebär att Mellbystrands centrum stärks, vilket bedöms som positivt för tillväxten och utvecklingen av kustområdet. En utökning av bostäder i centrum bedöms kunna medföra ökad livskvalitet

för de boende på orten. Förslaget med radhus och flerbostadshus erbjuder en möjlighet för bland annat äldre att sälja sina villor och samtidigt bo kvar i området med god tillgänglighet till centrum och kommunikationer. Centrumverksamheterna som möjliggörs i bottenplan gör att Mellbystrand centrum kan få ökad service. Detaljplanen kan dessutom tänkas förbättra förvaltningen av gator i tätorten då huvudmannaskapet för Sydvästvägen blir kommunalt. Mellbystrand bedöms både bli bättre och starkare på så vis.

Förslaget nyttjar befintlig infrastruktur, i ett kollektivtrafiknära läge, vilket bidrar till hållbar utveckling. Centrumverksamheterna möjliggör samhällsservice som krävs för att Mellbystrand ska kunna utvecklas hållbart.

Översiktliga planer

I Laholms kommuns översiktsplan, *Framtidsplan 2030* antagen av kommunfullmäktige i 2014-01-28, anges det att utvecklingsmål för Mellbystrand är:

- Tillkommande bebyggelse skall placeras och utformas med stor omsorg om ortens specifika förutsättningar och rumsliga kvaliteter.
- Med hänsyn bland annat till riksintresset för friluftsliv bör blandningen mellan permanent och fritidsboende bibehållas. Ett diversifierat utbud av boendeformer är önskvärt, exempelvis bostäder för unga eller äldre samt olika upplåtelseformer.
- Närheten till havet och naturen attraherar turister. Strävan skall vara att kunna utveckla befintliga besöks- och upplevelsenäringar.
- Ett tydligare centrum, gärna med etablering av aktivitetslokaler för ungdomar, bör etableras.
- Inom tätorten finns ett antal kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnader som är karaktärsskapande för samhället.
- De gröna värdena är viktiga för Mellbystrands karaktär. Grönområdesutredning för Laholms kust - Tillägg antogs av kommunfullmäktige 2015-12-15. Det är ett vägledande dokument för grönområdenas framtida användning och skötsel.
- Sammanhängande grönstråk tillför värdefulla rekreationsvärden och bör skyddas från exploatering.
- Framtida havsnivåhöjning och andra klimateffekter 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.

Planförslaget innebär att inom planområdet kan det uppföras radhus och flerbostadshus med och utan möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan. Med denna typ av bebyggelse som detaljplanen förespråkar bildas ett tydligare centrum och Mellbystrand kan utveckla ett attraktivt permanentboende med större mångfald. Med hänsyn till den ökande medelåldern i Mellbystrand kommer detaljplanen medföra att boenden som bland annat lämpar sig för både äldre och unga möjliggörs.

Detaljplanen tar i anspråk befintliga områden för bebyggelse och bidrar inte till att grönområden exploateras i onödan. Framtids havsnivåhöjning och dagvattenhantering hanteras med följande planbestämmelser, *nivån på färdigt golv ska vara minst 4,5 meter (RH2000)* och *under 4,5 meter (RH2000) ska byggnaden utföras med vattentålig grundkonstruktion.*

Detaljplaner och förordnanden

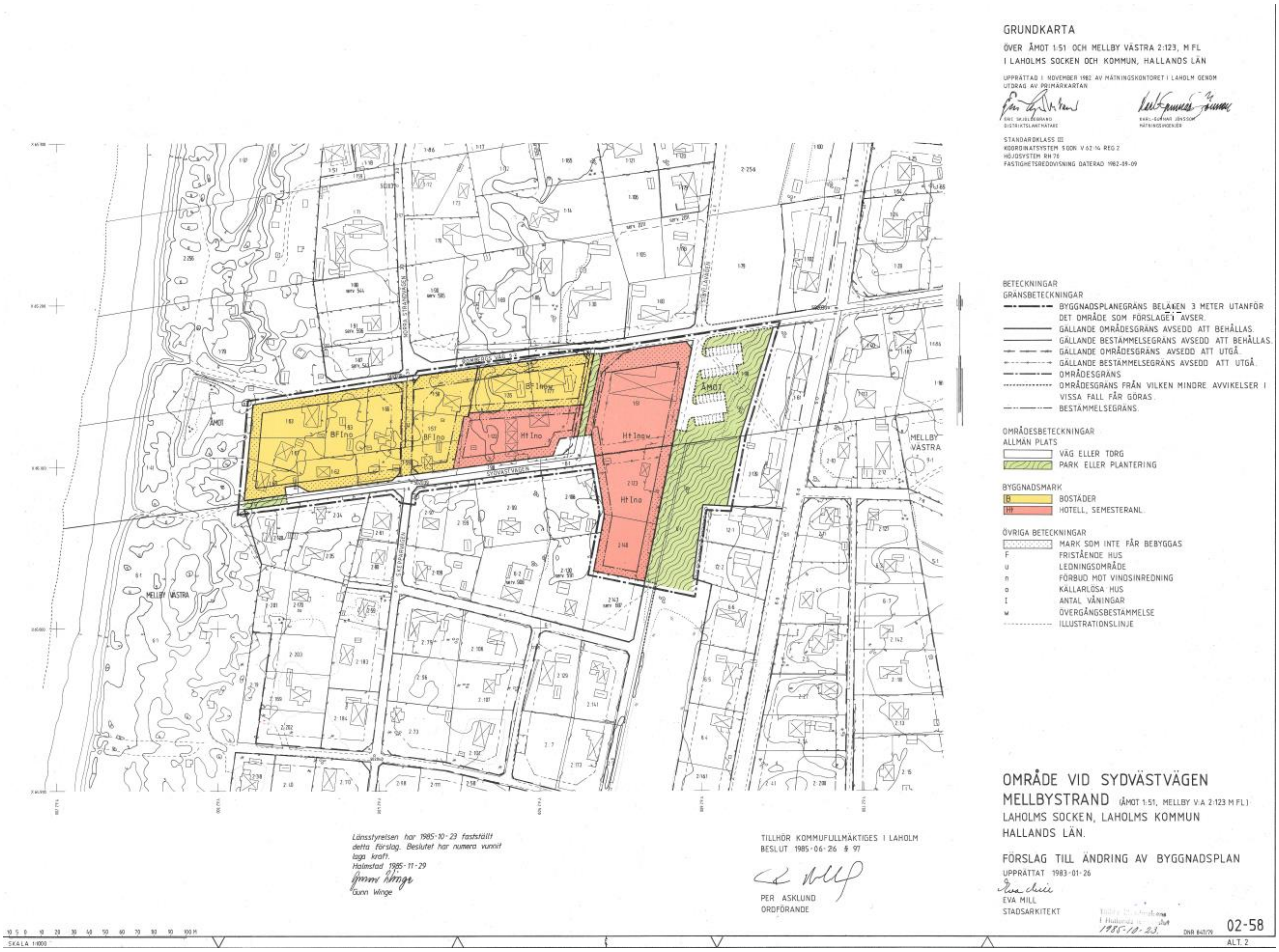
För Åmot 1:122 och delar av gatuområdet gäller idag detaljplanen Mellbystrand-Norra delen, som antogs den 26 maj 2011. Planområdet är planlagt som N4 och gata.

N4 beskrivs som följande, *”Stugby. Stugor för uthyrning med vindsinredning, ej källare. Maximalt ¼ av tomten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd 3,5 m och högsta nockhöjd 6 m. Avstånden mellan stugorna får inte understiga 4 m. Fastigheten får inte delas i flera. Marklov krävs för trädfällning. De karaktärsdrag och värden hos vegetationen som beskrivs i planbeskrivningen skall särskilt beaktas”.*

Utdrag ur gällande detaljplan Mellbystrand-Norra delen. Den tjocka svarta punktade linjen är undantaget planområde.

För Åmot 1:51 samt delar av gatan gäller detaljplanen *Område vid Sydvästvägen Mellbystrand* från 1985. Detaljplanen tillåter hotell och semesteranläggning inom fastigheten. Byggnader får uppföras i 1 våning, vind får inte inredas samt källare får ej anordnas. Befintlig byggnation får bevaras i sin befintliga utformning och skala.

Innan detaljplanen för Mellbystrand norra-delen vann laga kraft 2011, gällde detaljplan från 1985, *Område vid Sydvästvägen Mellbystrand* även för Åmot 1:122. Den äldre detaljplanen reglerade exploateringsgraden med ett fält av prickmark och tillät en större byggrätt än detaljplanen från 2011. Fastigheten Åmot 1:122 har ett beviljat bygglov som godkändes innan den nya detaljplanen, som stämmer överens med byggrätten från detaljplanen antagen 1985. När detaljplanen från 2011 antogs blev den bebyggelsen planstridig, vilket innebär att nya åtgärder för bebyggelsen inte kan genomföras.



Den tidigare detaljplanen från 1985.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade den 7 maj 2012 att uppdra åt Miljö- och byggnadsnämnden att påbörja arbetet med att ta fram sju detaljplaner för Mellbystrands centrum. Denna detaljplan är en av dem.

Program för planområdet

Inget planprogram är upprättat i samband med den specifika detaljplanen. Den förstudie som är framtagen 2012-05-03 för Mellbystrands centrum, *Vision Mellbystrand*, utgör dock ett underlagsmaterial som anger riktlinjer för den framtida bebyggelsen som uppförs i centrumområdet. Den framtagna förstudien ska i huvudsak ligga till grund för planläggningen inom planområdet.

Planområdet utgörs av det som visionen framställer som Mellbystrands centrum och ligger i anslutning till vad visionen kallar ”Handelsplatsen”. I visionen beskrivs att en mångfald av olika bostadstyper är en viktig förutsättning för att locka fler människor i olika åldrar till Mellbystrand. Ett tidigare fokus på sommarstugor och småhus utökas med radhus, parhus och flerbostadshus, i detta fall både flerbostadshus och radhus. Genom att tillföra nya boendeformer möjliggörs en rotation av de boende. Äldre kan flytta till seniorbostäder eller lägenheter och småhus blir då tillgängliga för barnfamiljer. På detta vis ökar befolkningsunderlaget för befintliga och nya verksamheter och service i Mellbystrand, vilket ger en långsiktig lösning för ett levande centrum.

Visionen tar även upp Mellbystrands tidigare restriktiva hållning av byggnadshöjder som bidragit till småskalighet. Den nya bebyggelsen kring centrum kan tillåtas bli fyra våningar. Detta för att annonsera centrum och för att ge verksamheter och boende här utsikt med en koppling till havet.

Illustration från Visionen för Mellbystrand (2012) Planområdet (Markerat med röd streckning) är delvis lokaliserat i vad som är utpekat som Mellbystrand centrum.

Dagvattenutbyggnad Mellbystrand och Skummeslöv

Hösten 2016 fastställde kommunfullmäktige en plan/prioriteringsordning för utbyggnad av dagvattensystemet i kustområdet, *Dagvattenutbyggnad Mellbystrand och Skummeslöv*. Planen sträcker sig till 2025 och baseras på antagna principer och riktlinjer för dagvattenhantering. Enligt planen ska dagvattenutbyggnaden påbörjas i Mellbystrand 2017 (kring Birger Pers väg) och därefter fortsätta i Skummeslöv (kring Södra Strandvägen). Cirka 2 kilometer dagvattensystem ska anläggas per år till en kostnad av cirka 10 miljoner kronor. I kostnaden ingår kostnader för gatuarbete och nödvändigt utbyte av äldre ledningar. I planen för dagvattenutbyggnad fastslås att kommunalt huvudmannaskap är en förutsättning för utbyggnaden.

Klimatanpassningsplan

Laholms kommun har en Klimatanpassningsplan antagen 2015-02-24. Syftet med planen är att se hur Laholm kommer att påverkas av klimatförändringarna. Planen ska vara ett kunskapsunderlag och ett vägledande dokument för planeringsfrågor i kommunen.

Åtgärder som föreslås i klimatanpassningsplanen som berör aktuell plan är följande:

- Konkreta åtgärder för att minska klimatpåverkan tas alltid upp i allt planarbete. Även anpassningsåtgärder tas upp.
- Bevara strategiska grönområden som översvämningsområden i kustområdet
- För ny planläggning i kustområdet gäller en lägsta bygghöjd på + 4,5 meter över havet.
- All form av vattenfördröjande åtgärder används i planeringsarbetet i kusten. I plankartan regleras krav på genomsläppliga ytor, gröna tak, öppna diken mm. Dagvatten ska ha så lång tid som möjligt innan det når recipienten (havet).
- I planarbetet utgår man från naturliga lågpunkter och planerar efter vattnets naturliga förutsättningar i landskapet.
- Kartskikten till klimatanpassningsplanen används för allt planarbete vid kusten.
- Kartlägga möjligheter att avleda dagvattnet till kontrollerade översvämningsområden i kusten.

Planförslaget har anpassats efter åtgärderna i klimatanpassningsplanen med planbestämmelser som reglerar olika former av dagvattenhantering.

Riksintresse

Planområdet ingår i områden som är utpekade i följande riksintressen:

▫Riksintresse för Friluftsliv (MB 3 kap 6§)
▫Riksintresse för Det rörliga friluftslivet (MB 4 kap 2§)
▫Riksintresse för Kustzon (MB 4 kap 4§)
▫Riksintresse för Totalförsvaret (MB 3 kap 9§)

Planområdet ingår i *FN 14 Laholmsbukten* och berörs genom detta av riksintresset för friluftsliv. Huvudkriterierna för riksintresset är baserade på kustnära naturupplevelser. Enligt bestämmelser ska turismens och friluftslivets intressen, genom riksintresset för det rörliga friluftslivet, särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering. Riksintresset för kustzon innebär främst att tillkomsten av fritidsbebyggelse ska begränsas.

Enligt lag finns inga hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Planförslaget medför att ett redan exploaterat område, med befintlig bebyggelse, legaliseras samt att ett område som idag temporärt används för villavagnar planläggs för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. På samma fastighet som villavagnarna finns även en större byggnad som tidigare använts som barnkoloni. Ingen fritidshusbebyggelse planeras. Planområdet utgör en del av Mellbystrand centrum och omges av befintlig bebyggelse, därmed bedöms det inte utgöra ett primärt område för friluftslivet. Planområdet är dessutom inte lokaliserat i direkt anslutning till strandområdet, som bedöms utgöra riksintressets primära område. Utifrån dessa aspekter bedöms detaljplanens genomförande inte försämra förutsättningarna till friluftsliv på platsen.

Planområdet ingår i riksintresset för totalförsvaret, *Område med särskilt behov av hinderfrihet*, eftersom planområdet ligger inom 20 kilometers omkrets från försvarsmaktens

väderradar, och beräknas således som influensområde för väderradar. Då planen ej innebär etableringar av vindkraft eller byggnader som är över 20 meter höga påverkas inte riksintresset av planläggningen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnorm 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 miljökvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Laholms kommun har 2018 låtit genomföra en inledande kartläggning av luftkvalitén i kommunen som visar att fortsatt utredning krävs. Då planförslaget inte kommer att medföra något större utsläpp i luften bedöms inte förslaget motverka till att miljökvalitetsnormen för luft följs och behöver ej invänta den fortsatta utredningen.

Planområdet berörs av **miljökvalitetsnormer för grundvatten** för området Mellbystrand. Tidigare omfattades grundvattenområdet av en större sammanhängande grundvattenförekomst som omfattade större delen av kommunen. Denna har nu delats upp i flera vattenförekomster. På grund av detta har Mellbystrand ingen egen miljökvalitetsnorm i dagsläget utan den norm som får användas är den tidigare som tillhörde det större området. Miljökvalitetsnormerna innebär att grundvattnet ska uppnå god kemisk status (med undantag från utsläpp i form av nitrat) och god kvantitativ status till år 2021. Både den kemiska statusen (inklusive nitrat) och den kvantitativa statusen klassificerades 2019-05-09 just som god för Mellbystrands grundvattenförekomst.

Planområdet ligger i anslutning till Laholmsbukten som omfattas av **miljökvalitetsnormer för kustvatten**. Miljökvalitetsnormerna innebär att havsvattnet ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027. Vattnet klassificerades 2017-02-23 ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Det som framför allt påverkar vattenförekomsten negativt är föroreningar från reningsverk, enskilda avlopp, jordbruk och skogsbruk.

Laholmsbuktens kustvatten och Mellbystrands grundvatten.

