



Detaljplan för Allarp 2:3 m.fl. i Allarp/Skummeslövsstrand, Laholms kommun

Diarienummer 2107

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner och förordnanden	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Program för detaljplaneområdet	6
Riksintressen	7
BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	8
Behovsbedömning, en sammanfattning:	8
Miljökonsekvensbeskrivning	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Natur	9
▫ Mark och vegetation	9
▫ Markbeskaffenhet	10
▫ Geotekniska förhållanden	10
▫ Fornlämningar	10
▫ Förorenad mark	10
▫ Risk för skred/höga vattenstånd	10
Bebbyggelseområden	10
▫ Bostäder	10
▫ Byggnadsstruktur, gestaltning och hållbar utveckling	11
▫ Skola	15
▫ Offentlig service	15
▫ Kommersiell service	15
▫ Arbetsplatser	16
▫ Tillgänglighet	16
Friytor	16
▫ Naturmiljö	16
▫ Naturpark	18
▫ Lek och rekreation	19
Vattenområden	19
Gator och trafik	19
▫ Gatunät, gång- och cykeltrafik	19
▫ Kollektivtrafik	21
▫ Parkering	21
Teknisk försörjning	22
▫ Ren- och spillvatten	22
▫ Dagvattenhantering	22
▫ El	23
▫ Värme	24

◦ Avfall	24
Störningar	24
Jämställdhet	24
Administrativa frågor	25
Konsekvenser av planens genomförande	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	26
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
Tidplan	27
Genomförandetid	27
Ansvarsfördelning	27
Huvudmannaskap	28
Genomförandeavtal	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	28
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	28
EKONOMISKA FRÅGOR.....	29
Avtal	29
Planekonomi	29
EI	29
TEKNISKA FRÅGOR.....	30
Tekniska utredningar	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	30

BILAGOR

- PM, Allarp, dagvattenutredning mm, 2009-09-11, Ramböll Sverige AB
- Allarp 2:3 VA-utredning med höjdsättningsplan, 2010-05-12, WSP
- PM, Allarp spillvatten- och vattenutredning, 2009-10-22, Ramböll Sverige AB.
- Geotekniskt utlåtande, Ramböll Sverige AB, 2009-09-04.
- Trafikbullerberäkningar för planerad bebyggelse i Allarp, Laholms kommun, 2010-05-12, Ramböll Sverige AB.

UTSTÄLLNINGSHANDLING
Detaljplan för Allarp 2:3 m.fl.
Allarp/Skummeslövsstrand
Laholms kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Behovsbedömning av MKB
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB (se bilaga 3, Hedhusets reningsverk)
- Planprogram
- Kvalitetsprogram "Allarp - den hållbara småstaden"
- Utlåtande

