

Detaljplan för Mellbystrand norra delen
Mellbystrand
Laholms kommun



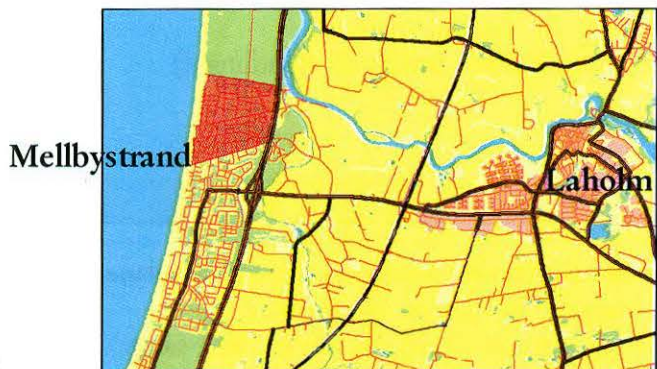
LAHOLMS
KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner och förordnanden	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Program för planområdet	6
BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MB OCH PBL	6
Behovsbedömning	6
•Ställningstagande	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
•Mark och vegetation	8
•Markbeskaffenhet	9
•Fornlämningar	9
Bebyggelseområden	9
•Bostäder	9
•Arbetsplatser och övrig bebyggelse	10
•Offentlig service	11
•Kommersiell service	11
•Tillgänglighet	11
•Byggnadskultur och gestaltning	11
Friytor	13
•Naturmiljö	13
•Lek och rekreation	13
Gator och trafik	13
•Kollektivtrafik	14
•Parkering	14
Störningar	14
Teknisk försörjning	14
•Vatten och avlopp	14
•Avfall	15
Administrativa frågor	15
Jämställdhet	15
Konsekvenser av planens genomförande	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17

Detaljplan för
Mellbystrand norra delen
Mellbystrand
Laholms kommun

Detaljplanen har antagits av
Kommunfullmäktige 2010-06-23
Beslutet har vunnit laga kraft
2011-05-26.



Orienteringskarta



- Planområdesgräns
- Gräns för område som undantas från utställning

Översikt planområde

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Förordnandekarta(reviderade kartor skickas inför antagande handlingar)
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har upprättats utifrån de ställningstaganden som gjorts i översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen för kustområdet. Dessa planer har uppmärksammat behovet att anpassa detaljplanerna efter dagens användning samt reglera området så att rekreativvärdena inte begränsas.

Detaljplanens syfte är att uppdatera de befintliga (gällande) planernas bestämmelser och därigenom få en anpassad reglering mellan de olika delområdena.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Mellbystrand. I norr avgränsas området till Höka-Tönnersa flygsandfält, i söder av Grönatorgsvägen, i väst av sanddynerna och i öster ligger plangränsen innanför E6:an. Inom planområdet finns några mindre markområden som inte ingår i planen. Dessa områden har undantagits med hänsyn till att detaljplanerna för dessa områden fortfarande har genomförandetid kvar eller för att planen anses vara aktuell. Genomförandetid avser den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras.

Areal

Planområdet är ca 134 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av privata markägare. Laholms kommun äger endast ett fåtal fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I Laholms kommuns översiktsplan "Framtidsplan 2003" anges att Mellbystrands roll som turistmål kombinerat med attraktivt permanentboende skall bevaras och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas så att områdets värden inte förvanskas. Grönområden ska inte tas i anspråk för bebyggelse.

För att skapa enhetliga planbestämmelser samt skapa underlag för en hållbar utveckling både vad gäller permanentboende och turism ska därför gällande detaljplaner ses över.

I övrigt ska Mellbystrand utvecklas i enighet med "Översiktsplanen för kust området" som antogs juni 1999. I planen finns en beskrivning av förutsättningar och önskvärda utvecklingsriktningar för kustområdet, bl.a. beskrivs vägar, bebyggelse, strandparkeringar och cykelvägar.

De övergripande målen för kustzonen beskrivs vara att de föråldrade planbestämmelserna ska ses över. Stugområdenas karaktär ska bevaras samt att minsta tomtstorlek inom övriga områden ska vara minst 900 kvm. För att målen ska uppnås bör endast en begränsad utbyggnad tillåtas inom planlagda områden.