Laholmsbukten och grundvattenförekomsten i Mellbystrands känslighet är kopplad till den befintliga markanvändningen i närområdet. Båda vattenförekomsterna är nitratkänsliga på grund av den höga andelen jordbruksområden och andelen enskilda avlopp. Det innebär att spridningen av näringsämnen (kväve och fosfor) inte bör öka för att säkerställa recipienternas status. Den urbana markanvändningen i anslutning till Laholmsbukten har ökat riskerna för dagvatten med höga halter av miljögifter, såsom PAHer, metaller (koppar, zink, bly och kadmium) vilket gör recipienten känslig för en ökning av dessa ämnen. Då väg E6 ligger inom grundvattenförekomsten i Mellbystrands upptagningsområden finns även risker med den trafik (olyckor, vägsalt mm.) som går genom området.

Känsligheten hos de båda recipienterna innebär att det är viktigt att näringsläckage inte sker från de växtytor som anläggs inom planområdet samt att inga enskilda avlopp får anläggas inom planområdet eftersom dessa ökar riskerna för ökningen av fosfor. De miljögifter och metaller som finns i byggnadsmaterial (såsom koppar- eller zinkplåt och fasadfärger) ska undvikas för att säkerställa att halterna av metaller och miljögifter inte ökar. Känsligheten för föroreningar från trafik innebär att det är viktigt att dagvatten renas innan det når recipienten.

Dagvattnets innehåll av föroreningar beroende på markanvändning, nederbörd och årstid (Kunskapssammanställning dagvattenkvalitet, Svenskt Vatten Utvecking, 2018). Bedömningen av föroreningshalterna utgår från markanvändning och trafikbelastningen. Bostadsbebyggelsen bedöms inte ge upphov till några större föroreningshalter i dagvattnet ifall byggnadsmaterial såsom koppartak och dylikt inte används. Även mängden trafik som tillkommer bedöms inte som så omfattande att den skulle påverka grundvattenförekomsten eller kustvattnet och därmed miljökvalitetsnormen negativt.

Fördröjning och rening av dagvatten innan det når ledningsnätet och recipienten är en del i att MKN för vatten kan uppnås. Detta ska säkerställas i detaljplanen med ytor som ej får hårdgöras, som kan innebära infiltration. Dessa ytor ska finnas för att kompensera för de nya ytor som hårdgörs. Dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten. Det är viktigt att ifall jordmassor ska rena dagvattnet ska de ha en sammansättning som minimerar risken för näringsläckage på grund av recipientens känslighet för fosfor och kväve. Ett trögt system för dagvattenhanteringen med flera olika infiltrationssystem med renande effekter är att föredra och bedöms inte påverka MKN negativt eller förhindra förbättrandet av statusen.

Med en förtätning av Mellbystrand som detaljplanen innebär är hanteringen av kumulativa effekter viktig ur miljökvalitetsnormernas perspektiv. Förtätning av en ort kan påverka möjligheten att ta hand om dagvatten och hantera översvämningar när exempelvis den infiltrerbara ytan minskar på flera håll. Kommunens arbete med en fördjupad översiktsplan i kusten kommer hantera kumulativa effekter och då planområdet består av redan bebyggd mark kan detaljplanens påverkan bedömas som liten trots andra pågående detaljplaner för ny bebyggelse i Mellbystrand kan påverka Mellbystrand i stort.

Planområdets recipienter, Mellbystrands grundvattenförekomst och Laholmsbukten bedöms utifrån de förutsättningar detaljplanen ger inte riskeras att få försämrad status eller motverka de uppsatta miljökvalitetsnormerna på grund av planförslaget.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN (1998:808) SAMT PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Behovsbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34 och miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande att planen eller programmets genomförande medför betydande miljöpåverkan, görs en behovsbedömning. Såväl positiv som negativ miljöpåverkan belyses i behovsbedömningen.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL erfordras därmed inte.

Natur- och kulturvård

Planområdet är idag ianspråktaget av permanent bebyggelse samt villavagnar med tillfälligt bygglov. Villavagnarna tillsammans med en äldre byggnad (Kirunakolonin) är placerade på vad som i den gällande detaljplanen refererar till användningen centrum. Bebyggelsen på Åmot 1:122 är idag planerade som stugby. Således kan inte planområdet definieras som natur och ingen negativ påverkan av minskad andel naturmiljö kommer ske till följd av detaljplanen.

Bebyggelse på fastigheten Åmot 1:51, den så kallade *Kirunakolonin* är utpekad i bebyggelseinventeringen från 2008 i klassificeringsgruppen B. När den år 1920 byggdes användes den inledningsvis som restaurang med pensionat och omvandlades senare till barnkoloni år 1945. Koloniverksamheten ägdes av Kiruna kommun och fick därför namnet Kirunakolonin. Byggnadens användningsområden är karaktäristiska för Mellbystrand som badort under tidigt 1900-tal. Idag är byggnaden i dåligt skick och är inte i bruk. Detaljplanen ger inget specifikt skydd till befintlig bebyggelse och byggnaden blir fortsättningsvis planenlig.

Den före detta barnkolonin, Kirunakolonin, sett från sydost.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för *friluftsliv* (MB 3 kap 6§) och *det rörliga friluftslivet* (4 kap 2§ MB), men detaljplanen bedöms inte hindra riksintressenas syfte då området redan är ianspråktaget av bebyggelse. Detaljplanen innebär dock en minskning av uthyrningsbara stugor till Mellbystrands turister, medan närheten till bland annat havet istället tillgodoses i större utsträckning för lokalbefolkningen via bostäder. Centrumanvändning i bottenplan, i närheten till Kattegattleden kan öka servicen för exempelvis cykelturismen.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget medför viss ökad trafikalstring som främst bedöms uppstå på Kustvägen. Den totala påverkan från trafiken bedöms dock som liten.

Inom planområdet bedöms inte buller, vibrationer eller bländning utgöra problem då planområdet ligger långt från järnväg och större vägar. Planförslaget medför ökat ljus för den intilliggande bebyggelsen i samband med att ny bebyggelse tillkommer. Området utgör dock en del av en tätortsmiljö som redan idag är påverkat av ljus och därmed bedöms planförslagets totala påverkan som liten. Ökat ljus kan även ha positiva konsekvenser för trygghetsupplevelsen av området.

Mark, vatten och miljö

Markens topografiska och geotekniska förhållanden medför ingen risk för ras eller erosion. Översvämningsrisk föreligger till följd av stigande havsvattennivå år 2200 för delar av planområdet (se figur s.22). För att förebygga den problematik som kan uppstå vid översvämning följer detaljplanen de riktlinjer som tagits fram i Laholms kommuns klimatanpassningsplan, se vidare under avsnittet *Teknisk försörjning*.

Planförslaget bedöms medföra påverkan på landskaps- och stadsbilden. Förslaget bedöms som positivt för stadsbilden i Mellbystrands centrum. Planområdet ges en karaktär som är anpassad för Mellbystrands centrum och ger förutsättningar för utveckling av centrumområdet.

Måluppfyllelse

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, visionen för Mellbystrand centrum samt Laholms kommuns mål och vision. Inga riksintressen, eller miljökvalitetsnormer som berörs av planförslaget bedöms bli motverkade.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom område är plant, den södra delen av planområdet ligger något lägre än övriga delar. Den vegetation som finns som planområdet är enstaka träd och gräsmatta. Området ligger på +4 meter RH2000. Delar av Åmot 1:122 ligger på +5 meter. Åmot 1:51 ligger i en slänt, där Västra Mellby 2:108 ligger ovan och det sluttar in mot södra delarna av Åmot 1:51. På bilden nedan går det att se hur planket är högre beläget och hur det sluttar ner.

Sluttningen från Västra Mellby 2:108 (Bakom planket i bildens bakgrund) ner mot Åmot 1:51.

Geotekniska förhållanden

Sweco (2017-06-16) har genomfört en geoteknisk utredning för Mellbystrands centrum. Enligt utförd undersökning består jorden på området överst av sandig mulljord och mullhaltig sand som underlagras av sand. Under sanden följer ett lager av siltig lera med sandskikt som mot djupet övergår till en siltig lera. Den naturligt lagrade sandjorden har en lagringstäthet som är medelfast till mycket fast och bedöms ej som sättningsbenägen för planerad bebyggelse (Sweco, 2017:7). Grundvattenytan ligger ytligt i området, mellan 0,7 till som djupast 1,5 m under markytan, vilket medför att möjligheter till ett lokalt omhändertagande är begränsat. (Sweco, 2017:7). Jorddjupet på Åmot 1:51 är 20-30 meter innan jorden övergår till berg och för Åmot 1:122 skattas jorddjupet vara mellan 30 och 50 meter (SGUs kartvisare, 2018-12-14).

Från den översiktliga geotekniska utredningen från 2014, bedöms området generellt ha goda förutsättningar för planerad bebyggelse av flerbostadshus i tre våningar på planområdets östra kvartersmark. Baserat på denna översiktliga geotekniska undersökning bedöms dessutom grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras utan någon form av grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor (Sweco, 2014:7).

Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas ska eventuella markarbeten så som schaktning med mera omedelbart avbrytas och länsstyrelsen ska kontaktas.

Förorenad mark
Finns ej utpekade inom planområdet. Den geotekniska undersökningen genomförd av Sweco (2014:4) i och med planprogrammet gav inga indikationer på miljöföroreningar, så som avvikande färg eller doft. Proverna skickades inte in för miljöanalys. Därmed bedöms det inte vara någon större risk för förorenad mark inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd
Med hänsyn till den utförda geotekniska undersökningen och områdets topografi bedöms det generellt inte föreligga några stabilitetsproblem för aktuellt planområde (Sweco, 2014:7). Markens topografiska och geotekniska förhållande medför således ingen risk för ras eller erosion.

Planområdet ligger utanför det översvämningskänsliga området vid en kommande höjning av havsvattennivån vid +3,5 meter år 2100. Vid en höjning på 4,5 meter år 2200 påverkas delar av planområdet. Den dagvattenhanteringen som implementeras inom området bedöms minska risken för översvämningar vid havsnivåhöjningar och kraftiga nederbördsmängder. Enligt Klimatanpassningsplan för Laholms kommun (antagen 24 februari 2015) ska färdigt golv ligga på minst +4,5 meter över havsnivån för att undvika översvämning till följd av havsnivåhöjning. Detta regleras med en planbestämmelse på plankartan. I detaljplanen regleras även att minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig för att kunna hantera större vattenmängder. Dessutom regleras det av varje fastighet ska ordna fördröjningsåtgärder inom den egna fastigheten.

Radon
Inga radonmätningar är gjorda inom området. I Laholms Översiktsplan, Framtidsplan 2030, framgår det att luften i mark har alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Det gäller för alla marktyper utom tät lera (där luften flyttar sig för långsamt). Lufttrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft sugs in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker.

Utifrån detta bör nya byggnader förberedas för radonskyddad eller radonsäker konstruktion. Genom denna lösning kan grunden ventileras om det visar sig att radon förekommer.

Bebyggelseområden

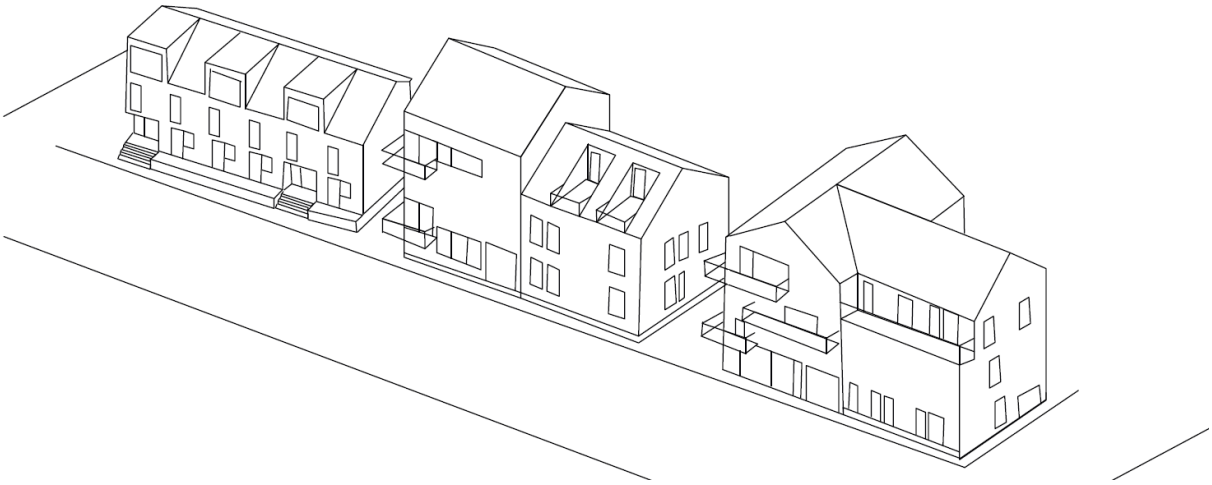
Bostäder
Planområdet ligger söder om Rombergs väg i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Den omgivande bebyggelsen består huvudsakligen av villor och mindre fritidshus i en våning. På planområdet finns bland annat ”Kirunakolonin”, en före detta restaurang och senare barnkoloni. Byggnaden är idag fallfärdig, fuktskadad och används inte. På planområdets västra delar, Åmot 1:122, huserar idag semesterbostäder med tre mindre stugor och en större central byggnad med semesterlägenheter.

För den östra delen av planområdet, Åmot 1:51 föreslås flerbostadshus med en nockhöjd på 10,5 meter i norr och 8,0 meter i söder. Bebyggelsens höjd i norr hamnar på så sätt inom den skala som den befintliga bebyggelsen idag har. Inom nockhöjden kan 2,5-3 våningar byggas,

beroende på val av takvinkel och våningshöjd i bottenplan för de eventuella verksamhetslokalerna som tillåts i bottenplan. I delen med 8.0 meter i byggnadshöjd ryms 2 våningar. Bebyggelsens takvinkel måste ligga mellan 20 och 45 grader, vilken möjliggör för eventuella vindsutrymmen. Takvinkeln innebär dessutom att bebyggelsen får ett mindre fyrkantigt och klossigt intryck bland den mer småskaliga omkringliggande bebyggelsen. Takvinkeln relaterar dessutom till Kirunakolonins befintliga form.

I norra delen av Åmot 1:51 får maximalt 1500 kvm byggas medan i södra delen tillåts 500 kvm. Skillnaden utgår från egenskapsområdenas storlek samt att det södra området är en lågpunkt där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn. För komplementbyggnader är högsta tillåtna nockhöjd 4,5 meter och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 200 kvm på norra delen av Åmot 1:51 och 100 kvm på södra delen av Åmot 1:51. Fastigheterna skall vara minst 1600 kvm, vilket innebär att den nuvarande fastigheten kan delas upp i tre likvärdigt stora fastigheter.

För att sammanlänka Åmot 1:51 med centrum är placeringen mot gatan i öster reglerad endast med ett smalt fält av prickmark. Detta för att underlätta placeringen av bebyggelsens fasader ut mot gatan och för att ta hänsyn till fastighetens centrala läge i Mellbystrand. Alternativet med centrumverksamheterna i bottenplan kan på så sätt enkla att nå och se från gatan. Fasad med fönster ut mot gatan möjliggör dessutom för ”kapabla väktare” som kan inge trygghet till närområdet. För att bemöta villabebyggelsen bort från centrum har de södra delarna av planområdet en nockhöjd på 8.0 meter.



Exempelskiss på bebyggelsens utformning

Exempelskiss på utformning av ny bebyggelse vid maximal byggrätt

Även i planområdets västra delar (Åmot 1:122) möjliggörs bostäder. Bebyggelsen som står på planområdet idag har tillkommit i laga ordning och detaljplanen regleras utifrån dess förutsättningar, med ändrad användning till bostäder. Bebyggelsen har en reglerad nockhöjd på 6,0 meter, med en takvinkel mellan 20 och 45 grader. Största totala byggnadsarea är 800 kvadratmeter. Byggnadsarean för komplementbyggnader tillåts vara som mest 100 kvm. Komplementbyggnader tillåts ha samma nockhöjd som bostadsbebyggelsen. Fastigheten skall vara minst 2000 kvm, vilket innebär att fastigheten inte kan styckas av.

För att möta dagvattenproblematiken som kan uppstå vid skyfall och havsnivåhöjning samt det ytliga grundvattenläget ska nivån på färdigt golv ska vara minst 4,5 meter (RH2000) och för bebyggelse under 4,5 meter (RH2000) ska byggnaden utföras med vattentålig grundkonstruktion. Detta säkerställs med en administrativ planbestämmelse. Fördröjningsåtgärder för dagvatten ska lösas inom den egna fastigheten för att möta de behov som kan uppstå vid kraftig nederbörd. Detta förutsätter lokalt omhändertagande av dagvatten på varje enskild fastighet, vilket säkras genom planbestämmelserna.