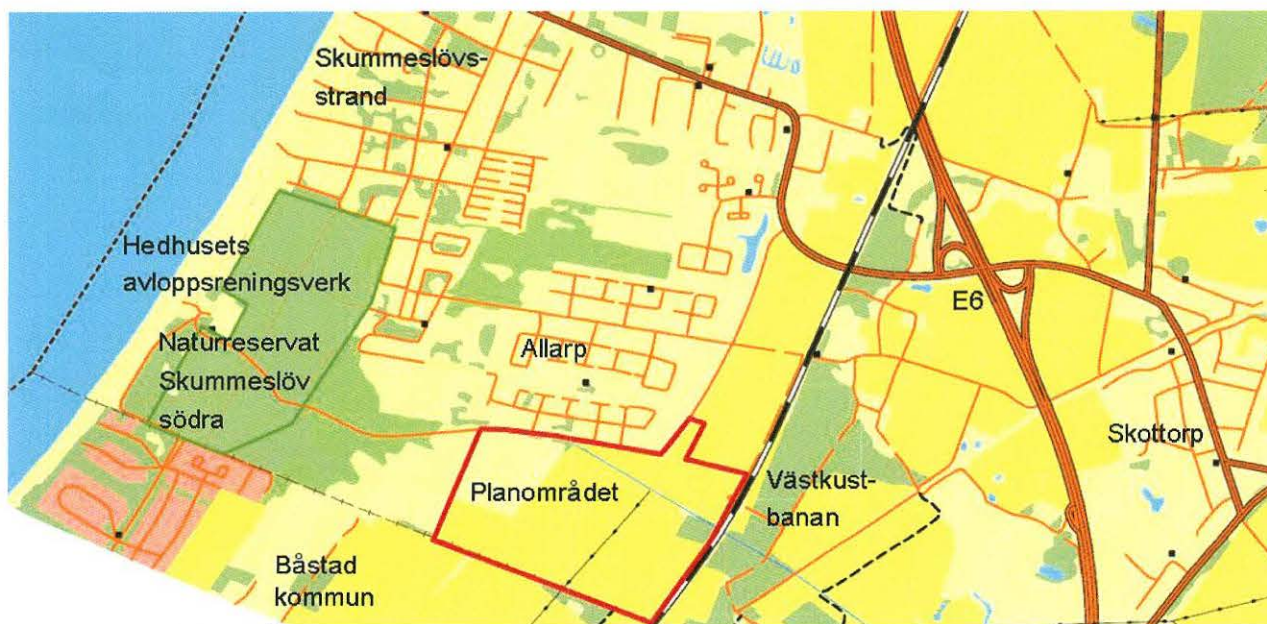
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en småskalig stadsbebyggelse för cirka 1000 invånare på fastigheten Allarp 2:3 med flera i Allarp/Skummeslövsstrand i Laholms kommun. Detaljplanen möjliggör för både bostäder och verksamheter i form av skola/förskola och diverse centrumverksamheter samt rekreation. Både kommunen och exploatören har höga ambitioner för att skapa ett område med tydlig hållbar profil där gynnsamma ekologiska lösningar prioriteras. Dessa ambitioner samlas i konceptet "Allarp - den hållbara småstaden" som är en sammanfattning av planeringens ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara mål.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Allarp/Skummeslövsstrand söder om ett bostadsområde utmed Allarpsvägen. I söder angränsar jordbruksmark och ett ridcenter i Båstad kommun. I väster tar södra Skummeslövs naturreservat vid efter ett område med naturmark och i öster Väst kustbanans banvall. Eftersom planområdet är beläget vid kommungränsen mellan Laholms kommun och Båstads kommun är det mellankommunala samarbetet viktigt.



Planområdet markerat med röd heldragen linje.

Areal

Detaljplaneområdet är cirka 45 hektar stort.



Planområdet sett från nordost.

Markägoförhållanden

Marken inom detaljplaneområdet ägs delvis av Laholms kommun (Allarp 2:2) och är delvis privatägd (Allarp 2:3 och 2:4).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Detaljplaneområdet omfattas av Laholms kommuns översiktsplan "Framtidsplan 2003" med tillhörande tätortsbeskrivning för Skummeslövsstrand.

I översiktsplanens tätortsredovisning är delar av detaljplaneområdet markerat som utvecklingsområde för bostäder. Översiktsplanen anger ett område med reservatskorridor för ny vägsträckning (nya Inre Kustvägen) i detaljplaneområdets östra del.

Detaljplaner och förordnanden

Detaljplaneområdet är inte tidigare detaljplanlagt. I norr angränsar ett detaljplanlagt område för bostadsbebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Ett planavtal är upprättat mellan Laholms kommun och exploatören Expendo AB.

Kommunstyrelsen medgav, KS § 223 Dnr 2007-000103, Expendo AB att med egen konsult utarbeta detaljplan för bostäder och kompletterande äldre-service inom Allarp 2:3.

Kommunstyrelsen medgav, KS § 180 Dnr 2007-000103, Expendo AB att planlägga även del av Allarp 2:2 för bostadsbebyggelse.