Detaljplaner och förordnanden

Hela området har tidigare varit detaljplanelagt. För området gäller följande planer:

- 13+54 fastställd 1959-03-17 samt 1982-04-06
- 13 fastställd 1959-03-17
- 15 fastställd 1961-06-02
- 17 fastställd 1962-06-29
- 18 fastställd 1963-04-11
- 19 fastställd 1963-06-28
- 23 fastställd 1966-09-05
- 37 fastställd 1971-02-03
- 40 fastställd 1972-06-07
- 43 fastställd 1975-11-06
- 45 fastställd 1977-07-26
- 51 fastställd 1980-10-29
- 52 fastställd 1981-12-15
- 58 fastställd 1985-10-23
- 60 fastställd 1987-04-28
- 67 antagen 1990-03-28
- 68 antagen 1990-03-28
- 79 antagen 1998-02-04

Den föreslagna detaljplanen tangerar följande planer:

- 63 antagen 1988-03-25
- 13+54 fastställd 1959-03-17 samt 1982-04-06
- 13 fastställd 1959-03-17
- 23 fastställd 1966-09-05

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera PBL 6:19) gäller för delar av natur- och gatumarcken (allmän platsmark) i Mellbystrand. För de delar där naturmark, med förordnande, läggs till kvartersmark föreslås förordnandet upphävas.

Kommunala beslut i övrigt

För några av de gällande planerna har "kommunen" antagit sk "principbeslut" Dessa har inte ändrat gällande planbestämmelser utan bara angivit kommunens ställningstagande. I samband med pågående översyn kommer tagna principbeslut att arbetas in i de nya planbestämmelserna.

Program för planområdet

Något planprogram har inte upprättats för detaljplanen.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MB OCH PBL

Behovsbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (PBL 5:18 och MB 6:11) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om planens/programmets genomförande medför en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Bedömningskriterierna utgörs av en checklista som är ett hjälpmedel för att uppnå ett enhetligt arbetssätt i analysen av planer och program i relation till en hållbar utveckling.

Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av miljökonsekvensbeskrivning. Där identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning av föreslagen detaljplan har gjorts separat med hjälp av en checklista. De faktorer som bedömts ha en *liten* eller *stor* påverkan kommenteras nedan något mer utförligt än i den gjorda behovsbedömningen (checklistan). Faktorer som bedömdes ha *ingen* påverkan kommenteras inte.

•Natur- och kulturvård

Hela kustområdet inom Laholms kommun är av riksintresse för naturvård och friluftsliv (FN 14) enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Samma område omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2 § MB samt 4 kap 4 § MB.

I norr gränsar planområdet till Höka-Tönnersa flygsandfält som är ett kustnära område med sandstrand, sanddyner och dynskog. Området ingår i riksintresse NN 19 och utgör naturreservat samt ingår i Natura 2000- nätverket. Av 4 kap 2 § MB samt 4 kap 4 § MB framgår det att inom området skall turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd som kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna ska dock inte hindra en utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Havet inom kommunens gräns ingår i Laholmsbukten, som är av riksintresse för yrkesfisket (NY 2). Detta område utgör lek- och uppväxt område för sill, torsk och flatfisk.

För hela kusten råder utvidgat strandskydd om 300 m på land och 100 m ut i vattnet. Detta gäller områden som ligger utanför detaljpanelagt område. För detaljpanelagda områden gäller att strandskyddet är upphävt inom planområdet för planer fastställda före den 1 juli 1975. För nyare detaljplaner har Länsstyrelsen beslutat ett upphävande av strandskydd i varje enskilt fall.

Inom området finns ett antal objekt som i Bevarandeplanen utpekats som särskilt värdefulla. För dessa föreslås varsamhets- och skyddsbestämmelser.

Enligt utförda naturvårdsinventeringar är större delen av det obebyggda kustavsnittet naturskyddad då området "är mycket intressant ur geoteknisk synpunkt p.g.a. processer som präglar en sandvandningskust samt en välutvecklad västsvensk sandkustvegetation. Laholmsbukten har stora ornitologiska och entomologiska värden som är av stor betydelse för forskning rörande eutrofiering i marin miljö och för fiskebiologisk forskning".

•Rekreation och friluftsliv

Hela kustområdet är av riksintresse för rekreation och friluftsliv (FN 14). Kuststräckan är en av landets längsta sammanhängande sandstrand och är en av södra Sveriges mest välbesökta badplatser. Inom kustzonen bedrivs omfattande sportfiske och det finns även många campingplatser och övernattningsmöjligheter.