Sammanfattningsvis bedöms den nya bebyggelsen tillföra ca 25 nya bostäder till Mellbystrand.

Arbetsplatser

Centrumverksamheter i bottenplan gör det möjligt för företag att utvecklas i Mellbystrand, vilket kan leda till fler arbetstillfällen. Mellbystrands läge intill väg E6 innebär att orten har ett strategiskt läge för dem som pendlar till grannkommunerna i norr och söder. I Laholms stad finns ytterligare arbetstillfällen och i Mellbystrand har ett nytt verksamhetsområde,

Mellby företagspark, etablerats öster om väg E6. Planförslaget i sig och tillskapandet av verksamheter i Mellbystrands centrum möjliggör för ytterligare arbetsplatser på orten och för kommunen.

Skola

I Mellbystrand finns två förskolor och en grundskola för barn upp till sjätte klass. Grundskolan (Mellbystrandsskolan) och Junibackens förskola ligger cirka två kilometer sydöst om aktuellt planområde. Det finns även fristående förskola cirka en kilometer norr om planområdet, precis intill naturreservatet Hökafältet.

Service

Kommersiell service i form av livsmedelsbutik, klädesbutiker, apotek och detaljhandel finns vid ICA Maxi i Mellbystrand, ca 1,5 kilometer sydöst om planområdet. Restaurang Lundströms bodar ligger i korsningen till kustvägen, endast 70 meter från planområdet. Där finns även en frisörsalong.

I Mellbystrand saknas särskilt boende men ett funktionsanpassat och för vård förberett boende finns inom bostadsområdet ”Strandbyn” med 26 lägenheter. Mellbystrand finns både hemtjänst och hemsjukvård.

Med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan kan planförslaget som mest innebära 1500 kvm centrumverksamheter. Som beskrivet under bostäder kan bottenplan få en högre våningshöjd, vilket kan resultera i lämpliga verksamhetslokaler. I begreppet centrumverksamheter ingår handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Dessa kan bli ett tillskott till Mellbystrands centrum och den service som finns att tillgå i tätortens centrum.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god då området är relativt plant, vilket erbjuder goda möjligheter för personer med nedsatt rörlighet att nå service och kollektivtrafiknoder i närområdet.

Planförslaget bedöms kunna medföra ökad social och fysisk tillgänglighet. Ställningstagandet görs då planförslaget möjliggör ett område, med befintligt goda kommunikationer. Närmsta busshållplats ligger intill Strandhotellet, endast 230 meter från planområdet. Tågstationen i Laholm finns inom 4,3 kilometers avstånd och det är 11,0 kilometer till Båstads tågstation samt närheten till E6:an, planläggs för bebyggelse. Planförslaget bedöms medverka till positiv påverkan för möjligheterna till att flytta till och/eller att stanna kvar i Laholms kommun.

Kulturmiljö och gestaltning

Inom planområdet finns en, av riksantikvarieämbetet utpekad kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnadens ursprungliga del är uppförd under 1920-talet och huserade till en början Rombergs Restaurang. 1945 skiftade användningen till barnkoloni och byggnaden renoverades och byggdes om när Kiruna kommun köpte fastigheten. Därifrån har byggnaden fått sitt namn, *Kirunakolonin*.

Kirunakolonins historia och kulturmiljö har dokumenterats och utvärderats av Britt-Marie Lennartsson, bebyggelseantikvarie från Kulturmiljö Halland, i handlingen *”Kirunakolonin i Mellbystrand – dokumentation av en byggnad”*, från 2009.

Lennartsson beskriver att när restaurangen övergick till barnkoloni gjordes många förändringar av byggnaden som präglade den tiden (1945-). Den ursprungliga fasaden var

rödmålad med vita snickeridetaljer, sedan byggdes byggnaden ut med en rotunda, vars ytterligare tillbyggnad var enklare och är enligt Lennartsson inte av samma arkitektoniska kvalitet (2009:9). Idag är byggnaden målad i en ljusgul kulör som flagnat bort på delar av fasaden.

Kirunakolonin i dess befintliga skick. 2019-07-10.

I dokumentationen av byggnaden framgår det att koloniverksamheten avtog på 1980-talet (Lennartsson, 2009:7). Redan 1984 fanns det då planer på att riva delar av den ursprungliga byggnaden Kirunakolonin för att ersätta med nya servicebyggnader (Lennartsson, 2009:8). Dessa planer genomfördes aldrig, men det tyder på att huvudbyggnaden redan under 1980-talet var i dåligt skick enligt Lennartsson (2009:8). Delar av byggnaden hade 2009 svåra fuktskador på både golv och tak med bland annat mögel och färgflagning till följd av detta, även rotundan har svåra rötskador i taket (2009:15,20). Det har gått 10 år sedan dokumentationen av byggnaden genomfördes och den har sedan dess fortsatt förfalla och inga åtgärder har genomförts för att rusta upp byggnaden.

Vid en halländsk bebyggelseinventering (ett samarbete mellan de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen i Halland) 2008 kulturminnesvärderades byggnaden och placerades i klass B. Bevarandeplanen för Mellbystrand, Skummeslöv och Skottorp från 1997 pekar ut rotundan i Kirunakolonin som en byggnad klass 2, medan övriga delar av fastigheten klassas med en miljöbeteckning. Detta innebär att rotundan anses vara kulturhistoriskt värdefull och dess kulturhistoriska särdrag skall beaktas. Enligt Lennartsson är dock den åttakantiga rotundan dold av ett enklare hus som inte kan sägas ha något större arkitektoniskt värde (2009:42). Kirunakolonin har inte byggnadsminnestatus och inget lagskydd mot rivning.

Miljöbeteckningen i bevarandeplanen innebär att området anses ha särskilt kulturvärde med stor betydelse för stadsbilden. I bevarandeplanen pekas flertalet fördetta barnkolonier ut och i klass 1, byggnader som inte får förvanskas, finns en av de bäst bevarande barnkolonierna, Linköpings koloni (Åmot 2:268) men också Röda korsets barnkoloni i Skummeslöv är kategoriserad som klass 1.

I bevarandeplanen från 1997 beskrevs inte byggnadernas skick och hur de då (1997) användes. Lennartsson beskriver att redan under 1980-talet har byggnaden dömts ut för att fungera som boende (2009:8). Vidare uttrycker Lennartsson att huset har kvar sin ursprungliga form men har fått en ny färgsättning, ny panel och nya fönster vars arkitektoniska kvalitet inte uppnår det ursprungliga utförandet, samtidigt påpekar hon att det vore önskvärt att låta någon form av byggnadens historia leva kvar (2009:42-43). Vilket samstämmer med bevarandeplanens miljöbeteckning. I detaljplanen finns en planbestämmelse som tar stöd i Kirunakolonins höjd och takvinkel, för att bevara Mellbystrands siluett. Barnkoloniernas historia finns bevarad på flera ställen i Mellbystrand och Skummeslöv, med byggnader som vårdats bättre och värderas som mer bevarandevärda utifrån ett arkitektoniskt perspektiv.

Kirunakolonin har således gått från en välbesökt restaurang och barnkoloni till att stå tom och förfalla. Kirunakolonin har missköts under en lång tid och idag är byggnaden fallfärdig, fuktskadad och har ingen funktion i skrivande stund. Ett välvårdat kulturarv är en samhällsresurs, medan äldre bebyggelse som förfallit inger inga större positiva värden för samhället och ger ett negativt intryck för både de boende i Mellbystrand samt för besökare. Den samhällsnytta som Kirunakolonin tidigare besatt, med dess funktion som en fristad för barn, med frisk luft, närhet till bad och näringsrik mat, är idag inte möjlig i den befintliga byggnaden. Därmed kan större samhällsnytta uppnås med fler bostäder, vilka ger Mellbystrand en större variation av bostadsformer och Mellbystrands centrum rustas upp.

Med grund i den dokumentation genomförd av Lennartson från Kulturmiljöhalland och avsaknaden av specifika skydd för bebyggelsen bedöms Kirunakolonin inte inneha det värde som innebär att den ska skyddas från rivning med planbestämmelser. Detta innebär att byggnaden med stor sannolikhet kommer rivas för att ge plats för ny bebyggelse. Detaljplanen skyddar därav inte byggnaden, men den kommer fortsättningsvis vara planenlig.

Lennartsson beskriver att vid förändringar av bebyggelsen är dokumentationen av byggnaden av stor vikt för att kunskapen om byggnaden kan leva kvar i framtiden (2009:3). Vilket innebär att ifall byggnaden eller delar av byggnaden skulle rias i framtiden finns dess historia dokumenterad.

Bebyggelse i områdets direkta närhet är av blandad karaktär och skiljer sig i ålder och gestaltning. Förstudien för Mellbystrands centrum, Vision Mellbystrand, togs bland annat fram med utgångspunkten att ge en enhetlig gestaltning av centrumområdet. Med en möjlighet till att bygga annat än bara fritidshus och villor i Mellbystrand.

I den gällande detaljplanen skyddas inte byggnaden mot rivning eller förvanskning.

Friytor

Naturmiljö & Utemiljö

Planområdet är inte klassat som grönområde med någon form av rekreations- eller naturvärde. Marken är idag ianspråktagen av villavagnar och annan permanent bebyggelse. Utemiljön karaktäriseras av plan gräsmatta med enstaka träd och buskar. Boende inom planområdet kommer endast ha ca 250 meter ner till stranden och havet. Naturreservatet Hökafältet ligger ca 1 km bort och har stora rekreationsvärden.

Vattenområden

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom 100 meter från kustlinjen, det vill säga inom det generella strandskyddet. Dock ligger delar av planområdet inom 300 meter från kustlinjen, vilket innebär att utökat strandskydd kan inträda när detaljplanen ersätter den befintliga planen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Rombergs väg och Sydvästvägen är de befintliga vägarna som försörjer planområdet. I direkt anslutning öster om planområdet planeras en ny gata som ska löpa längs hela östra sidan av planområdet. Sydvästvägen har idag funktionen att leda trafiken till bostäderna, men ska också säkerställa räddningstjänst och sopbilars framkomst. Därför möjliggör planen för en 6,0 meter bred gata där fordonstrafik samsas med gång- och cyklister. Det är dock nödvändigt att arbeta med tydlig skyltning för att öka tryggheten bland gående och cyklister.

Längs med Kustvägen, ca 80 meter öster om planområdet löper en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning. Cykelvägen är en del av cykelleden Kattegattleden, som sträcker sig mellan Göteborg och Helsingborg och binder samman Sveriges västkust.

I och med den planerade utveckling av flera delar av Mellbystrand genomfördes *Trafikutredning Mellbystrand*, 2018-03-13 av Norconsult. Utredningen berör det större trafiknätet i området. Syftet med utredningen var att kartlägga och beräkna den tillkommande trafiken från planerad exploatering samt att utföra kapacitetsberäkningar i fyrvägskorsningen Hässleholmsvägen/E6:ans västra av- och påfart.

Den i ett tidigt skede, planerade exploateringen av Mellbystrands centrum, tillsammans med förtätning av Mellbystrand och fritidsboenden som omvandlas till permanentbostäder ligger till grund för kartläggningen av den tillkommande trafiken. Själva exploateringen av Mellbystrand beräknas i utredningen ge upphov till 4500 nya resor per dag (Norconsult, 2018:17). För Kustvägen innebär det att trafiken kommer motsvara ca 1900 fordon/dag (Norconsult, 2018:17). Planförslaget i sig bedöms medföra viss ökad trafikalstring som främst bedöms uppstå på Rombergsväg och Sydvästvägen, samt Kustvägen. Den totala påverkan från trafiken bedöms dock som liten.

I trafikutredningen togs det fram olika utformningsförslag som det gjordes beräkningar på för att se vilket alternativ som bäst hanterar de framtida trafikflödena så att god framkomlighet och trafiksäkerhet ska kunna uppnås. Beräkningarna och simuleringarna som gjorts i utredningen visade på att dagens utformning av fyrvägskorsningen Hässleholmsvägen/E6:ans västra av- och påfart, inte kommer att vara tillräcklig i framtiden och åtgärder för att höja kapaciteten kommer att krävas oavsett om exploatering sker eller ej. Förslagsvis ska en droppformad cirkulationsplats vara det bästa alternativet för att säkra trafikföringen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära två busshållplatser, Mellbystrand (Strandhotellet) och Mellbystrand Grönatorgsvägen. Busshållplatserna ligger båda två ca 230 meter från planområdet. Busshållplatserna trafikeras av linje 225 (Laholm-Mellbystrand-Skummeslöv-Båstad) som sammankopplar järnvägsstationen med Mellbystrand. Turtätheten ligger på 16-17 avgångar per vardag åt respektive håll. Under helgen trafikeras endast turen 7-8 gånger på lördagar och 6-7 gånger på söndagar. Det finns i dagsläget inga kända planer på utökad turtäthet eller anläggande av ytterligare busshållplatser i närområdet. Tågstationen i Laholm finns inom 4,3 kilometers avstånd och det är 11 kilometer till Båstads nya tågstation.
Lokaliseringen av det bostadsområde som ingår i planförslaget, bedöms som lämpligt i förhållande till närheten till kollektiva förbindelser.

Parkering

Det är av stor vikt att parkeringsbehovet för både bilar och cyklar löses inom den egna fastigheten då det under sommartid är många som vill besöka stranden i Mellbystrand och besöksparkeringar i anslutning till planområdet ska då vara tillgängliga.

Parkeringsmöjligheterna för cykel bör vara goda för att målsättningen att öka andelen hållbara färdmedel skall uppnås. Cykelparkeringens läge skall prioriteras framför bilparkering och bör anordnas så nära entrén som möjligt. Cykelplatserna bör anordnas på ett sätt som gör det möjligt att låsa cykeln ordentligt i ramen för att förebygga cykelstölder. Närheten till Kattegattleden gör även att cykelparkeringar på fastigheten blir viktigt för besökare till centrumverksamheten.

Inom kvartersmark ska parkeringsbehovet som uppstår till följd av nya bostäder lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsnormen för Laholms kommun ska tillämpas, vilket innebär att flerbostadshus ska ha 10 bilparkeringsplatser/1000 m2 BTA (bruttoarea) och 2,0 cykelplatser/lägenhet. Eftersom detaljplanen även tillåter centrumverksamhet i bottenplan för delar av Åmot 1:51 ska parkeringsnormen för verksamheter följas ifall bebyggelsen nyttjas på det sättet. Beroende på vilken form av centrumverksamhet ska antalet cykelparkeringar vara mellan 8 och 31 cykelplatser per 1000 kvm. För bilparkeringar innebär detta att parkeringsbehovet kommer öka ifall bebyggelsen används för verksamheter till 16-31 parkeringsplatser/1000m2 BTA.

Detaljplanen styr planområdets exploateringsgrad i byggnadsarea (BYA), medan parkeringsnormen berör bruttoarea. En uträkning baserad på exploateringsgraden tillsammans med antal våningar ger en något högre andel parkeringsplatser, men fungerar väl som utgångspunkt för att se ifall det finns utrymme för parkeringsplatser på fastigheten. Detaljplanen tillåter en exploatering på 800 BYA (Byggnadsarea) för Åmot 1:122, med en våning vilket innebär att ca 8 parkeringsplatser för bilar måste möjliggöras för att kunna bygga ut hela byggrätten. Gällande cykelparkering är det beroende på antal lägenheter och uppskattningsvis kommer ca 15 cykelparkeringsplatser att behövas.

För Åmot 1:51 är exploaterinsgraden i norr 1500 BYA, men där tillåts ca 2,5 våningar vilket kan innebära ca 3750 BYA. Där krävs då ca 38 parkeringsplatser för bostäder och ifall bostäderna skulle kombineras med maximalt nyttjande av centrumverksamhet i bottenplan (1500 BYA centrumverksamhet och 2250 BYA bostäder) kan mellan 47 och 70 parkeringsplatser behövas. För cykelparkering kommer 12-46 platser behövas för eventuell centrumverksamhet och för bostäderna ca 30 cykelparkeringplatser. För bostäderna i södra delen av Åmot 1:51 innebär 2 våningar á 50 BYA att det kommer krävas ca 10 parkeringsplatser. Behovet av cykelparkeringar beräknas bli ca 14 stycken.

Parkeringsplatserna kan utformas med genomsläppliga material och på så sätt underlätta fastigheternas dagvattenhantering.

Störningar

Buller

Utöver buller under själva byggnationen av bebyggelsen på planområdet bedöms buller och vibrationer inte påverka planområdet och de planerade bostäderna, då de är lokaliserade med stort avstånd från större väg och järnväg.