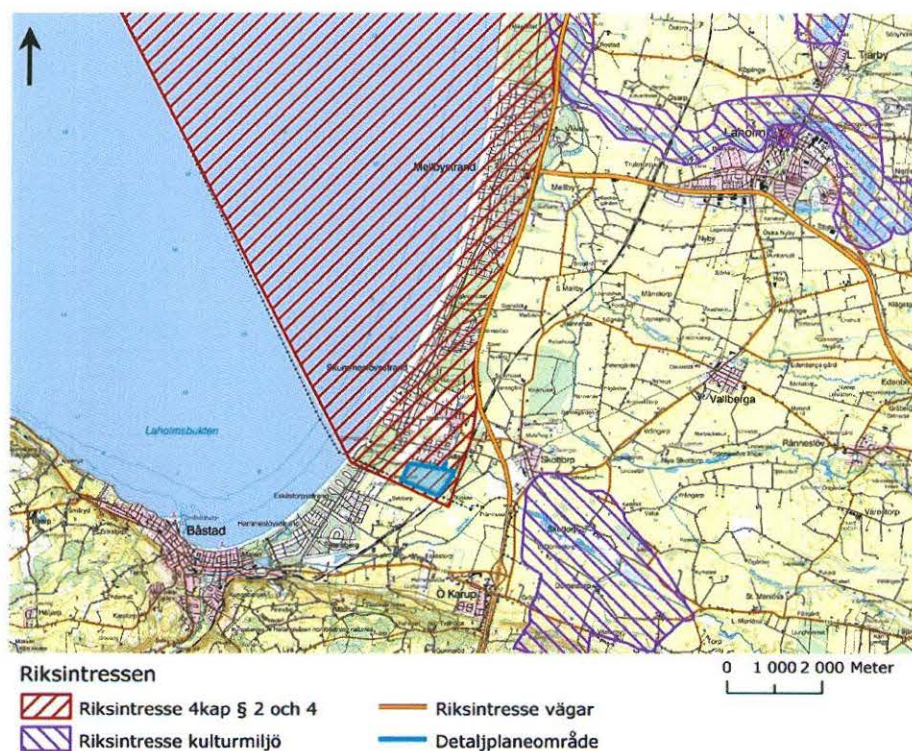
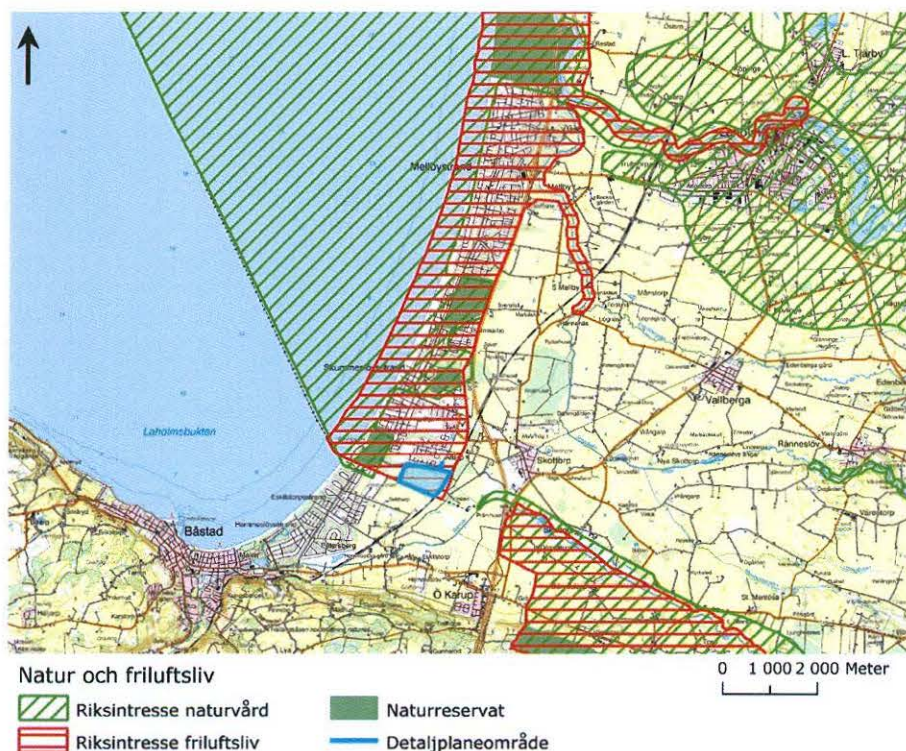
Program för detaljplaneområdet

Ett planprogram, "Allarp – den hållbara småstaden", för området har varit på samrådsutställning under våren 2010. I programmet visas intentionen och visioner för utveckling av detaljplaneområdet med fokus på hållbar utveckling. Ett kvalitetsprogram med riktlinjer för hur området ska utvecklas hållbart har tagits fram av exploatören och antas i samband med detaljplanen.

Riksintressen

Detaljplaneområdet och dess omgivningar omfattas av flera riksintressen. Några av dessa riksintressen är geografiskt omfattande och sträcker sig inom både Hallands och Skåne län.