•Hälsa och säkerhet

Vindsinredning som tillåts intill E6 kan medföra att byggnaderna närmast motorvägen förmodligen kommer att utsättas för större bullerstörningar i de rum som inreds på vinden eftersom dessa kommer att ligga i jämnhöjd eller över bullervallarna. Planen ställer därför krav på att vindsinredning ska utföras så att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

•Mark, vatten och miljö

Dagvattnet är redan i dagsläget ett problem. Kommunalt dagvattensystem finns i princip inte i kustområdet. Ursprungligen fanns jordbruksdräneringar, som underhölls av markägarna. I takt med exploatering har dessa system påverkats negativt och skötsel m.m. har i huvudsak upphört. I vissa fall har ledningar grävts av och diken fyllts igen.

Eftersom kommunen inte har något formellt ansvar (verksamhetsområde) för dagvatten krävs ett politiskt beslut kring vilket eventuellt ansvar kommunen skall ta på sig och hur det i så fall ska finansieras. Det finns heller inte någon kommunal mark att ta i anspråk för t.ex. utjämningsmagasin eller filtrering.

Tillåten vindsinredning kan medföra att karaktären på vissa områden kan förändras, detta där vindsinredning tidigare inte medgavs.

Gällande risken för höga flöden och översvämningsproblematiken så kommer eventuella effekterna av klimatförändringarna blir sådana att hela kustområdet, med all befintlig bebyggelse, att drabbas. Kraftfulla åtgärder kommer då att krävas inom hela kusten för att hindra havsnivåns effekter. Planen tillskapar inte några nya exploateringsområden.

•Ställningstagande

Som framgår ovan berörs planområdet av 3 och 4 kapitlet MB. Planens innehåll kan dock inte anses strida mot dessa. Planen fastslår och reglerar endast befintlig bebyggelse och tillskapar inga nya exploateringsområden.

Planen innebär inga större förändringar för vare sig bebyggelsen eller naturmiljön i området. Några nya tomter kommer inte att skapas. Grönområden kommer inte att tas i anspråk för bebyggelse utan fastslås i planen som natur. Planförslaget medför således inga påtagliga fysiska förändringar i området och därför inte heller någon

betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning avses därmed inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

•Mark och vegetation

Kusten utgör ett flackt landskap som präglas av de breda sandstränderna med sanddyner. Från stranden höjer sig marken in mot land. Landskapet har under lång tid påverkats av människan. Ursprungligen var kustzonen ett lövskogsområde, som under historisk tid utgjorde en vidsträckt utmark. Under början av 1900-talet byggdes de första sommarhusen i området vilka snabbt följdes av flera.



Planen kommer inte att medföra några större förändringar på marken och vegetationen. Några minskningar av befintliga grönområdet sker inte i planen och inga befintliga grönområden kommer att tas i anspråk för tomtmark., däremot föreslås en justering av naturmarken inom Åmot 2:300 (Åmotslingan), inom Åmot 2:4 (Marias camping) samt inom Åmot 2:299 (Olles camping). Justeringarna innebär att planlagd naturmark läggs till kvartersmark. I praktiken innebär detta att planen anpassas till verkligheten. Vidare kommer varsamheten om vegetationen att belysas och värnas om i planen.

På tre platser används naturmark för infart till tomter, detta regleras i planen som "tillfart" under "utformning av allmän plats".

Vegetationens karaktärsdrag och värden

Den gröna miljön och den rika vegetationen är det som karaktäriserar Mellbystrand. För att karaktären ska bevaras är det viktigt att vegetationen, både på tomterna och i grönområdena, bevaras och hanteras varsamt. Stora ingrepp i tomtmarken kan få konsekvenser för hela gatumiljön i ett område. Varje enskild tomt måste därför behandlas som en del av den totala miljön. På så vis bär varje tomtägare ett ansvar för hur helheten kommer att gestaltas och upplevas.

Då varje tomt är unik och ska behandlas efter dess förutsättningar bör ett samspel eftersträvas mellan huset och tomten. Sprängning, schaktning och utfyllnader bör därför undvikas.

Naturmarken kan med fördel behållas på tomten eftersom det kräver mindre skötsel och smälter väl in med omgivningen. Befintliga träd och buskar bör därför sparas. De ger dessutom skydd för väder och vind men även för insyn.