Sol- och skuggförhållande

Bebyggelsen lokaliserad centralt på kvartersmarken med flerbostadshus och radhus, överensstämmer med den föreslagna detaljplanens tillåtna nockhöjd på 6.0 meter. Det innebär att detaljplanens regleringar inte i någon större utsträckning kan försämra omkringliggande fastigheters tillgång till solljus med skuggning från bebyggelse. På kvartersmarken för flerbostadshus tillåter detaljplanen bebyggelse med 10.5 meter i nockhöjd, vilket skiljer sig mer från dagens situation. Beroende på placeringen av bebyggelse i denna höjd kan omgivande bebyggelse skuggas delar av dygnet. Under vår, höst och vinter då solen står lågt kommer den tillkommande bebyggelsen kasta en längre skugga. Sommartid kommer inte skuggningen påverka i samma utsträckning eftersom solen står högre. Inför granskningen har den föreslagna bebyggelsen i södra delen av Åmot 1:51 sänkts till 8.0 meter för att bland annat förbättra sol- och skuggförhållandena för omgivande bebyggelse.

På så sätt kan etableringen av ny bebyggelse innebära viss skuggning för intilliggande bostäder. Planförslaget innebär förtätning av ett centralt läge i Mellbystrand och förändringar i stadsbilden i enlighet med visionen för Mellbystrand är att räkna med. Projektet ger ett positivt tillskott av bostäder och centrumverksamheter i ett centralt läge, vilket går att hänvisa till det mål som översiktsplanen formulerat med ett tydligare centrum. Planförslaget kan innebära konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade dagsljusförhållanden vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till.

Teknisk försörjning

Renvatten och spillvatten

Planområdet kan anslutas till befintliga allmänna ledningar för ren- och spillvatten. Anslutningspunkten till Åmot 1:51 är lokaliserad intill infarten från Sydvästvägen. Åmot 1:122 har sin anslutningspunkt centrad söder om fastigheten.

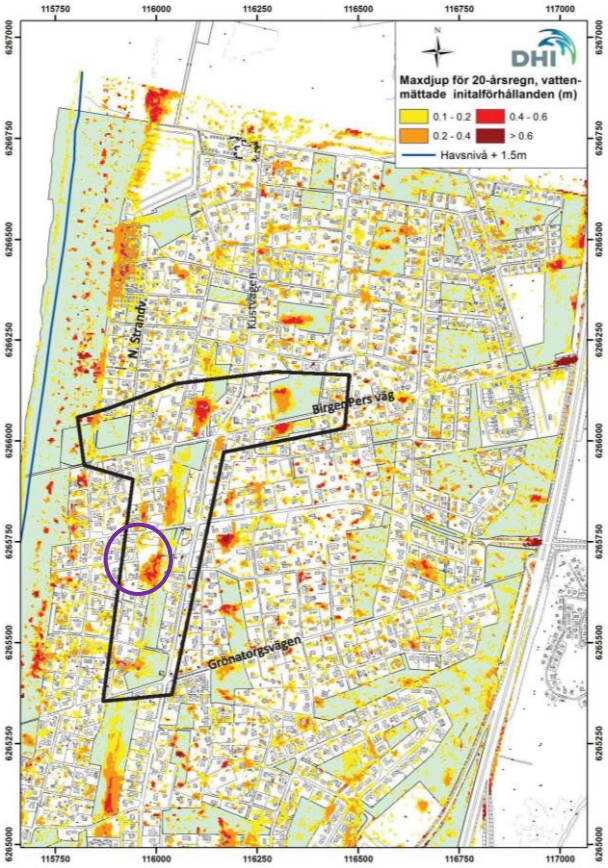
Dagvatten

Planområdet ingår ej i verksamhetsområde för dagvatten idag, men Laholmsbuktens VA har som intentioner att inkorporera området när detaljplanen vinner laga kraft.

I den gällande översiktsplanen Framtidsplan 2030s miljökonsekvensbeskrivning berörs dagvattenhantering i Mellbystrand. Då allt fler ytor bebyggs kan problem med dagvatten uppstå i området. En ökad andel bebyggelse och därmed ökad andel hårdgjorda ytor kan också ge högre utsläpp av näringsämnen vilket skulle påverka Laholmsbukten negativt. Åtgärder som däremot skulle ta hand om och fördröja dagvatten lokalt skulle däremot kunna förbättra situationen, vilket dock kräver att tillgängliga ytor för detta finns (Framtidsplan 2030, Del 4 Miljökonsekvensbeskrivning, 2014:34).

Enligt Klimatanpassningsplanen (2015) är de södra delarna av Åmot 1:51 utsatta vid häftiga regn. Klimatanpassningsplanen visar även risker vid havsnivåhöjning +4,5 meter år 2200. Detta innebär att planen måste säkerställa att dagvatten och eventuell översvämning inte påverkar vare sig förslagen bebyggelse eller nedströms liggande fastigheter. Klimatanpassningsplanen föreslår flertalet åtgärder för att lösa dagvattenhanteringen i Mellbystrand, däribland: +4,5 RH2000 som lägsta bygghöjd för bebyggelse i kustområdet, att i plankartan reglera krav på vattenfördröjande åtgärder så som krav på genomsläppliga ytor mm för att dagvattnet ska ha så lång tid som möjligt innan det når recipienten och att planarbetet utgår från naturliga lågpunkter och förutsättningar i landskapet.

Figuren visar Klimatanpassningsplanens stormscenario 2200. Det röda kartskiktet visar områden som ligger på marknivån +4,5 m ö h eller lägre. Planområde markerat i lila.

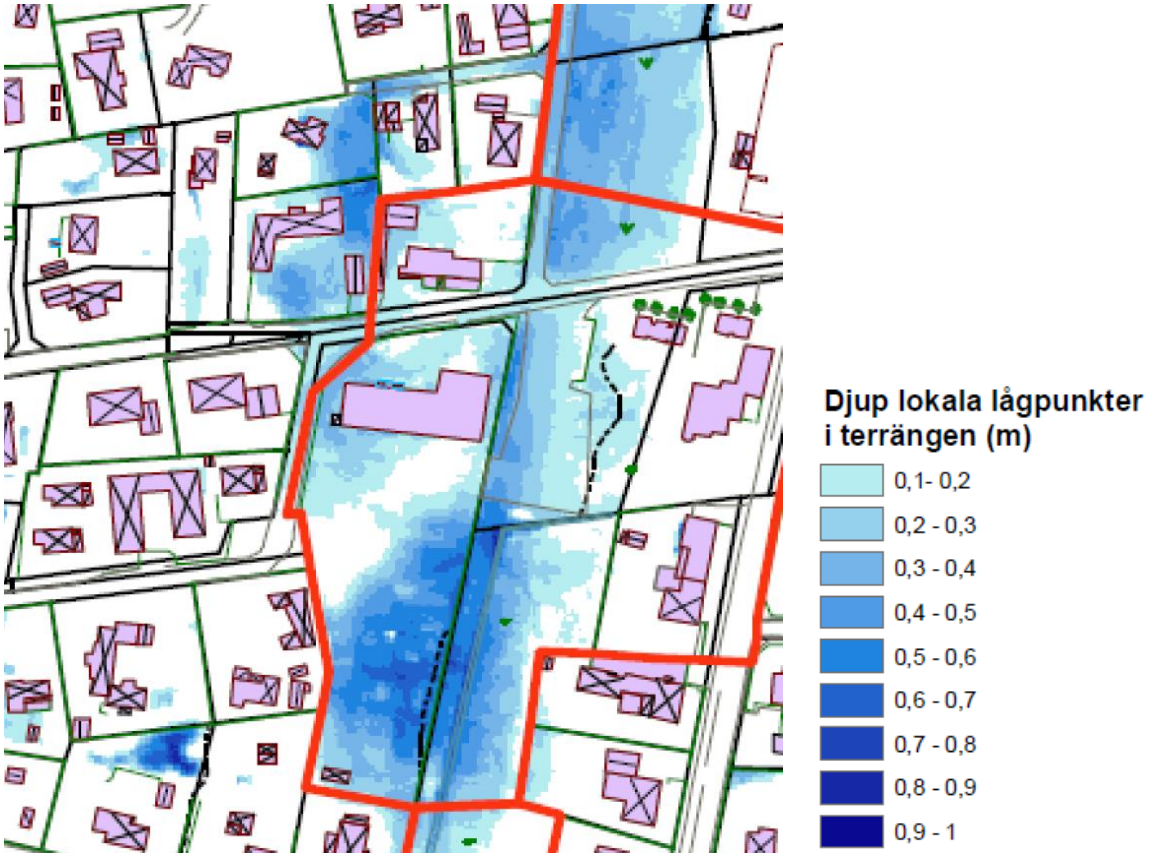


Figuren visar Klimatanpassningsplanens maximala översvämningsdjup i norra Mellbystrand, då marken är vattenmättad vid regnets start, Planområde markerat i lila.

För att möta den problematik som Framtidsplan 2030 och Klimatanpassningsplanen pekar på har en övergripande utbyggnadsplan fastställts, *Dagvattenutbyggnad för Mellbystrand och Skummeslöv* (LVBA, 2016). Syftet med dagvattenutbyggnaden är att skapa tröga dagvattensystem med möjlighet till lokal fördröjning inom både kvarters- och gatumark. För att kunna få ett hållbart dagvattensystem byggs ett så kallat trögt system, vilket innebär att varje fastighetsägare fördröjer en del av sitt dagvatten på fastigheten och sedan bräddar till kommunen dagvattenledning. Vägområdet förses med dräneringar för att sänka grundvatten och dränerar vägkonstruktionen. Även gatan byggs för att avleda dagvatten via trögt system i så stor utsträckning detta är möjligt (LVBA, 2016:2). Utifrån detta utgångsläget är det därför mycket viktigt att fastighetsägare tar ansvar för dagvatten inom sin egna fastighet.

Idag löper en allmän dagvattenledning rakt över fastigheten Åmot 1:51. Denna ledning kan flyttas för att underlätta byggnation på området.

Med hänsyn till dagvattenhanteringen i hela Mellbystrand upprättades inledningsvis en dagvattenutredning ”Vision Mellbystrand Dagvattenutredning” (WSP 2013-06-14). Utredningen belyser förutsättningar för dagvattenhantering i området kring Mellbystrands centrum. Därefter fördjupades utredningen (WSP 2014-08-29) att även omfatta ett större avrinningsområde som även inkluderar delar av aktuellt planområde. Där framkom det att det finns lågpunkter i terrängen inom planområdet (Se figur på s.22). Utredningar påvisar dock att planerad exploatering kan utföras utan negativ inverkan inom avrinningsområdet (WSP, 2014:27).



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

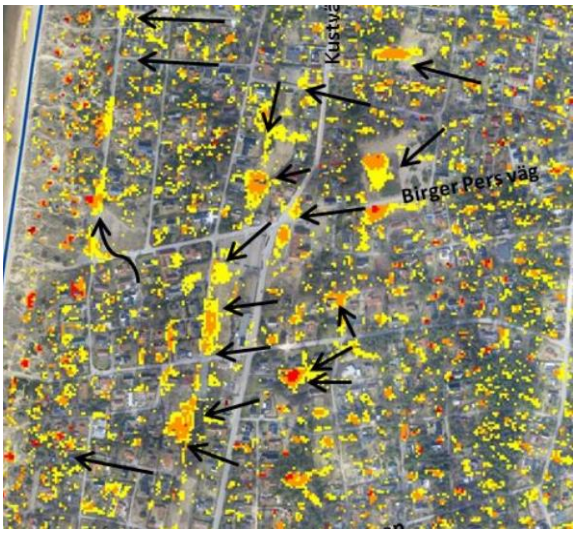
Förutsättningen för en exploatering som inte ger negativ inverkan på planområdet och dess närområde är en hållbar dagvattenplanering med lokalt omhändertagande, LOD, och infiltration före avledning till allmän ledning. Hållbar dagvattenplanering utgör strategin för dagvattenhanteringen inom hela kustområdet. Grundvattenförhållandet inom planområdet är av betydelse då avståndet till grundvattnet avgör i hur stora jordmassor som vattnet kan infiltreras genom. Den geotekniska undersökningen genomförd av Sweco (2017:7) visar att jorden i området utgörs av sand som generellt är en jordart som är lämplig för infiltration. Men, med tanke på att grundvattenytan ligger ytligt i området, mellan 0,7 till som djupast 1,5 m under markytan, så bedöms omhändertagande av dagvatten genom direkt infiltration ej som lämplig inom planområdet (Sweco, 2017:7). Genom särskilda fördröjningsåtgärder kan dagvattenhanteringen på planområdet anpassas för att passa det ytliga grundvattnet inom planområdet.

Kommunens ytavrinningsplan (2013:46) pekar ut att delar av Åmot 1:51s södra delar kan användas för fördröjning av dagvatten med exempelvis som fördröjande magasin och tillfällig

översvämningsyta. Utifrån de ytliga grundvattenförutsättningarna kan dock inte alla former av fördröjande magasin användas med samma effektivitet. Stenkistor och kassetter kräver att grundvattennivån är under lägsta punkten i magasinet, vilket gör denna form av fördröjning mindre anpassad till platsens förutsättningar. Ska dagvattenmagasin användas måste dessa vara täta. På så sätt finns tekniska lösningar. Därför är det i detta sammanhanget mer passande med fördröjning ovan jord. Bäst förutsättningar finns det för upphöjda regnbäddar, som kan fungera som lokal fördröjning. Regnbäddar kan både vara upphöjda och nedsänkta. Ett positivt resultat av att ha dessa växtbäddar upphöjda istället för nedsänkta är att man då skapar en nivåskillnad för eventuell vidare hantering. På så sätt magasineras och renas vattnet i etapper när det leds vidare från de upphöjda växtbäddarna in mot gårdens centrala del, alternativt dräneras ner i växtbädden för att sedan ledas vidare mot anslutningspunkten för det allmänna dagvattennätet. Krukor eller andra planteringskonstruktioner vid stuprör kan placeras som påkörningsskydd.

Mer kostsamma dagvattenlösningar är gröna eller blåa tak. Dessa möjliggör fördröjning av dagvatten. LBVA står mycket positiva till användandet av dessa former av tak. Vegetationsklädda takytor minskar den totala avrinningen jämfört med konventionella, hårdgjorda tak. Tunna gröna tak, med t.ex. sedum, kan minska den totala avrunna mängden på årsbasis med ca 50 %. Gröna tak är dessutom bra för mångfald, buller, partikelspridning, men även för drift (uppvärmning/kylning) av byggnaden. Blått tak för fördröjning av dagvatten som sedan avleds till dagvattennästet, eller avleds till grönytor, skulle kunna användas för bevattning, tvätt eller rent av att spola toaletter.

Utöver ovan nämnda aspekter är det relevant att ta hänsyn till den lutning som idag finns på Åmot 1:51. Dagvatten från omkringliggande fastigheter kan vara ett problem då Åmot 1:51 är en lågpunkt. Lutningen innebär att vattenflödet vid regn rinner ner mot fastighetens södra delar. Idag stoppas dock vattnet med ett plank i väster och den tillkommande gatan öster om planområdet är dimensionerad för att ha infiltrationsdiken som fångar upp dagvatten, möjliggör avrinning och då samtidigt stoppar vatten från att komma in på Åmot 1:51. Då kommunen är huvudman för vägen går dessa diken att anlägga. Då Åmot 1:51 består av en lågpunkt i landskapet där vatten kan samlas vid häftiga regn kommer omkringliggande fastigheter inte påverkas av dagvattenhanteringen inom planområdet då de ligger högre upp. Därför är det viktigt att extra hänsyn tas till dagvattenhanteringen inom planområdet.



Ytavrinningsplanen visar ytavrinning mot väster och in på planområdet.

För att den tillkommande bebyggelsen inte ska ta skada vid skyfall och översvämningar säkerställer detaljplanen skyddsåtgärder. Nivån på färdigt golv regleras till minst 4,5 meter, men även nivån under färdigt golv kommer också skyddas mot översvämmande vatten och en planbestämmelser reglerar att grundkonstruktionen under 4,5 meter måste utföras vattentålig. Detta säkerställs med en administrativ bestämmelse.

Den befintliga marknivån på Åmot 1:51 är mellan +4.08 och +4.57 meter (RH2000) och för Åmot 1:122 ligger marknivån mellan +4.71 och +4.85 meter (Vision Mellbystrand Dagvattenutredning, WSP, 2013). Omkringliggande fastigheter ligger som lägst +4.64 meter (Åmot 2:143) och +4.76 meter (Åmot 2:130). Norr om planområdet ligger Rombergs väg på +4.56 meter och sluttar ner mot väster. På andra sidan vägen ligger fastigheten Åmot 1:83 på +4.50 meter.