Detaljplaneområdet ligger inom en sammanhängande och lättillgänglig strandzon som omfattas av riksintresse för friluftslivet (MB 3 kap. § 6, Friluftsliv Laholmsbukten). Detaljplaneområdet och dess omgivningar har värden för turism och friluftsliv och ingår även i ett riksintresse med särskilda hushållningsbestämmelser (MB 4 kap § 2 och 4, kust turism och friluftsliv, högexploaterad kust). Detaljplaneområdet ligger även i anslutning till ytterligare riksintressen, bland annat riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och yrkesfiske.



BEHOVSBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Behovsbedömning, en sammanfattning:

Natur- och kulturvård

Naturreseptatet Skummeslövs Södra ligger cirka 500 meter från detaljplaneområdet västra gräns. I och med att nya bostäder tillskapas blir trycket, slitaget och inverkan på naturreseptatet större. Detaljplaneområdet gränsar i väster till ett område som i översiktsplanen redovisas som planerat naturreseptat. Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet omfattas av flera riksintressen.

Rekreation och friluftsliv

Det finns gott om möjligheter till rekreation i närområdet, i naturreseptatet och utmed Laholmsbuktens strand. Mark för rekreation tillskapas även inom detaljplaneområdet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger utanför rekommenderat skyddsavstånd från transportleder för farligt gods på väg E6 och Västkustbanan. Detaljplaneområdet ligger nära en hästgård och tillhörande hästthagar i Båstad kommun.

I dag finns en stor andel sommarstugor i Skummeslövsstrand. Inom detaljplaneområdet föreslås en varierad bebyggelse med bland annat radhus, villor och flerbostadshus med varierat lägenhetsutbud. Effekten bedöms vara positiv för orten. Den planerade bebyggelsen får goda kommunikationsmöjligheter med gång- och cykelvägar, busstrafik, spårbunden trafik och med bil samt den planerade bilpoolen inom detaljplaneområdet. Planen medför ett ökat invånarantal, vilket kan innebära bättre underlag för kollektivtrafik.

Mark, vatten och miljö

Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas. Eventuella åtgärder för att inte överskrida rekommenderade bullervärden kan behöva vidtas.

Måluppfyllelse

- Miljömålen "begränsad klimatpåverkan" och "frisk luft" påverkas negativt då den föreslagna bebyggelsen alstrar trafik. Denna trafik bedöms dock inte bidra till överskridande av miljökvalitetsnormer.
- Miljömålet "levande sjöar och vattendrag" kan beröras negativt då planförslaget kan innebära att diken inom detaljplaneområdet förändras.
- Miljömålet "ett rikt odlingslandskap" berörs negativt då åkermark föreslås utvecklas till ett bebyggelseområde.
- Miljömålet "god bebyggd miljö" kan delvis påverkas, men påverkan bedöms främst bli positiv. Området planeras utifrån perspektivet den hållbara staden.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen kan sammantaget få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En Miljökonskvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL erfordras.

Miljökonsekvensbeskrivning

De ämnesområden som främst belyses i MKB:n är;

- Påverkan och belastning på geologi, hydrologi, dagvatten, renvatten och spillvatten.
- Påverkan från väg- och järnvägstrafik vad rör buller både inom detaljplaneområdet och i anslutande influensområde.
- Sammantagen effekt av detaljplaneområdets påverkan på riksintresse för friluftslivet, riksintresse enligt miljöbalken 4 kapitel, naturreservatet Skummeslöv Södra samt övriga natur och rekreationsvärden.
- Påverkan på landskapsbild och kulturlandskap med utgångspunkt i riksintresset enligt miljöbalkens 4 kapitel.
- Övergripande påverkan på orten Skummeslövsstrand på grund av planens stora tillskott av bostäder och ortens delvis förändrade karaktär.
- Närheten till hästverksamhet och risk för allergener.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

▫ Mark och vegetation

Detaljplaneområdet karaktäriseras av det flacka halländska jordbrukslandskapet. Ett par diken korsar detaljplaneområdet och grupper av träd finns utmed några av diken.



Detaljplaneområdet sett från Allarpsvägen. Hallandsåsen i bakgrunden.

Planförslaget innebär en ökning av vegetation inom detaljplaneområdet med föreslagna gröna stråk, träd utmed gator samt trädgårdsvegetation som de nya tomterna medför.