Stora hårdgjorda ytor bör undvikas. Uteplatser kan anläggas på trädäck för att minska påverkan på marken. Lägg hellre plattor i gräset än hela asfaltsytor.

Naturtomter behöver sällan inhägnader, istället kan naturliga gränser som vegetation, buskage eller stenmurar utnyttjas. I kustzonen kan tomtgränserna markeras med enkla gårdsgårdar, häckar eller staket i trä. Naturligt växande vegetation är viktigt att värna om. Vid nyplantering bör växter som naturligt finns på platsen t.ex. tall, björk, en, vildros, ginst, ljung och kaprifol användas. Tallen bör inte ersättas med snabbväxande lövträd eller liknande. Fria passager bör lämnas så att många kan nå kusten. Gröna stråk är dessutom viktiga att bevara för växt- och djurlivet.

Dynerna är karaktärsskapande landskapselement som fortfarande är synliga i området. I bebyggelseområdena är sanddynerna känsliga och vid nybyggnad bör de inte planas ut. Vegetation som gräs och ljung bör bevaras. Närmast stranden pågår en ständig uppbyggnad, omlagring och nedbrytning av sanddynerna.

•Markbeskaffenhet

Marken inom området består till största delen av sand och marken höjer sig successivt från havet och in mot land. Inom planområdet är marken relativt flack, med små höjdskillnader, i form av sanddyner, här och var.

•Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

•Bostäder

Inom alla byggnadskvarter har en översyn av mark som inte får bebyggas (prickmark) gjorts. Bredden på denna mark har regelmässigt lagts ut 6 meter mot gata och 4,5 meter mot naturmark. För de allra flesta tomterna innebär det en utökad bebyggbar yta.

I enighet med kommunalt ställningstagande tas vindsinredningsförbudet bort från de områden där gällande plan föreskrivit detta.

Bostäderna inom detaljplanen har en högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,5 meter, uthus eller annan gårdsbyggnad högst 3 meter. Den önskvärda bebyggelsekaraktären närmast kusten utgörs av låga hus, med flack taklutning (14-27 grader). Den högsta tillåtna nockhöjden är 6 meter. Öster om kustvägen, är högsta nockhöjd 6,5 meter.

Den tillåtna byggnadsarean är baserad på minsta tomtstorlek samt områdenas befintliga karaktär och utformning. I områden där tomterna är mindre är också bygggrätten mindre. Om en tomt överstiger minsta tomtstorlek med minst det dubbla får två huvudbyggnader uppföras om så prövas lämpligt. Prövning sker i samband med bygglovsansökan och innebär bl.a. att lämplighet gällande placering, avstånd till befintliga byggnader och tillfarter prövas.

Väster om Kustvägen finns kvartersbildningar där tomtstorleken varierar kraftigt. För att bygggrätten ska anpassas till tomtstorleken föreslås här att 1/3 av tomten får bebyggas, dock max 300 kvm.

När det gäller placering av byggnader på en tomt gäller att huvudbyggnad eller uthusbyggnad med bostadsrum skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Uthus skall placeras minst 3 meter från gräns mot granntomt. Om ingen annan plats finns inom fastigheten får garage placeras 1,5 meter från gräns mot granntomt. För vissa områden gäller särskilda bestämmelser angående placering, detta gäller exempelvis småstugeområdena.

Småstugeområdena inom planområdet har en tät och småskalig karaktär som bör behållas. Byggrätten behålls därmed. Då stugorna ofta ligger närmare varandra än vad som är lämpligt med hänsyn till brandsäkerheten krävs särskilda åtgärder avseende brandskydd.

Särskilda åtgärder avseende brandskydd

Med hänsyn till småstugeområdenas täthet krävs särskilda åtgärder avseende brandskydd vid tillbyggnad, ändring eller nybyggnad. Det korta avståndet mellan stugorna gör att det krävs särskilda krav på väggar och fönster för att brandspridning ska försvåras.

Fasader ska utföras i lägst klass E1 30 (bärande vägg → klass REI 30) eftersom avståndet mellan de olika stugorna understiger 8 meter.

Fönster som tillhör olika stugor och som vetter mot varandra, skall utformas och placeras så att brandspridning mellan stugorna försvåras. Fönster i ytterväggar som vetter mot varandra ska, när avståndet understiger 5 meter, utföras i klass E30.