Vid en utfyllnad/höjning på mer än 50 cm krävs marklov. Men 50 cm markhöjning kommer lågpunkten i området fortsatt vara Åmot 1:51 och omkringliggande fastigheter kommer inte besväras av ytavrinning. Skulle ett marklov sökas för att ytterligare höja marken ställs krav som ska säkerställa att omgivningen inte drabbas av störningar eller betydande olägenheter.

Den befintliga dagvattenledningen som idag går över fastigheten Åmot 1:51 kommer flyttas norr ut och ligga under Rombergs väg. Där kommer den dimensioneras efter dagvattenbehovet. För fastigheten norr om Rombergs väg, som ligger lägre än vägen och Åmot 1:51 kommer ytavrinningen därför kunna regleras med nya dagvattenledningar samt med fallet ner mot väster längs Rombergs väg.

Fördröjningsåtgärder ska ske på den egna fastigheten och inte påverka omkringliggande bebyggelse. Detaljplanen låser inte specifika tekniska lösningar. Upphöjda regnbäddar kan exempelvis vara aktuellt på planområdet. I plankartan regleras även att endast 70 % av marken får hårdgöras, i linje med klimatanpassningsplanens rekommendationer att sätta krav på genomsläppliga ytor. För att förhindra översvämningar av bostäder regleras nivå på färdigt golv, vilken minst ska vara +4.5 meter RH2000. Det innebär i sin tur att den lågpunkt som blir kvar måste tas hand om med anpassad fördröjning.

El och bredband

Södra Hallands kraft står för eldistributionen till planområdet.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar själv för val av uppvärmning.

Avfall

Från hösten 2018 börjar Laholms kommun med nytt system för insamling av avfall. Då ska samtliga villa- och fritidshushåll i kommunen använda flerfackskärl för att hantera förpackningar och det avfall som idag läggs i ”det gröna kärlet”. I kommunens nya avfallssystem byts ett kärl ut till två, och i dem ska abonnenten sortera ut matavfall, förpackningar av plast, metall, papper och färgat samt ofärgat glas, tidningar och till sist det restavfall som inte kan återvinnas utan går till förbränning. Kärlet med mat- och restavfall kommer att tömmas med två veckors intervall och det andra kärlet kommer att tömmas var fjärde vecka.

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas till området genom kombinationer av följande:

a. Befintliga brandposter finns inte att tillgå i närheten till området.

b. Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera cirka 600 l/min.
c. Öppet vattentag finns inte i närheten.

Kombination av a till c gör att tillgängligt vatten för brandsläckning är cirka 600 I/min. Enligt dokumentet *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för så kallad Al-bebyggelse (flerfamiljshus lägre än 4 våningar, villor.). Eftersom planen reglerar både flerbostadshus, radhus och centrumverksamhet är inte befintlig brandvattenförsörjning tillräcklig. Minst 1200 l/min behöver uppnås. Således behöver området kompletteras med brandposter enligt VAV och *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020.*

LBVA kommer att bygga brandpost vid korsningen Rombergsväg/Sibyllavägen vid ombyggnation av dagvattenledningar eller dagvattensystem och på så sätt säkra brandvattenförsörjningen.

Utrymning

I aktuellt planområdet kan räddningstjänsten användas för utrymning, under förutsättning att det finns körbar väg/räddningsväg, uppställningsplatser och att byggreglerna godkänner det. Upp till 11 meter kan räddningstjänstens bärbara stegutrustning användas. Upp till 23 meter kan räddningstjänstens höjdfordon användas.

Särskilda angivelse om krav på utformning och underhåll av räddningsväg och uppställningsplats finns tillgängligt hos räddningstjänsten och samhällsbyggnadskontoret i Laholms kommun.

Trygghet och säkerhet

En förstärkt karaktär av hela centrumområdet i Mellbystrand bedöms som positivt ur ett trygghetsperspektiv. Planförslaget bidrar till att befolka platsen kring Romborgsväg/Sydvästvägen över hela året genom planering av permanenta bostäder, samt vid dagtid öppna verksamheter/arbetsplatser. Fasad med fönster ut mot vägen möjliggör dessutom för ”kapabla väktare” som kan se ut över närområdet och därför inge trygghet. Aspekter så som förbättrad belysning när området blir mer befolkat när nya bostadshus tillkommer bedöms som positivt för trygghetsupplevelsen.

Kirunakolonin ger idag ett ovårdat intryck. Ovårdademiljöer ökar vandalisering och ottrygghet, genom att höja standraden för området med att städa upp och bygga upp nya miljöer kan tryggheten ökas på platsen (Bo Tryggt 05, polismyndigheten i Stockholms län, 2005). Genom att planlägga för och bygga nya bostäder och området rustas upp och tryggheten öka.

Gatubelysningen i närområdet är idag undermålig. Den årliga trygghetsundersökningen visar att många invånare i Mellbystrand är otrygga på grund av dålig eller frånvaro av gatubelysning. Eftersom detaljplanen gör kommunen till huvudman för allmän plats blir det möjligt för kommunen att genomföra åtgärder för att förbättra situationen med utbyggnad av belysning i området och öka tryggheten i området.

Jämställdhet

Trygghet och säkerhet är även viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Upprustningen av Mellbystrand centrum med en sammanhållen struktur för utemiljön är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då både män och kvinnor kan känna sig trygga på platsen. Planläggning av bostadshus vid befintliga och goda kommunikationer bedöms som positivt

för jämställdheten eftersom nya bostäder i centrumnära läge inger möjligheten att både åka kollektivt samt resa med bil, vilket anses positivt då mäns och kvinnors resvanor ofta är olika. Det samma gäller även för uppmuntrandet av cykel som färdmedel med hjälp av närhet till cykelparkeringar.

Barnperspektivet

Utvecklingen av planområdet bedöms positivt utifrån barnperspektivet. Områdets närhet till Mellbystrand centrum, grönområden och fritidsaktiviteter gör att barnfamiljer som bosätter sig i flerbostadshusen på planområdet får en trygg och stimulerande närmiljö.

Äldreperspektivet

Planförslaget bedöms som positivt ur ett äldreperspektiv. I Framtidsplan 2030 (Del 3, 2014:8) beskrivs det att med hänsyn till den ökande medelåldern i Mellbystrand bör boenden som lämpar sig för äldre personer etableras. För boende i flerbostadshus eller radhus blir ansvaret för trädgård och övrigt underhåll mindre än för boenden i en villafastighet. Detta innebär att lägenheterna gör det möjligt för de äldre som inte har ork att ta hand sin villa med tillhörande trädgård att bo kvar i Mellbystrand.

Tillskapandet av bostäder möjliggör för att fler flyttar till Mellbystrand och att underlaget för det offentliga serviceutbudet ökar. Planområdet ligger intill befintliga vägar med befintliga kollektiva transporter. Tågstationen i Laholm finns inom 4,7 kilometers avstånd och det är 11,0 kilometer till Båstads nya tågstation. Närmsta busshållplats ligger intill Strandhotellet, endast 230 meter från planområdet.

Åtgärder för att utveckla Mellbystrands centrum bedöms generellt förbättra trygghets- och säkerhetsupplevelsen och medföra positiva konsekvenser för de äldre.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för både bostäder och centrumverksamhet, vilket kan i förlängningen gynna kommunens ekonomiska underlag. Nya bostäder gör att det finns bostäder för den målbild kommunen har med en befolkningsökning.

Fler lokaler för centrumverksamhet gynnar det lokala näringslivet och kan bidra till fler arbetstillfällen i orten. Ett rikt lokalt näringsliv kan innebära att kommunen blir mer attraktiv. Eftersom detaljplanen inte tvingar fram centrumverksamhet förhindrar det att Mellbystrand kommer stå med tomma verksamhetslokaler vid en lågkonjunktur. Utvecklingen av detaljplaneområdet blir således positivt utifrån både ett kommunalekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och ska efter samråds- och granskningsskede antas av Kommunfullmäktige.

Samråd	Maj-Juni	2019
Granskning	Mars	2020
Antagande	Augusti	2020
Laga kraft	Augusti	2020

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören svarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricks- spill- och dagvatten. Laholmsbuktens VA är huvudman för de allmänna va-anläggningarna.

Södra Hallands Kraft är huvudman för elnätet.

Initierar exploatören eller annan part en åtgärd som kräver att Skanovas markförlagda kabelanläggningar måste flyttas eller skyddas bekostar exploatören/parten åtgärden.

Kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll inom allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Laholms kommun är huvudman för detaljplanens allmänna plats.

Exploateringssamverkan

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Åmot 1:51	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Västra Mellby 6:1 till Åmot 1:51 och från Åmot 1:51 till Åmot 1:100	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun och exploatör
Åmot 1:122	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Åmot 1:100 till Åmot 1:122.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun och exploatör

Del av Åmot 1:100	Kräver fastighetsreglering där fastigheten minskas genom överföring av mark till Åmot 1:51 och Åmot 1:122. Samtidigt ökas den genom att mark överförs till Åmot 1:100 från Åmot 1:51 och 1:41. Kräver att mark överförs från Åmot 1:79 till Åmot 1:100 för allmän plats.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun och exploatör
Del av Västra Mellby 6:1	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Västra Mellby 6:1 till Åmot 1:51.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun och exploatör
Del av Åmot 1:41	Kräver fastighetsreglering där mark överförs från Åmot 1:41 till Åmot 1:100.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Del av Åmot 1:79	Kräver fastighetsreglerig där mark överförs från Åmot 1:79 till Åmot 1:100.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
Del av Mellby ga:5	Kräver anläggningsförrättning där ansvaret för marken inom planområdet tas bort från gemensamhetsanläggningen.	Kostnader för lantmäteriförrättning utgår i samband med anläggningsförrättning.	Laholms kommun

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

För att genomföra planen kommer det krävas fastighetsregleringar där mark överförs mellan fastigheterna i enlighet med tabellen ovan. Inom området gäller även en gemensamhetsanläggning, Laholm Mellby ga:5, som kommer kräva ombildning på grund av att deras ansvar inom planområdet upphör genom det kommunala huvudmannaskapet.

Gemensamhetsanläggningen Mellby ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som fördelar kostnaderna för planarbetet. Avtalet reglerar att genom betalning av kostnaderna för framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar befrias exploatören från skyldigheten att betala planavgift i samband med bygglov för bebyggelse inom planområdet.

Inlösen, ersättning

Kommunen kommer i första hand att eftersträva frivilliga förvärv alternativt att ansöka om fastighetsreglering enligt 5 kap 8a § FBL (1970:988). I ramavtalet med exploatören så står det angivet att mark som utläggs som allmän plats ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

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

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

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Dokumentation och kontroll

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Åmot 1:51	Bostadsändamål tillskapas. U-område begränsar bostadsbebyggelse. Servitut finns. Mark som tidigare planlagts som kvartersmark planläggs nu som gata.	Kommunen
Åmot 1:122	Bostadsändamål tillskapas. Mark som tidigare varit planlagt som gata planläggs nu som kvartersmark.	Kommunen
Del av Åmot 1:100	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap. Del av gata blir kvartersmark.	Kommunen
Del av Västra Mellby 6:1	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap. Del av gata blir kvartersmark.	Kommunen
Del av Åmot 1:41	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap. Del av gata blir kvartersmark.	Kommunen
Del av Åmot 1:79	Gata övergår till kommunalt huvudmannaskap.	Kommunen

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN
från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, planeringskontoret, miljökontoret och Laholmsbuktens VA

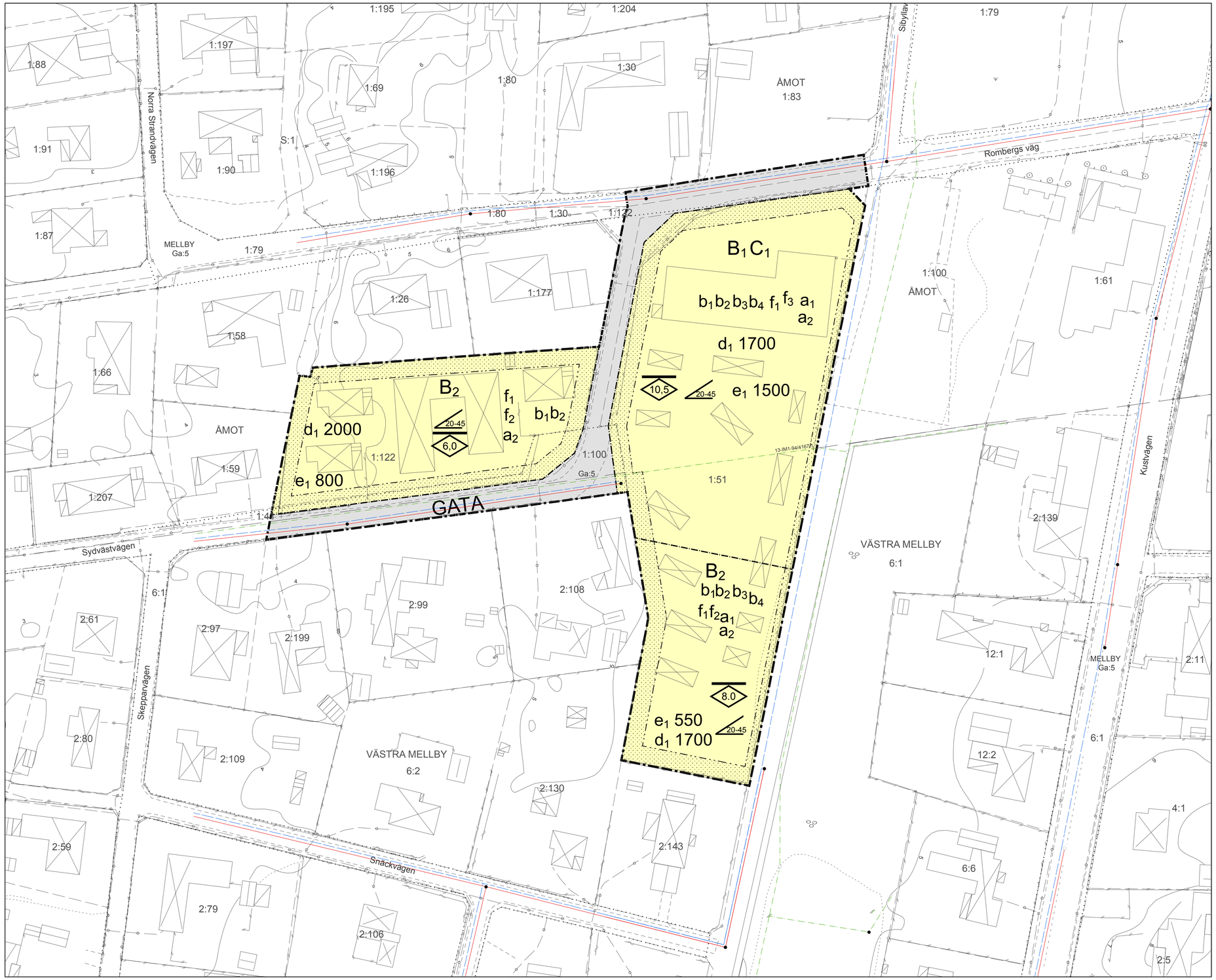
Agnes Marklund, planarkitekt
Mikael Lennung, mark- och exploatering Laholms kommun
Carina Henriksson, VA-ingenjör LBVA

Laholm 2020-02-18

Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Agnes Marklund
Planarkitekt

Humlegången 6
312 80 Laholm
Växel 0430-150 00
www.laholm.se



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA — Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B_1 — Flerbostadshus, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B_2 — Flerbostadshus och radhus, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

C_1 — Centrumverksamhet endast i bottenplan, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e_1 — Största byggnadsarea i kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Högsta tillåten nockhöjd angivet i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Tillåtet intervall för takvinkel i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1 — Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 kvadratmeter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 — Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fastighet

d_1 — Minsta fastighetsstorlek angivet i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Utförande

b_1 — Endast 70 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_2 — Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_3 — Nivån på färdigt golv ska vara minst + 4.5 meter (RH2000), PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_4 — Under + 4.5 meter (RH2000) ska byggnaden utföras med vattentälig grundkonstruktion , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

a_1 — Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän det framgår att byggnadens grundkonstruktion under +4.5 meter (RH2000) utförs vattentälig . Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a_2 — Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

N

0 5 10 20 30 40 50 Meter

SKALA 1:500

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- SERVITUTSOMRÅDE
- 2:10 FASTIGHETSBETECKNING
- BYGGNADER (takkontur)
- BYGGNADER (husliv)
- SKÄRMTAK, UTERUM
- TRANSFORMATORSTATION
- HÄCK
- MUR
- STAKET
- STÖDMUR
- SLÄNT
- DIKE
- HÖJDKURVA
- 87,9 HÖJDPUNKT
- DAGVATTENLEDNING
- SPILLVATTENLEDNING
- VATTENLEDNING
- E ELLEDNING I MARK
- T TELELEDNING I MARK
- G GASLEDNING I MARK
- O OPTOLEDNING I MARK

GRUNDKARTA

Upprättad: 2019-12-06

Bo Lennartsson Mätningsingenjör

KOORDINATSYSTEM plan: SWEREF 99 13 30
höjd: RH 2000
FRAMSTÄLLNING: Utdrag ur den digitala kartdatabasen
FASTIGHETSREDOVISNING AKTUELL: 2020-02-13

Åmot 1:51 m.fl., Mellbystrand

Flerbostadshus och radhus i centrala Mellbystrand

Laholms kommun, Hallands län

GRANSKNING
NORMALT FÖRFARANDE

Övriga planhandlingar
- ● Plan- och genomförandebeskrivning
- ● Fastighetsförteckning
- ● Samrådsredogörelse
- ○ Miljökonsekvensbeskrivning
- ○ Granskningsutlåtande
- ○ Illustration

DETALJPLAN
PLANKARTA MED
BESTÄMMELSER

Beslutad (MBN): 2020-01-22
Godkänd (MBN):
Antagen:
Laga kraft:

Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Agnes Marklund
Planförfattare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR ÅMOT 1:51 M. FL.