Vid ändring av en byggnad är bygglagsstiftningens krav på brandskydd detsamma som vid nybyggnad.

I bygglovsprocessen prövas framförallt en byggnads yttre utformning, placering, användning och planenlighet. Åtgärder inne i en byggnad är normalt lovpliktiga enbart om de innebär att byggnadens användning väsentligt ändras eller om en ny bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri tillkommer. En förutsättning för bifall till en bygglovsansökan är att åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ PBL. Oberoende av bygglovets måste byggherren se till att åtgärden uppfyller de tekniska egenskapskraven och att de föreslagna lösningarna står i överensstämmelse med PBL:s och BVL:s bestämmelser.

•Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Området kring Strandhotellet är en central plats i Mellbystrand. Inom området finns flera fastigheter som används för servering, handel, vandrarhem och dyl. För dessa fastigheter föreslås användningen bli C (centrumverksamhet). En bestämmelse om centrumverksamhet ger även en ökad flexibilitet gällande användningen av dessa fastigheter. Detta till skillnad från om varje fastighet ges en specifik bestämmelse gällande användningen.

I områdets nordvästra del ligger Marias camping och Bengts stugby. Områdena består av ca 250 campingplatser och 20 uthyrningsstugor, här finns även en kiosk och sommarbutik. I områdets östra del, intill E6, ligger Olles camping med ca 85 platser. Fd. Kirunakolonin har 23 campingplatser genom tillfälligt bygglov tom 2010. Hallandsgården utnyttjas under sommarhalvåret som motell.

Älvdalens barnkoloni utnyttjas idag för kurs- och lägerverksamhet under sommaren. Laholms koloni; Hökagården används numera för kommunal förskoleverksamhet.

De båda barnkolonierna ges planbeteckningen barnkoloni, skola och fritidsområde. Detta medför att fastigheterna kan utnyttjas till den verksamhet som ryms idag, men kommer samtidigt att ge större flexibilitet för att utnyttja lokalerna till andra ändamål.



Inom planområdet finns även verksamheter i form av restauranger, kiosker och jourbutiker. Sommartid finns fler arbetstillfällen i och med att flertalet av verksamheterna endast håller öppet under sommarsäsongen.

- Offentlig service

Planen kan in ta antas generera några nya behov av offentlig service, detta eftersom inga nya bostäder tillskapas. I framtiden kan dock behovet av barn- och äldreomsorg öka eftersom fler av fritidshusen bebos permanent.

- Kommersiell service

På Maxi, vid korsningen Hässleholmsvägen/E6, finns bl.a. restauranger, mataffär och klädbutiker mm. Under sommaren finns ytterligare kommersiell service inom planområdet. Kiosker och jourbutiker finns bl.a. på stranden och i anslutning till campingplatserna. Under sommaren finns även flera restauranger/pubar i området.

- Tillgänglighet

Planområdets tillgänglighet kommer inte att förändras, då det i huvudsak är befintliga förhållanden som fastslås.

- Byggnadskultur och gestaltning

I bevarandeplanen (Landsantikvarien 1997:10) redovisas kulturhistoriskt värdefulla miljöer och objekt från olika tidsepoker. Dessa har klassificerats i tre olika kategorier; Byggnadsklass 1 och 2 samt Miljöbeteckning M. Inom planområdet utpekats ett antal objekt/miljöer som bevarandevärda. Dessa har beaktats i detaljplanen och getts varsamhets-/skyddsbestämmelser för att byggnaderna och miljöerna inte ska förvanskas. De riktlinjer för bebyggelse utformning som skall iaktas för bebyggelsen inom planområdet finns redovisade i Bevarandeplanen. Ett särskilt arkitekturprogram för kustzonen har också utarbetats och ska ligga till grund för byggande i området.

För de objekt som är upptagna i bevarandeplanen bör gälla att rivning endast bör ske om tekniska undersökningar och övriga förprojekteringar visar att ett bevarande inte går att genomföra. Vid eventuell förändring av bebyggelsen skall byggnadernas ursprungliga utseende vara vägledande. Kompletteringar och nybyggnad bör underordnas befintlig bebyggelse. Riktlinjerna för vård och bevarande bör gälla alla bebyggelse och inte bara de som klassificerats i bevarandeplanen.

Strandhotellet

Under en omröstning under arkitekturåret 2001 hamnade strandhotellet på första plats som den mest omtyckta byggnaden i Halland. Strandhotellet invigdes 1927, under samma tid som badorterna i modern mening började växa upp längs Hallandskusten och Mellbystrand befästes som badort. Under säsongen anordnades danskvällar och hit gick man för att äta och roa sig.

Strandhotellet är, förutom en tillbyggnad i norr, nästan intakt sedan det byggdes. Den långa träbyggnaden har en rik panelarkitektur med antika inslag. En lång mittsektion med framförliggande veranda binder samman två gavelställda byggnadskroppar. Fasaden som har en rik fönsterutformning, är gulmålad men har detaljer i rött och grönt. Strandhotellet tillhör bevarandeklass 1 i Bevarandeplanen, dvs. *"Kulturbeskyddad byggnad, vars kulturhistoriska särdrag skall beaktas"*. För Strandhotellet föreslås skyddsbestämmelse (q₁) samt rivningsförbud (q₂).



Hallandsgården

Hallandsgården stod klart 1929 som ett rumsannex till strandhotellet. Idag är det ett fristående motell. Fasaden är klädd med röd lockläktspanel och taket är täckt med enkupiga tegelpannor. Hallandsgården tillhör bevarandeklass 2, dvs. *"Kulturbeskyddad byggnad, vars kulturhistoriska särdrag skall beaktas"*. För Hallandsgården föreslås varsamhetsbestämmelse (k).

Småstugeområden

Inom planområdet finns några småstugeområden. Dessa områden har en tät och småskalig karaktär som bör behållas.

Vid sidan av fritidsstugorna växte kollektiva semesteranläggningar fram, såsom tältstuge- och masonithusområden. Denna semesterbebyggelse har ett väsentligt kulturhistoriskt värde som representanter för Hallands moderna historia. Tältstadens tätbebyggda och i väsentliga drag förändrade karaktär omöjliggör en klassificering av bebyggelsens kulturhistoriska värde. Tältstaden (Åmot 2:289) hänföres till miljöklass M i bevarandeplanen, dvs. *"Område med särskilt kulturvärde med stor betydelse för stads- respektive miljöbild"*.

Utöver ovanstående objekt och miljöer finns ett stort antal övriga objekt och miljöer som har bedömts vara av kulturhistorisk betydelse, bl.a. fritidshus och permanentus från olika tidsperioder.



Friytor

•Naturmiljö

Längs kusten råder utvidgat strandskydd om 300 meter på land. I detaljplaner fastställda före den 1 juli 1975 omfattas strandområden inte av strandskydd. För nyare planer har Länsstyrelsen fattat beslut i varje enskilt fall i vilka delar av planen som strandskyddet ska gälla.

För delar av den allmänna platsmarken (natur- och gatemark) gäller förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera PBL 6:19). För de delar där naturmark, med förordnande, läggs till kvartersmark föreslås förordnandet upphävas. Av förordnandekartan framgår var förordnande gäller och var det ska upphävas.

•Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga särskilda lekplatser utan de obebyggda ytorna som finns i direkt anslutning till bebyggelsen är värdefulla ytor som används för rekreation och lek. Grönområdena bidrar dessutom till en omväxling i miljön och är en kontrast till strandens utsatthet.

Kustområdet, som är av riksintresse för friluftslivet, har stor betydelse för både turism och friluftsliv i hela kommunen. Stranden utnyttjas flitigt som rekreationsområde, främst under sommaren. Förutom bad och sol nyttjas stranden även för vindsurfing och fiske. Campingplatserna och vandrarhemmen är också av stor betydelse för turismen.

Norr om planområdet ligger Hökafältets naturreservat som erbjuder vandringsstigar genom tallskog och på stranden. En av slingorna är en helt handikappanpassad strövstig.

Söder om planområdet ligger Delfinen som är ett tempererat utomhusbad med vattenrutschbanor

Gator och trafik

•Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kustvägen, Rombergs väg och Birger Pers väg utgör en del av Mellbystrands huvudvägnät. Mellan dessa gator finns ett nät av förbindelser i form av lokalgator. Kustvägen har ingen separerad gång- och cykelbana utan gående och cyklister längs vägen hänvisas till väggrenen. Mellan Mellbystrand och Laholm finns en separerad cykelväg utmed Hässleholmsvägens norra sida.

Inom planområdet finns även ett nät av informella gångstigar som används för att komma ner till stranden. Detta medför att det finns ett antal passager över Kustvägen.