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Humlegången 6
312 50 Laholm
Växel: 0430 – 150 00

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 27 mars 2019 att förslaget skulle sändas ut på samråd. Samrådshandlingar har skickats till berörda myndigheter och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnande senast den 28 juni 2019. Allmänt samrådsmöte hölls den 13 juni 2019. Samrådsmöte med Länsstyrelsen har skett den 5 juni 2019.

Totalt har 24 skrivelser kommit in, varav 3 från statliga myndigheter, 7 från kommunala nämnder eller styrelser, 8 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 1 från intresseföreningar, samt 3 från sakägare och 2 från allmänheten.

SYNPUNKTER UTAN ERINRAN

Nedan nämnda remissinstanser har lämnat in yttranden utan erinran.

- Räddningstjänsten
- Swedgas
- E.ON Elnät Sverige AB
- Vattenfall
- Kommunstyrelsen
- Svenska Kraftnät
- Kultur- och utvecklingsnämnden

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Länsstyrelsen

Ärendet

Planområdet är beläget i centrala Mellbystrand. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus och radhus. Syftet är även att ändra huvudmannaskapet för allmän plats till kommunalt huvudmannaskap.

Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 5 juni 2019 med Länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Gällande regleringar

I Laholms gällande översiktsplan, Framtidsplan 2030, är utvecklingsmålet för Mellbystrand att bevara och utveckla dess roll som turistmål kombinerat med ett attraktivt permanentboende. Mellbystrand är fullt utbyggt och de befintliga bebyggelseområden som finns i Mellbystrand ska utvecklas. Planförslaget innebär att inom planområdet kan det uppföras radhus och flerbostadshus med och utan möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan. Med denna typ av bebyggelse som detaljplanen förespråkar bildas ett tydligare centrum och Mellbystrand kan utveckla ett attraktivt permanentboende med större mångfald.

För Åmot 1:122 och delar av gatuområdet gäller idag detaljplanen Mellbystrand-Norra delen, som antogs den 26 maj 2011. Planområdet är planlagt som N4 (stugby

för uthyrning) och gata. För Åmot 1:51 samt delar av gatan gäller detaljplanen Område vid Sydvästvägen Mellbystrand från 1985. Detaljplanen tillåter hotell och semesteranläggning inom fastigheten.

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB). Det omfattas även av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken. Planområdet omfattas även av influensområdet för väderradar Bjäre.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget *inte kommer* att prövas.

Motiv för bedömningen
Länsstyrelsen befarar inte att:
- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken
Betydande miljöpåverkan
Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Översvämning på grund av skyfall
Klimatförändringarna kan komma att innebära fler skyfall vilket är viktigt att ta hänsyn till vid planering av nya områden. Kommunen behöver beskriva hur en exploatering och därmed ökad hårdgörningsgrad av planområdet påverkar översvämningsrisken för närliggande bebyggelse. Utbyggnad av andra områden i närheten kan också behöva beaktas då det är många detaljplaner och exploateringsprojekt på gång i Mellbystrand.

Plushöjd med avseende att fungera som skydd mot översvämning bör avse den lägsta höjden för den del av konstruktionens undersida som inte är avsedd att komma i kontakt med vatten. För byggnader bör plushöjden ange lägsta grundläggningsnivå eller schaktbotten för att undvika fukt i grunden. Höjden bör anges i RH2000, inte i förhållande till ortens nollplan.

Dagvatten
Kommunen bör vara medveten om hur området står sig även vid mer extrema regn. Fördröjningsåtgärderna bör dimensioneras för ett förändrat klimat. Dagvattenflöden upp till åtminstone 100-års regn behöver studeras, så att man kan se vart vattnet tar vägen vid större regn och utforma planen så att vattnet inte ställer till skada. Även tillfartsvägarna till området ska vara säkrade i ett framtida klimat.

Påståendet på sidan 13 i planbeskrivningen, *den dagvattenhantering som implementeras medför att översvämningsrisken till följd av havsnivåhöjning samt kraftig nederbörd minskar*, stämmer inte och behöver omformuleras.

MKN Vatten
I planbeskrivningen görs bedömningen att planförslaget inte är av sådan omfattning att det riskerar att motverka miljökvalitetsnormerna för kustvatten. Det är dock viktigt att inte bara se till det enskilda planförslagets påverkan, utan att även inkludera den kumulativa effekten av flera detaljplaner.

Planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning av detaljplanens påverkan på vattenförekomsten Laholmsbukten och på grundvattnet. Det behöver även kompletteras med en beskrivning av vilka miljökvalitetsnormer som kommer påverkas och på vilket sätt (även en liten påverkan skall beskrivas), ange parametrar och mängd. Det bör framgå av planhandlingarna hur miljökvalitetsnormerna kan uppnås.

Strandskydd
Planområdet omfattas inte av utökat strandskydd dvs. det utökade strandskyddet inträder inte inom planområdet.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse
Inom planområdet finns den så kallade Kirunakolonin. Byggnaden finns utpekad i den länsomfattande bebyggelseinventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, där byggnaden är B-klassad. Ur kulturmiljösynpunkt hade det varit bättre om kommunen arbetade för att bevara och utveckla byggnaden i stället för att ta fram en plan där det bereds plats för annan bebyggelse på den platsen där byggnaden ligger.

På sidan 17 i planbeskrivningen står det att det är riksantikvarieämbetet som pekat ut kolonibyggnaden som kulturhistoriskt värdefull. Detta stämmer inte. Den halländska bebyggelseinventeringen finns presenterad i bebyggelseregistret som finns på Riksantikvarieämbetets hemsida. Riksantikvarieämbetet har dock inte varit inblandad i inventeringsarbetet. Detta har gjorts i samverkan mellan de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen i Halland.

Fornlämningar
Planområdet berör inte direkt inte direkt någon känd fornlämning. Sannolikheten är liten för att idag okänd fornlämning dold under mark finns inom området. Arkeologiska insatser är därmed inte motiverade. Sett ur fornlämningssynpunkt har Länsstyrelsen inget att erinra mot detaljplanen. Länsstyrelsen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § lagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Plankarta och planbestämmelser
Länsstyrelsen saknar en illustrationskarta över området som visar maximal utnyttjad byggrätt. Situationsplanen som finns på sid 9 i planbeskrivningen stämmer inte med detaljplanen.

Det bör införas en planbestämmelse om källarförbud.

Trygghet och säkerhet
Utifrån ett brottsförebyggande- och trygghetsperspektiv så upplevs detaljplanen med planbeskrivning bra och genomtänkt. På flera ställen uppmärksammas brottsförebyggande och trygghetsfrågan på ett bra och nyanserat sätt där man visar på hur detaljplanen kan öka trygghetskänslan och bidra till att förebygga brott. Det är positivt att planen syftar till att skapa möjligheter för kvarboende genom att blanda bostadsformerna på orten. Detaljplanen kopplas på ett tydligt sätt till den kommunal

trygghetsundersökning där området lyfts fram som upplevt otryggt på grund a bristande belysning. Dock skulle det i planbeskrivningen, för läsbarhetens skull, kunna beskrivas tydligare hur detaljplanen kan bidra till att åtgärda detta, till exempel genom kommunalt huvudmannaskap och belysning.

Det är positivt att planbeskrivningen redovisar flera perspektiv såsom jämställdhet-, barn- och äldreperspektiv.

Parkering
Det saknas ett resonemang om cykelparkering i planbeskrivningen. Precis som med bilparkering bör det skrivas vilken parkeringsnorm som gäller för cykel. Det bör även stå att cykelparkeringsplatser bör anordnas på ett sätt som förebygger cykelstölder med exempelvis fastlåsningsmöjligheter för cykelram. Beakta även lådcyklar för att underlätta cyklande med barn och för att främja ett hållbart resande.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och följande ska ses över:

Översvämning på grund av skyfall
Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur exploateringen påverkar översvämningsrisken för närliggande bebyggelse.

Plankartan kompletteras med en planbestämmelse gällande lägsta vattentplig grundkonstruktion under +4,5 meter (RH2000) samt en administrativ bestämmelse som fastställer den föregående planbestämmelsen redan i startbeskedet.

Dagvatten
Planbeskrivningen ska kompletteras med information gällande planområdets förutsättningar vid extrema regn.

Påståendet på s.13 i planbeskrivningen omformuleras.

MKN Vatten
Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av detaljplanens påverkan av vattenförekomsten Laholmsbukten och grundvattnet, vilka miljökvalitetsnormer som kommer påverkas samt på vilket sätt och hur miljökvalitetsnormerna kan uppnås. Kumulativa effekter kommenteras.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse
Detaljplanen gör inte bebyggelsen planstridig, men på grund av dess dåliga skick väljer kommunen att inte använda rivningsskydd. Informationen på s.17 i planbeskrivningen ändras så att det framgår att det är de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen i Halland som varit involverade i inventeringsarbetet och pekat ut kolonibyggnaden som värdefull, inte Riksantikvarieämbetet.

Plankarta och planbestämmelser
Planbeskrivningen kompletteras så det framgår att bilden på s.9 tillhör material framtaget för visionen av Mellbystrand centrum, inte för den specifika detaljplanen.

Illustrationsbild som visar maximal utnyttjande av byggrätt kompletteras till granskningsskedet.

Plankartan kompletteras med en planbestämmelse gällande källarförbud.

Trygghet och säkerhet
Planbeskrivningen kompletteras med information hur detaljplanen, med kommunalt huvudmanskap, bidrar till att åtgärda de trygghetsproblem som finns på platsen idag gällande bland annat belysning.

Parkering
Planhandlingarna kompletteras med informationen gällande cykelparkering och bilparkering med hänvisningar till kommunens parkeringsnorm. Information angående förebyggande av cykelstölder tas med i planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket noterar att planförslaget omfattas av trafikutredning för området (Norconsult 2018-03-13) som kommunen tagit fram.

Trafikverket ser framemot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:
Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och ser inte att det föranleder en ändring av planförslaget. Trafikverket kommer få delge sina yttranden i ärendet vid nästa skede i planprocessen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2019-03-27) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor
I planbeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor redovisas de konsekvenser planens genomförande innebär för berörda fastigheter. För Åmot 1:100 saknas dock information om att fastighetsreglering även behöver ske från Åmot 1:79, för allmän plats.

Huvudmannaskap I planens syfte framgår att ändring ska ske av huvudmannaskapet av allmän plats till kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. Inom angränsande planer råder idag enskilt huvudmannaskap. Någon motivering till varför kommunen valt att frångå enskilt huvudmannaskap i detta planförslag saknas, och bör förtydligas.
Hur har kommunen till exempel tänkt med skötseln av vägen i framtiden?

Påverkan på befintliga detaljplaner
I gällande detaljplaner råder enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Detta har inte tagits upp som en förutsättning inför detta planförslag. Det behöver förtydligas hur detta planförslag påverkar

förutsättningen med enskilt huvudmannaskap och finnas med en god motivering till användningen av kommunalt huvudmannaskap.

Ersättning för minskande av ga
Gemensamhetsanläggningen Mellby ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Planekonomi
Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknas…….. I Lantmäteriets Handbok ”Lantmäterimyn-dighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” ges följande råd:
”…

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

Delar av planen som skulle kunna förbättras
(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteri-ets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer
Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart under ti-den fram till och med december 2014. För denna typ av detaljplaner bör som bekant PBL Kunskapsbanken (i den form som gällde fram till årsskiftet 2014/2015), tillämpas som Boverkets rekommendat-ioner för utformning av planen. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.

- Markreservat behandlas inte som administrativa bestämmelser utan som egenskapsbestämmelser enligt rekommendationerna

Planbestämmelse – B2
Bland planbestämmelserna finns bestämmelse B2 ”*Flerbostadshus och radhus”*. I listan med planbestämmelser finns även B1 som bestämmer att området endast ska bebyggas med flerbostadshus. Det blir därför överflödigt att ha med denna bestämmelse även i B2. Det är fullt tillräckligt att endast ha beskrivningen ”radhus”.

Kommentar:

Fastighetsrättsliga frågor
Planbeskrivningen kompletteras med information att för Åmot 1:100 behöver fastighetsreglering ske från Åmot 1:79, för allmän plats.

Huvudmannaskap & påverkan på befintliga detaljplaner
Planbeskrivningen kompletteras med en motivering till varför kommunen valt att frångå enskilt huvudmannaskap.

Ersättning för minskande av ga
Planbeskrivningen kompletteras med information angående minskningen av de upplåtna områdena för Mellby ga:5.

Planekonomi & Ekonomiska konsekvenser
Planbeskrivningen kompletteras med mer djupgående information angående planens ekonomiska konsekvenser.

Plankartan följer inte Boverkets rekomendeationer
Den punktprickade marken är formulerad enligt rekommendationerna på boverket.se.

Planbestämmelse - B2
För att öka läsbarheten har bestämmelserna delats upp så att det framgår tydligt vad som gäller på respektive användningsområde. Ifall flerbostadshus inte beskrivs i b2 kan det missförstås att dessa inte är tillåtna på kvartersmarken med användningen b2.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot förslag till detaljplan för Åmot l :51 m.fl. i Mellbystrand.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit kommunstyrelsens yttrande.

Kultur- och utvecklingsnämnden

Kultur- och utvecklingsnämnden har inget att invända mot Plansam-råd för detaljplan för Åmot 1:51 m.fl.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit Kultur- och utvecklingsnämndens yttrande.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat inkomna handlingar och inget att invända mot handlingarna.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit räddningstjänstens yttrande.

Socialnämnden

Visionen för Mellbystrand föreslår generellt en tätare struktur i de centrala delarna och att tillföra bostäder i de yttre. Planområdet utgörs av det som visionen framställer som Mellbystrands centrum och ligger i anslutning till vad visionen kallar ”Handelsplatsen”. I visionen beskrivs att en mångfald av olika bostadstyper är en viktig förutsättning för att locka fler människor i olika åldrar till Mellbystrand. Ett tidigare fokus på sommarstugor och småhus utökas med radhus, parhus och flerbostadshus, i detta fall både flerbostadshus och radhus. Genom att tillföra nya boende-former möjliggörs en rotation av de boende. Äldre kan flytta till seniorbostäder eller lägenheter och småhus blir då tillgängliga för barnfamiljer. På detta vis ökar befolkningsunderlaget för befintliga och nya verksamheter och service i Mellbystrand, vilket ger en långsiktig lösning för ett levande centrum.

Socialnämnden ser positivt på att varierande upplåtelseformer av bostäder uppförs i Mellbystrand.

Nämnden anser att det är av största vikt att lägenheter i flerfamiljsfastigheter tillgängliggörs för alla ålderskategorier och inte uppförs som seniorboende. Vidare ser nämnden det positivt om bottenplan kan utgöras av handel, då detta inte bara skapar fler arbetstillfällen, utan också möjlighet till naturliga mötesplatser för de boende.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och ser inte att det föranleder en ändring av planförslaget.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomskontoret vill framföra att byggnationen av flerbostadshus och radhus i Mellbystrand ytterligare påverkar behovet av platser både i förskola och skola.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och ser inte att det föranleder en ändring av planförslaget.

Lokala nämnden i Laholm - Region Halland

Lokala nämnden i Laholm menar att det är viktigt att ta hänsyn till att det finns goda förutsättningar för en social hållbarhet vid samhällsplanering. Nämnden betonar vikten av det hållbara samhället utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Lokal nämnd i Laholm ser positivt på att hänsyn har tagits till de sociala aspekterna och hållbar utveckling, social hållbarhet och barnperspektivet bör även beaktas vid fortsatt planering. Nämnden hänvisar till sitt tidigare yttrande i planprocessen och har inget nytt att erinra.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och ser inte att det föranleder en ändring av planförslaget.