Planområdet genomkorsas i nord-sydlig riktning av Ginstleden som är en cykelled genom Halland. Ginstleden sträcker sig utmed Kustvägen och vidare genom Hökafältet mot Halmstad.

I den fördjupade översiktsplanen för kustområdet föreslås en ny cykelväg längs Kustvägens västra sida. Förslaget innebär även att Kustvägen kompletteras med en gångbana längs den östra sidan, detta eftersom behovet är stort att röra sig längs denna gata. Den föreslagna gång- och cykelvägen ska börja vid Strandhotellet i norr och sträcker sig till Stora Strandvägen i Skummeslövsstrand där den ansluter till befintlig gång- och cykelvägen mot Skottorp.

På tre platser används naturmarken för infart till olika fastigheter. Där detta är aktuellt föreslår planen att natur får användas som tillfart till fastigheterna.

•Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av Hallandstrafikens linje 225, ca 7 gånger om dagen, till och från Laholm. Hållplatser finns bl.a. längs Kustvägen och utmed Gränsvägen.

•Parkering

Sommartid finns en stor efterfrågan på parkeringar inom hela kustområdet. De flesta besökare kommer med bil, vilket ställer stora krav på parkeringsplatser i närheten till stranden. Parkeringar finns i anslutning till stranden samt inne bland bebyggelsen.

Störningar

De områden intill E6 där vindsinredning tidigare inte varit tillåten kan utsättas för större bullerstörningar i de rum som inreds på vinden. Detta eftersom dessa rum kommer att ligga i jämnhöjd eller över bullervallarna. I de områden där ljudnivån riskerar att överstiga god miljö kvalitet införs därför särskilda bestämmelser. Planen ställer krav på att vindsinredning ska utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiger 30dB(A). Detta innebär att särskilda ljudreducerande fönster kan komma att krävas.

I övrigt kommer detaljplanen inte att medföra att några nya störningar uppstår.

Teknisk försörjning

•Vatten och avlopp

Vid förändringar av tomtmarken bör man tänka på att undvika hårdgjorda ytor och se till att det finns möjlighet för omhändertagande av det dagvatten som "produceras" på tomt.

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet. Kommunalt dagvattensystem finns i princip inte i kustområdet. Ursprungligen fanns jordbruks dräneringar, som underhölls av markägarna. I takt med exploatering har dessa system påverkats negativt och skötsel m.m. har i huvudsak upphört. I vissa fall har ledningar grävts av och diken fyllts igen.

Kommunen har arbetat fram ett förslag som redovisar problematiken och förslag på tekniska lösningar. Eftersom kommunen inte har något formellt ansvar (verksamhetsområde) för dagvatten krävs ett politiskt beslut vilket eventuellt ansvar kommunen skall ta på sig och hur det i så fall skall finansieras. Det finns inte heller någon kommunal mark att ta i anspråk för t.ex. utjämningsmagasin eller filtrering.

•Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens lokala föreskrifter gällande avfallshantering.

Administrativa frågor

Med hänsyn till att några övergripande exploateringsåtgärder inte planeras har genomförandetiden satts till 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Jämställdhet

Planen förväntas inte påverka jämställdheten i någon riktning.

Konsekvenser av planens genomförande

Som tidigare beskrivits kommer planens genomförande inte att på ett menligt sätt påverka miljö, hälsa eller hushållning med mark och andra resurser. Dagens användning kommer att fastslås i detaljplanen, vilket inte medför några större förändringar.

Detaljplanen kommer att ersätta 18 olika planer. De tidigaste planerna upprättades ursprungligen för fritidshusbebyggelse. Idag har dock en stor del av bebyggelsen omvandlats till permanent bebyggelse. Den nya detaljplanens bestämmelser är mer uppdaterade och anpassade till dagens situation i området. Planbestämmelserna ska även bidra till en mer likartad reglering mellan olika delområden.

De objekt och miljöer som i Bevarandeplanen utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefulla ges skydds- och varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.

De oskyddade trafikanternas trafikmiljö blir bättre eftersom en gång- och cykelbana anläggs utmed Kustvägen. (Regleras inte i planen).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontoret

Kjell Pihl, Anna Nilsson, Hans Johansson och Anna-Lena Lundby.