Laholmsbuktens VA-nämnd

Laholmsbuktens VA tillstyrker detaljplanen. Befintlig dagvattenledningen genom fastigheten Åmot 1:51, kan ersättas med nya ledningar dels ca 200 m norrut runt fastigheten och dels ca 120 m söder ut mot Sydvästvägen. Detta är dock en kostnad som fastighetsägaren belastas med om önskemål finns att ta bort ledning och därmed u-område.

Planområdet ingår ej i verksamhetsområde för dagvatten idag, men Laholmsbuktens VA föreslår att planen tas in i verksamhetsområdet i samband med att planen vinner laga kraft.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit ert yttrande och kommer ta kontakt med fastighetsägaren tillika exploatören för att se över intresset att förflytta ledningarna.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

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

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkter:

Planområdet ligger i Mellbystrand som karaktäriseras av flera olika utbyggnadsfaser, varav hotell och barnkolonier från tidigt 1900-tal utgör en viktig beståndsdel.

Detaljplaneförslaget innebär att byggnaden som går under namnet Kirunakolonin rivs. Byggnaden representerar flera viktiga epoker i Mellbystrands historia. På 1920- och 30-talet bedrevs där cafe-, restaurang- och pensionatsverksamhet och byggnaden var en central punkt i samhällets nöjesliv. Från 1945 fram till 1980-talet användes den för barnkoloniverksamhet Med sin bakgrund både som restaurang och pensionatsverksamhet samt barnkoloni har byggnaden socialhistoriska- och samhällshistoriska värden. Värden som förstärks av att byggnaden är interiört mycket välbevarad. Invändigt finns snickerier såsom foder, dörrar, pärlspontssnickerier m.m. bevarade från uppförandet, samt välbevarade tidslager från tiden som barnkoloni. Särskilt intressant är de detaljer som pedagogiskt förmedlar byggnadens tidigare funktion, som rotundan och kolonibarnens klotter på väggarna.

Kirunakolonin har klassificerats med beteckningen B (Objektsvärde. Regionalt intresse. Omistlig) i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering. I Bevarandeplanen för Mellbystrand, Skummeslöv och Skottorp från 1997 har Kirunakolonin klassificerats som "Område med särskilt kulturvärde med

stor betydelse för stads- respektive miljöbilden." Rotundan som uppfördes för restaurangverksamheten har klassificerats som Klass 2 vilket innebär: "Kulturhistoriskt värdefull byggnad vars kulturhistoriska särdrag ska beaktas.”

Kulturmiljö Halland anser att detaljplaneförslaget inte är förenligt med Plan- och bygglagens 2 kap 6 §. Vi ställer oss kritiska till att en byggnad som är en så betydande representant för Mellbystrands historia rivs. Byggnaden bör förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Kommentar:

Kirunakolonin har mycket riktigt tidigare fungerat som en viktig samhällsfunktion, men ger idag inga positiva kulturella eller sociala värden för boende eller besökare i Mellbystrand. De kulturella värden som finns kvar inne i byggnaden är inte tillgängliga att beskådas då bebyggelsen är i mycket dåligt skick och inte kan användas idag. Dem har dock dokumenterats av Britt-Marie Lennartsson, bebyggelseantikvarie från Kulturmiljö Halland och finns på så sätt tillgängliga. Byggnadens exteriör har byggts om i omgångar och dess ursprungliga arkitektur har förvanskats genom åren.

Samhällsbyggnadskontoret gör således bedömningen att byggnaden är i ett sådant dåligt skick och de av kulturmiljö Halland beskrivna kulturella värdena är inte tillgängliga, att byggnaden inte ska förses med rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser för att skyddas mot eventuell rivning. Kommunens motivering går att läsa i planbeskrivningen.

Södra Hallands Kraft El

Södra Hallands Kraft ekonomisk förening/EL har inget att erinra gällande rubricerat plansamråd (var vänliga notera att när det gäller gas inom området så svarar vår gasavdelning).

Vi kommer att försörja området från befintlig nätstation Strandhotellet som är placerad på torget till att börja med och är därför angelägna att få veta anslutningseffekten för Åmot 1:51 i god tid för att hinna gräva nya serviskablar.

Eventuell flytt av befintliga elkablar bekostas av exploatören/markägaren, se bifogad ledningskarta. Ett nytt E-område är på förslag hos kommunen i planen för Mellbystrand C sedan tidigare, 2017-12-14, se bifogad karta. storlek 14x14m och när det och en ny nätstation är på plats så kommer vi att lägga om en del kablar dit.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och kommer ta med det tillkommande e-området till detaljplanen för Mellbystrand C. Anslutningseffekt ska diskuteras med exploatören.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta

ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och ser inte att det föranleder en ändring av planförslaget. Ni kommer ej kontaktas i granskningsskedet.

Skanova

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Streckad linje indikerar att ledningen ligger i osäkert läge (den är alltså inte inmätt). Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabel-anläggningars nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

Kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med information angående bibehållandet av befintliga ledningarnas position.

Hallandstrafiken

Synpunkter på samrådshandling, detaljplan Åmot 1 :51 mfl

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus och radhus. Möjlighet ska ges för anordnandet av centrumverksamhet i bottenplan. Planområdet är beläget i centrala Mellbystrand.

Planområdet ligger nära två busshållplatser, Mellbystrand (Strandhotellet) och Grönatorgsvägen. Busshållplatserna ligger inom 300meter från planområdet. Busshållplatserna trafikeras av linje 225 (Laholm-Mellbystrand-Skummeslöv-Båstad). Linje 225 trafikeras som mest med timmestrafik under morgon/eftermiddag på vardagar. Hallandstrafiken har tidigare yttrat sig i samrådsskedet på detaljplan Åmot

1:97 mfl (2019-02-12} kring vikten av fortsatt god framkomlighet vid hållplats Mellbystrand med vändmöjlighet runt befintlig grusparkering. Hallandstrafiken ser därutöver ett behov av generell standardhöjning av hållplatserna längs Kustvägen. Hallandstrafiken för en kontinuerlig dialog med Laholms kommun kring upprustningsbehovet.

Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit det inkomna yttrandet och ser inte att det föranleder en ändring av planförslaget.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit ert yttrande.

Swedegas

Swedegas AB har tagit del av handlingarna gällande detaljplan för Åmot 1:51, Laholm

Av erhållna handlingarna framgår att Swedegas AB inte har någon högtryckslednin eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, därav har Swedegas AB inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit ert yttrande.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Åmot 1:51 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret har mottagit ert yttrande.

SYNPUNKTER FRÅN INTRESSEFÖRENINGAR

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen yrkar på att en fördjupad översiktsplan för kustområdet tas fram innan granskningsförfarandet av Åmot 1:51 mfl presenteras. Denna fördjupade översiktsplan skall visa:

- vilka områden som behövs för att ta hand om dagvatten,
- hur man löser utsläppet av dagvatten till Laholmsbukten och minskar

föroreningarna,
- hur parkeringsproblematiken skall lösas,
- hur en grön sammanhängande infrastruktur för hela kustområdet ska se ut,
- hur alla grönområdena fortsatt kan hänga ihop och inte bli små isolerade öar.
- hur man skall möta klimatförändringarna med höjda havsnivåer
- hur man förbättrar möjligheterna för det rörliga friluftslivet och för turister som kommer med tåg, cykel, bil , husbil utan i stället förstärker olika möjligheterna till olika aktiviteter och upplevelser.

Planen ska visa hur alla dessa utmaningar ska lösas tillsammans, och ej i varje enskild isolerad detaljplan. 70 % hårdgjord yta anser vi är för mycket. Hur mycket mer dagvatten kommer det att generera till Laholmsbukten?
I detaljplanen anges inte hur dagvattenfrågan ska lösas utan bara exempel hur man eventuellt skulle kunna göra.

Att bygga permanent bebyggelse istället för friluftsbebyggelse/ uthyrningsstugor är ett hinder för det rörliga friluftslivet och motverkar således riksintresset för friluftsliv. Att anlägga permanent bebyggelse så nära havet är i högsta grad olämpligt med hänsyn till stigande havsnivåer. År 2100 beräknas havsytan ha stigit med minst en meter och då ändrar sig vattenlinjen 100 meter och man kommer då att ligga 50 meter från vattenlinjen. Cirka 300 meter hade vart ett lämpligt område för sanden att få bygga dyner, röra på sig och bilda den barriär mot havet som behövs. Att inte bygga i utsatta områden är starten för klimatanpassning, nästa steg är att flytta på den bebyggelse som ligger för nära havet alltså retirera. Ett annat alternativ är att börja strandfodra, skydda bebyggelsen genom att lägga på sand. Detta skulle kosta kommunen åtskilliga hundra miljoner fram till 2100 om det ens är möjligt. (Se erosionsutredning i samband med detaljplaneläggning av hotell på Fähres parkering.) Detta måste politiken ta ställning till, innan man fortsätter bygga så nära havet.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen för Åmot 1:51 med flera kan gå vidare utan att invänta den fördjupade översiktsplanen för kusten eftersom den består av redan exploaterade fastigheter. Samverkan har skett med LBVA för att säkerställa att utformningen av detaljplanen inte påverkar Laholmsbukten negativt. Detaljplanen låser inte dagvattenhanteringen till en specifik utformning eftersom flertalet tekniska lösningar kan fungera på plats.

LBVA dimensionerar sina ledningar efter branschpraxis, där de utgår från Svenskt Vattens rekommendationer. Då detaljplanen ändras inför granskningen med borttagandet av u-området, kommer exploateringen innebära en flytt av befintliga dagvattenledningar kommer de nya dimensioneras efter behov och praxis.

Ert yttrande kommer tas med i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för kusten.

Riksintresset för det rörliga friluftslivet kan enligt lag ej hindra utveckling av befintliga tätorter.

Detaljplanen kompletteras med en planbestämmelse gällande vattentålig grundkonstruktion under nivån för färdigt golv (+4,5 meter RH2000).

Byggnationen bedöms således inte skadas av det stigande havsnivåerna inom byggnadens livslängd. Därför görs bedömningen att det är möjligt att bebygga planområdet med permanent bebyggelse.

Strandfodring kan vara ett möjligt alternativ för att bemöta erosionsproblematiken i kusten.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

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

Fastighetsägare till Västra Mellby 2:143 & Västra Mellby 2:130

Angående samråd kring byggnationsplaner gällande Åmot 1:51 m.fl.

Vi fastighetsägare av V. Mellby 2:143 och V. Mellby 2:130 välkomnar permanentbebyggelse av före detta Kirunakolonin. Att skapa ett attraktivt boende i området ser vi som en fördel för Mellbystrand.

Ett attraktivt boende i ett attraktivt område är naturligtvis en byggnation som överensstämmer med naturförutsättningar och befintlig bebyggelse i området. En stadsmiljöliknande byggnation bör därför undvikas i området och en plan med villor, kedjehus och/eller radhus upprättas.

Att bebygga Åmot 1:51 m .fl. med byggnation överstigande 1,5 plan skulle komma att ta bort praktiskt taget all integritet från all omgivande tomtmark genom att ge total översyn/insyn av allt görande och låtande på dessa tomter. Sådana förhållanden påverkar naturligtvis dessa fastigheters försäljningsvärde negativt. Dessa förluster är vi inte intresserade av att täcka.

Alltså: Hjärtligt välkomna med bebyggelse i harmoni med natur, miljö och grannskap.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att planområdets närhet till Mellbystrands centrum och tillgången till olika former av bostadsformer i Mellbystrand gör att flerbostadshus är lämpligt på platsen. För att övergången från centrum ner mot villafastigheterna ska bli mer anpassad har planförslaget ändrats med en ny, lägre nockhöjd (8.0 meter) för bebyggelsen i södra delen av Åmot 1:51.

Fastighetsägare till Åmot 1:83

Krav och synpunkter gällande Åmot 1:51

Vi anser att byggnaden inte bör placeras närmre vägen (Rombergsväg) än 6 m då det är det som gäller för övriga fastigheter i området. Angående byggnationen så tillåter vi max 2 våningar.
Om Åmot 1:51 ska byggas med 10,5 m i höjd anser vi att huset bör placeras utmed den nya Sibyllavägen med 6 m punktprickad mark och inte mot där det ligger bostadsområden idag.

Ägaren ska också ta lika hänsyn till alla grannar.
Vi anser även att trafiken och parkeringsplatser bör upprättas innan byggnation av bostäder och allmänna utrymmen påbörjas. En förlängning av Sibyllavägen bör göras innan och där all trafik från 1:51 ansluts till denna, samt ev. att trafiken på sydvästvägen även leds genom Åmot 1:51 och ut på den nya Sibyllavägen. Ingen trafik från 1:51 skall hamna på Rombergs väg nedanför Sibyllavägen. Då denna väg utgör nedgång till stranden för många hus ända upp till östra sidan av E6 med småstugeområdet. Samt så är den lilla biten från kustvägen ner på Rombergsväg redan starkt trafikerad och bör inte belastas ytterligare.

Kommentar:

Fastigheterna som har 6 meter med prickmark har den regleringen med förgårdsmak för att en bil ska kunna parkeras inom fastigheten så att parkering inte ske på allmänna vägar. Eftersom detaljplanen reglerar flerbostadshus så kan parkering lösas inom fastigheten på ett samlat sätt och det är inte nödvändigt att använda 6 meter förgårdsmak för att lösa parkeringsfrågan. Istället har hänsyn tagits till områdets karaktär och bebyggelsen har därför placerats närmre gaturummet, både mot nya Sibyllavägen samt mot Rombergs väg i norr.

Förlängningen av Sibyllavägen är del av detaljplanen för del av Västra Mellby 6:1. Denna plan har antagits i Kommunfullmäktige 2019-06-25. Det har inkommit överklagande, vilket innebär att detaljplanen med förlängningen av Sibyllavägen inte ännu vunnit laga kraft. Kommunen inväntar domstolsbeslut. Detaljplanen kommer gå vidare på granskning, men kommunen har som avsikt att stanna av planarbetet inför antagande ifall detaljplanen för del av Västra Mellby 6:1 inte vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att en genomfart för motorfordon genom Åmot 1:51 inte är av intresse eftersom orienterbarheten försämras och bebyggelsestrukturen skulle brytas upp. Detaljplanens syfte att skapa en centrumkaraktär, vilket en sådan väg skulle kunna motverka.

Fastigheten Åmot 1:51 angörs idag via Rombergsväg/Sydvästvägen och den trafik som idag genereras av den befintliga villavagns-verksamheten bedöms med planförslagets ändring till bostäder inte innebära en ökning som kommer belasta Rombergs väg avsevärt negativt. Parkering för de boende på Åmot 1:51 och Åmot 1:122 kommer lösas inom fastigheterna och inte längs allmänna vägar, för att kunna frigöra övrig parkering i Mellbystrand för besökare.

Fastighetsägare till Västra Mellby 2:108 & Västra Mellby 2:199

Synpunkter Detaljplan för Åmot 1:51 m fl

Vi är i stort nöjda med Laholms Kommun planprocess för hela centrum-utbyggnaden i Mellbystrand.

Vi vill dock lämna synpunkter gällande fastighet Åmot 1:51.

Vi anser att en reglerad nockhöjd på 10,5 meter på fastighetens södra

egenskapsområde är alldeles för högt då det inte blir en naturlig övergång till villabebyggelsen.

Vi tycker det är acceptabelt, att där befintlig byggnad (' Kirunakolonin') finns, att den reglerade nockhöjden om 10,5m är berättigad.

Vi anser att bebyggelse i söder efter den nu befintliga byggnaden enbart ska tillåtas till 6,0 i explicit nockhöjd. Vi anser att övergången från centrum till den lägre villabebyggelsen bör göras med en anpassning, dvs en sänkning av den högst tillåtna nockhöjden. l den stora centrumdelen föreslås t ex 4 våningar och därav borde en sänkning successivt mot villabebyggelsen kunna ske.

Vidare anser vi att den föreslagna nockhöjden på den södra delen av Åmot 1:51 strider mot kommunens översiktsplan, ' Framtidsplan 2030' där det uttryckligen står att "Tillkommande bebyggelse skall placeras och utformas med stor omsorg om ortens specifika förutsättningar och rumsliga kvaliteter."

l den tidigare detaljplanen "Område vid sydsvästvägen Mellbystrand (1985)" tillät dåvarande detaljplan endast att byggnad får uppföras i l våning och att vind inte fick inredas.