REVIDERING

Revidering 2008-08-27

Efter utställningen har planförslaget reviderats i följande avseende:


- Centrumområdet kring Strandhotellet undantas inför ett antagande.

- En redaktionell ändring av bestämmelserna där beckningarna ändras. Bestämmelsernas innehåll ändras inte.
- Del av naturmarken i Lövängsvägens förlängning får användas som in/utfart.
- Parkeringen på Västra Mellby 2:19 ges bestämmelsen "lokalväg" där del av denna får användas för parkering.
- Byggrätten inom Åmot 2:293 (Björkskogens stugområde) ändras till 70 kvm.

Revidering 2009-11-18

- Förbud om vindsinredning tas bort.

Laholm 2007-11-21, 2008-08-27 och 2009-11-18


Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Anna Nilsson
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och ska efter samråd och utställning antas av Kommunfullmäktige.

Samrådskede	juli-september 2007
Utställning	juli-september 2008
Utställning	januari 2010
Antagande	mars 2010
Laga kraft	april 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Mellbystrands vägförening är formell huvudman för vägar i Mellbystrand. Skötsel och underhåll utförs av Laholms kommun på uppdrag av vägföreningen.

För naturmark är respektive markägare huvudman och ansvarar därmed för skötsel och underhåll. En särskild översyn av grönområdenas status och huvudmannaskap kommer att ske separat.

Avtal

Innan planen kan antas skall berört förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera PBL 6:19) upphävas. Ansökan om upphävande till Länsstyrelsen sker under utställningstiden.

För den fastighet som berörs av rivningsförbud (Åmot 1:112, Strandhotellet) skall fastighetsägaren godkänna bestämmelsen innan detaljplanen kan antas.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Det finns flera befintliga fastigheter vars gränser inte stämmer överens med gällande och föreslagen detaljplan. Eftersom bygglov enligt 8 kap 11 § Plan- och bygglagen inte kan lämnas på fastighet, som inte stämmer med detaljplanen bör reglering på respektive fastighetsägares initiativ ske för dessa.

Inom planområdet finns vägar, planlagda som lokalvägar, som formellt inte är med i Mellby ga:5 (vägföreningen). Vägarna är Olles väg, Brunnsvägen, Badvägen och Alstigen. Dessa vägar bör tas in i gemensamhetsanläggningen när fastighetsägaren utfört dem i gängse standard.

Del av Rytstarstigen föreslås omvandlas från vägmark till kvartersmark. För den del som omvandlas till kvartersmark ska en gemensamhetsanläggning bildas för infart till berörda fastigheter (Västra Mellby 2:53 och 2:135).

Där naturmark används för tillfart till tomter skall servitut bildas. Där detta är aktuellt föreslår planen att natur får användas som tillfart till fastigheterna. Detta berör fastigheterna Åmot 1:9, 1:94, 1:118, 2:159 och 2:162 eftersom dessa fastigheter inte annars kan nås.

Campingområdet inom Åmot 2:4 (Marias camping) kommer att utvidgas på så sätt att den naturmark (som används för väg inom camping) läggs som campingändamål.

Fastigheten för Åmotslingans stugområde (Åmot 2:300) utvidgas något. Detta genom att del av naturmarken inom Åmot 2:256 tas i anspråk. Utvidgningen görs med hänsyn till att viss del av vägen samt parkering sker inom naturmark.

Olles camping (Åmot 2:299) utvidgas genom att den mark som idag används för camping läggs till campingändamål. Idag är delar av denna mark naturmark.

För ovanstående områden, där naturmark läggs till kvartersmark, gäller förordnande enligt PBL 6:19. Förordnandet skall på dessa platser därför upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget innebär inga exploateringsåtgärder avseende nya tomter. Däremot finns vägmark som inte är utbyggd enligt plan. Ansvar och kostnader för denna utbyggnad får ske genom beslut i lantmäteriförrättning.

För fastigheter som omfattas av varsamhets-/skyddsbestämmelse (k och q) kan särskilda krav på anpassad utformning komma att ställas vid bygglovgivningen. Underlag för en sådan bedömning kan bl.a. utgöras av arkitekturprogrammet för kustzonen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadskontoret
Kjell Pihl, Anna Nilsson och Hans Johansson

REVIDERING

Revideringen innebär ingen förändring av genomförandebeskrivningen.

Laholm 2007-11-21, 2008-08-27 och 2009-11-18.


Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Anna Nilsson
Planarkitekt