Kommentar:

Inför granskningen av detaljplanen har Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att bebyggelse i de södra delarna av Åmot 1:51 kan sänkas till 8.0 meter i nockhöjd för att bemöta den befintliga villabebyggelsens höjder och trappa ner bort från centrum.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Allmänhet 1 - Fastighetsägare till Åmot 1:105 och 1:106

Synpunkter/önskemål/krav för detaljplan Åmot 1 :51

Att den gamla Kirunakolonin skall rivas ser vi mycket positivt på.
Men hur den skall bebyggas har vi tyckt till om enl. nedan.

Vi anser om byggnation av allmänna utrymmen och lägenheter ska uppföras, måste en förlängning av Sibyllavägen göras innan där all trafik från 1 :51 ansluts till denna Nya Sibyllavägen, samt att trafiken på sydvästvägen även leds genom Åmot 1 :51 och ut på den Nya Sibyllaväg en.

Ingen trafik från 1 :51 skall hamna på Rombergs väg nedanför Sibyllavägen.
Då denna väg utgör nedgång till stranden för många hus ända upp till östra sidan av E6 med småstugaområdet samt det området intill småstugaområdet med året runt bebyggelse
Med denna väg in på 1 :51 från nya Sibyllavägen görs det lämpligen p-platser för hyresgäst/ägare utmed denna, samt utfart på samma väg till Nya Sibyllavägen.
Då den lilla biten fr Kustvägen ner på Rombergsväg redan är starkt trafikerad, bör den inte belastas ytterligare.

Ang. typ av byggnation på 1 :51 så skall den givetvis anpassas i stil och storlek med hur det ser ut idag, småhus 1-2 plan.
Samt att ändamålet med byggnationen blir ca. 25% allmänna utrymmen som ligger utmed den nya Sibyllaväg en, 50 % bostadsrätter och 25% hyresrätter. Vi anser att en blandad boende form skulle passa bättre på orten så att det inte endast blir hyresrätter.

Vi anser också att byggnationen uppförs på ett miljö och långsiktigt tänkande, och vill absolut INTE ha en upprepning av "dåliga hus/baracker" då vi redan sett att de uppförda barackerna som står extremt tätt direkt inpå anrika Strandhotellet behövt byta panelen pga. billigt och dåligt material från början, och dessutom definitivt EJ är anpassade till omgivningen. Så det är en mycket viktigt parameter på all byggnad som är mer än 1 *"h* plan och som uppförs i direkta centrum, har en hållbar utveckling med stil och material på byggnader ska vara målet, man bygger 'får framtiden en byggnad som ska stå kvar i mer än 100år.

Där anser vi att tänket 25% + 25%+50% ,har en större chans att byggnaden *l* byggnaderna som uppförs på ett långsiktigt tänkande och miljötänk "överlever" , 50% Bostadsrätter och inte bara är Hyresfastighet då det är risk för att bara en "billigt uppförd" byggnad genomförs på minsta möjliga yta, så hög som möjligt kan bli en fortsättning på de baracker som redan skämmer ut centrum. Barackerna var ett grovt misstag som ej bör bli en fortsättning av Mellbystrand Centrum.

Vi har ett starkt krav att stadsarkitekt i Laholms Kommun tar ett övergripande ansvar och ej tillåter dåliga byggnader uppförs i centrala Mellbystrand som dessutom inte alls passar in i omgivningen. Inga fler byggnader som kort tid efter uppförandet måste restaureras, och inga byggnader som inte stämmer eller passar in i Mellbystrand.

Mellbystrand har fortfarande sina trevliga Kolonistuga områden och någon enstaka fortfarande Barnkoloni t. ex Älvdalen *l* Dalarna har kvar sin verksamhet. Anrika Strandhotellet och andra byggnader i Mellbystrand som "lagt grunden" till stilen och materialen som bör vara genomgående.

Med ett blandat boende finns det ett intresse av de boende att området sköts och hålls i ordning, vid endast hyresrätter anser vi det större risk att det kan misskötas och därmed bli ett problem för orten.

Vi anser att den punktprickade marken skall vara 6m för 1 :51 som gäller för övriga fastigheter i området.

Ang. byggnadshöjd så tillåter vi max 2 plan om den höga byggnationen byggs utmed den nya Sibyllavägen.
och att i övrigt den trappas ned till max 1 våning till den punktprickade marken i norr-väster och söder, alltså mot alla idag befintliga småhus.
Sammafattning av våra tankar kring Åmot 1 :51

• Trafik-Nya Sibyllavägen
• Parkering-Utmed ny väg på 1 :51
• Byggnadsändamål-Hyres/Bostadsrätt/allmänna ytor
• Befintliga småhus-Punktprickad mark 6m, 1-plan

• Byggnadshöjd-2 plan i grundutförande mot nya Sibyllavägen

Kommentar:

Förlängningen av Sibyllavägen är del av detaljplanen för del av Västra Mellby 6:1. Denna plan har antagits i Kommunfullmäktige 2019-06-25. Det har inkommit överklagande, vilket innebär att detaljplanen med förlängningen av Sibyllavägen inte ännu vunnit laga kraft. Kommunen inväntar domstolsbeslut. Detaljplanen kommer gå vidare på granskning, men kommunen har som avsikt att stanna av planarbetet inför antagande ifall detaljplanen för del av Västra Mellby 6:1 inte vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att en genomfart för motorfordon genom Åmot 1:51 inte är av intresse eftersom orienterbarheten försämras och bebyggelsestrukturen skulle brytas upp. Detaljplanens syfte att skapa en centrumkaraktär, vilket en sådan väg skulle kunna motverka.

Fastigheten Åmot 1:51 angörs idag via Rombergsväg/Sydvästvägen och den trafik som idag genereras av den befintliga villavagns-verksamheten bedöms med planförslagets ändring till bostäder inte innebära en ökning som kommer belasta Rombergs väg avsevärt negativt. Parkering för de boende på Åmot 1:51 och Åmot 1:122 kommer lösas inom fastigheterna och inte längs allmänna vägar, för att kunna frigöra övrig parkering i Mellbystrand för besökare.

Byggnationen inom planområdet är reglerad efter den befintliga bebyggelsen på fastigheten. Kirunakolonin har en nockhöjd på 10,5 meter och därför har bebyggelsen inom planområdet samma reglering. Närheten till Mellbystrands centrum gör att bebyggelsen på Åmot 1:51 kan bebyggas högre än omkringliggande bebyggelse. Nockhöjden i de södra delarna av planområdet sänks inför granskningen till 8.0 meter för att smälta in bättre ner mot villafastigheterna bort från centrum.

Detaljplanen är utformad för att bemöta de krav som finns på hållbar planering. Det är inte möjligt för kommunen att styra med än vad som är nödvändigt för att uppfylla planens syfte. Det innebär att en del av ansvaret läggs på privata fastighetsägare.

Genom planbestämmelser som reglerar takvinkel ska bebyggelsen smälta in bättre i Mellbystrand än kuberna intill Strandhotellet. Det är av stor vikt att byggnaderna som uppförs går att relatera till Mellbystrands byggstil, men också gör det möjligt att skapa en centrumkaraktär.

Detaljplanen kan inte enligt lagstiftningen reglera vilken upplåtelseform som bostäderna inom planområdet ska komma att ha.

Den punktprickade marken som är reglerad till 6 meter i övriga fastigheter i området beror på att man inom villafastigheter ska skapa möjligheter för parkering på egen fastighet så att allmänna vägar inte belastas av fordon till boende, utan görs tillgängliga för besökare. Eftersom bebyggelsen inom planområdet kommer bestå av radhus och flerbostadshus görs bedömningen att parkering kan ske samlat och behöver inte lokaliseras framför bebyggelsen.

Allmänhet 2 - Fastighetsägare till Åmot 1:106

Synpunkter/önskemål/krav för detaljplan Åmot 1 :51

Att den gamla Kirunakolonin skall rivas ser vi mycket positivt på.
Men hur den skall bebyggas har vi tyckt till om enl. nedan.

Vi anser om byggnation av allmänna utrymmen och lägenheter ska uppföras, måste en förlängning av Sibyllavägen göras innan där all trafik från 1 :51 ansluts till denna Nya Sibyllavägen, samt att trafiken på sydvästvägen även leds genom Åmot 1 :51 och ut på den Nya Sibyllaväg en.

Ingen trafik från 1 :51 skall hamna på Rombergs väg nedanför Sibyllaväga n.
Då denna väg utgör nedgång till stranden för många hus ända upp till östra sidan av E6 med småstugaområdet samt det området intill småstugaområdet med året runt bebyggelse
Med denna väg in på 1 :51 från nya Sibyllavägen görs det lämpligen p-platser för hyresgäst/ägare utmed denna, samt utfart på samma väg till Nya Sibyllavägen.
Då den lilla biten fr Kustvägen ner på Rombergsväg redan är starkt trafikerad, bör den inte belastas ytterligare.

Ang. typ av byggnation på 1 :51 så skall den givetvis anpassas i stil och storlek med hur det ser ut idag, småhus 1-2 plan.
Samt att ändamålet med byggnationen blir ca. 25% allmänna utrymmen som ligger utmed den nya Sibyllaväg en, 50 % bostadsrätter och 25% hyresrätter. Vi anser att en blandad boende form skulle passa bättre på orten så att det inte endast blir hyresrätter.

Vi anser också att byggnationen uppförs på ett miljö och långsiktigt tänkande, och vill absolut INTE ha en upprepning av "dåliga hus/baracker" då vi redan sett att de uppförda barackerna som står extremt tätt direkt inpå anrika Strandhotellet behövt byta panelen pga. billigt och dåligt material från början, och dessutom definitivt EJ är anpassade till omgivningen. Så det är en mycket viktigt parameter på all byggnad som är mer än 1 *"h* plan och som uppförs i direkta centrum, har en hållbar utveckling med stil och material på byggnader ska vara målet, man bygger 'får framtiden en byggnad som ska stå kvar i mer än 100år.
Där anser vi att tänket 25% + 25%+50% ,har en större chans att byggnaden *l* byggnaderna som uppförs på ett långsiktigt tänkande och miljötänk "överlever" , 50% Bostadsrätter och inte bara är Hyresfastighet då det är risk för att bara en "billigt uppförd" byggnad genomförs på minsta möjliga yta, så hög som möjligt kan bli en fortsättning på de baracker som redan skämmer ut centrum. Barackerna var ett grovt misstag som ej bör bli en fortsättning av Mallbystrand Centrum.

Vi har ett starkt krav att stadsarkitekt *l* Laholms Kommun tar ett övergripande ansvar och ej tillåter dåliga byggnader uppförs i centrala Mellbystrand som dessutom inte alls passar in i omgivningen. Inga fler byggnader som kort tid efter uppförandet måste restaureras, och inga byggnader som inte stämmer eller passar in i Mellbystrand.

Mellbystrand har fortfarande sina trevliga Kolonistuga områden och någon enstaka fortfarande Barnkoloni t. ex Älvdalen *l* Dalarna har kvar sin

verksamhet. Anrika Strandhotellet och andra byggnader i Mellbystrand som "lagt grunden" till stilen och materialen som bör vara genomgående.

Med ett blandat boende finns det ett intresse av de boende att området sköts och hålls i ordning, vid endast hyresrätter anser vi det större risk att det kan misskötas och därmed bli ett problem för orten.

Vi anser att den punktprickade marken skall vara 6m för 1 :51 som gäller för övriga fastigheter i området.

Ang. byggnadshöjd så tillåter vi max 2 plan om den höga byggnationen byggs utmed den nya Sibyllavägen.
och att i övrigt den trappas ned till max 1 våning till den punktprickade marken i norr-väster och söder, alltså mot alla idag befintliga småhus.
Sammafattning av våra tankar kring Åmot 1 :51

• Trafik-Nya Sibyllavägen
• Parkering-Utmed ny väg på 1 :51
• Byggnadsändamål-Hyres/Bostadsrätt/allmänna ytor
• Befintliga småhus-Punktprickad mark 6m, 1-plan
• Byggnadshöjd-2 plan i grundutförande mot nya Sibyllavägen

Kommentar:

Se svar till allmänhet 1.

SAMMANFATTNING

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

- Skanovas ståndpunkt angående bibehållandet av deras markförlagda kabelanläggningar nuvarande position ska noteras i planhandlingarna.
- Fastighetsrättsliga frågor kompletteras med information angående Åmot 1:100 och Åmot 1:79
- Minskningen av Mellby ga:5 beskrivs utifrån anläggningslagen
- Motivering till det kommunala huvudmannaskapet förtydligas
- Planbeskrivningen kompletteras med mer djupgående information angående planens ekonomiska konsekvenser.
- Illustration gällande maximal bebyggelse
- Grundvatten enligt MKN beskrivs
- Information angående hur MKN kan uppnås
- Kumulativa effekter ang. MKN
- Planbeskrivningen kompletteras med information hur omkringliggande bebyggelse påverkas gällande översvämningsrisk
- Information angående mängden dagvatten som detaljplanen genererar
- Cykelparkering tas med i planbeskrivningen
- Information om hur det kommunala huvudmannaskapet kan skapa trygghet
- Texten angående kulturmiljön förtydligas så det framgår att det inte är Riksantikvarieämbetet, utan Kulturmiljö Halland, länstsyrelsen i Halland samt de halländska kommunerna som tillsammans gjort inventeringen

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- 8.0 meter i nockhöjd för de södra delarna av planområdet
- Ny planbestämmelser gällande vattentålig grundkonstruktion
- U-område tas bort
- Källarförbud
- Minska från 850 kvm till 800 kvm Åmot 1:122

Inventeringar och utredningar som föreslås är:

- Anslutningseffekt för den nya bebyggelsen

NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Fastighetsägare till Västra Mellby 2:143 & Västra Mellby 2:130

Allmänhet

Allmänhet 1 - Fastighetsägare till Åmot 1:105
Allmänhet 2 – Fastighetsägare till Åmot 1:106

LAHOLM 2019-12-16

Charlotta Hansson	Agnes Marklund
Samhällsbyggnadschef	Planarkitekt

Daniels Per-Erik RK STAB

Från: Agnes Marklund <agnes.marklund@laholm.se>
Skickat: den 24 februari 2020 07:31
Till: goteborg@trafikverket.se; registrator@lm.se; Kommunstyrelsen; Kultur och utvecklingsnämnden; Socialnämnden; Barn och ungdomsnamnden; laholmsbuktens.va.namnd@halmstad.se; hallandstrafiken@hlt.se; halmstad@hyresgastforeningen.se; pbl@eon.se; erik.lindqvist@statkraft.com; Mats Lundgren; Skanova-Remisser-Jönköping /Telia Sverige AB /Jönköping; utdelningsforbattringar@postnord.com; kansli@kulturmiljohalland.se; LAHOLMSNÄMNDEN; sodrahalland@naturskyddsforeningen.se; ordforande@mellbystrand.se; info@strandmiljolaholm.se; strandforalla@gmail.com; Kommunala funktionsrätts rådet; laholm@friluftsframjandet.se; Sofia Frindberg; Ulf Wallinder; Sofia Larsson; Sofie Packowski; komfast; Laholmshem
Kopia: Charlotta Hansson; Agnes Marklund; Amadeus Henriksson; Anna-Lena Lundby; Bajro Mujanovic; Barbara Bielak; Bo Lennartsson; Erik Nikolausson; Fredrik Malmquist; Helen Andersson; Ingelöv Karlberg Fast; Joachim Enggren; Lina Johansson; Malin Johansson; Martin Pamp; Mickael Abrahamsson; Pierre Bengtsson; Rasmus Johansson; Sofie Frankzén; Linda Svederberg; Anna-Carin Karlsson
Ämne: Granskning för detaljplan för Åmot 1:51 med flera
Bifogade filer: Dpl Åmot 1_51_samladfil.pdf

Hej,

Laholms kommun kommer mellan den 2 mars 2020 och den 27 mars 2020 gå ut på granskning för detaljplan Åmot 1:51 med flera (MBN 2013-188)

Följande handlingar har bifogats i en samlad fil:

- Brev
- Sändlista
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse

Samtliga bilagor återfinnes på kommunens hemsida, https://www.laholm.se/bo_miljo_trafik/planer-och-utredningar/detaljplaner/pagaende-planer/mellbystrand

Eventuella synpunkter ska ha inkommit skriftligen och försedd med namn,
senast den 27 mars 2020, till miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun, 312 80 Laholm,
alternativt till miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se.

Vänliga hälsningar

Agnes Marklund
Planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret

Laholms kommun
Direktnr: 0430-15281
E-post: agnes.marklund@laholm.se
Besöksadress: Humlegången 6
Postadress: 312 80 Laholm
www.laholm.se