▫ **Markbeskaffenhet**

Platsen är mycket flack och marknivåerna inom detaljplaneområdet varierar med mindre än 1 meter.

▫ **Geotekniska förhållanden**

Ett geoteknisk utlåtande har utförts av Ramböll Sverige AB 090904. Marken utgörs främst av sand med lokala inslag av gyttja. Eventuella urgrävningar kan erfordras där organisk jord förekommer under grundläggningsnivån.

Grundläggning av byggnader föreslås utföras med platta på mark. För att ge en fullständig bild av de geotekniska och grundläggningstekniska förutsättningarna samt för att ge ett geotekniskt underlag för dimensionering bör en detaljerad undersökning utföras i samband med projektering av byggnader och vägar.

Uppförande av källare är inte tillåtet i planområdet.

▫ **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av detaljplaneområdet.

▫ **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföroreningar inom detaljplaneområdet.

▫ **Risk för skred/höga vattenstånd**

Grundvattnet står högt, 0.9-1.3 meter under marknivå, och vid vissa tider på året står vatten i områdets diken och lågpunkter. Det finns ingen känd risk för skred inom detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet är beläget cirka 8 meter över havet.

Bebyggelseområden

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet. Norr om planområdet finns ett bostadsområde med villor i ett plan.

Skummeslövsstrand/Allarp präglas av sitt strandnära läge med närhet till bad och natur. Läget vid avfarten från väg E6 gör att orten lätt nås för boende och besökare. Näringslivet har med få undantag anknytning till turismen med camping, restauranger och liknande. Övrig service finns i huvudsak i närbelägna Skottorps samhälle.



Befintlig bostadsbebyggelse norr om detaljplaneområdet.

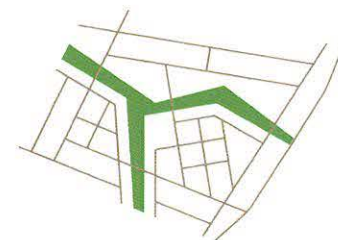
▫ **Bostäder**

Planförslaget medger cirka 450 nya hushåll, vilket innebär cirka 1000 nya invånare. Den nya bebyggelsen föreslås främst bestå av småhus med små

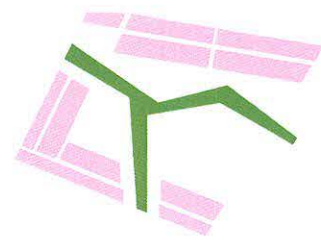
tomter och friliggande villor, men för att erbjuda ett varierat utbud av boendeformer föreslås även flerbostadshus där möjlighet finns att bygga servicelägenheter.

▫ Byggnadsstruktur, gestaltning och hållbar utveckling

Inom detaljplaneområdet eftersträvas en tydlig småstadskaraktär med ett varierat stadsrum med tät och låg bebyggelse. Byggnadsstrukturen går från en tätare bebyggelse i områdets centrala delar mot en glesare bebyggelse i dess periferi.



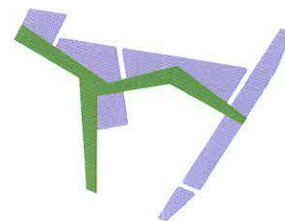
Huvudstruktur



Villakvarter



Småhuskvarter



Flerbostadshus, skola, verksamheter

Scheman för grundläggande principer.

Intentionen för detaljplaneområdet har tidigt i planprocessen varit att området utvecklas utifrån perspektivet den hållbara staden. Utvecklingen av detaljplaneområdet ska vara en unik miljöinsats i kommunen. En avsiktsförklaring (Letter of intent) har tagits fram av kommunen och exploatören för att visa vad de vill åstadkomma för att skapa ett hållbart utbyggnadsområde.



Illustration av småhuskvarter



Flygbild från sydöst

Den täta bebyggelsestrukturen är kopplad till en naturpark som genomluftar bebyggelsen och ger möjlighet till närrekreation. Som underlag för småstadens publika liv och sociala mötesplatser planeras för ett centralt torg i kombination med ett grönstråk med aktivitetsytor och promenadvägar. Även gatustrukturen ger möjlighet till spontana möten.

Den blandade och täta bebyggelsen eftersträvas i planförslaget för att undvika behov av transporter vilket funktionsuppdelade områden i regel ger. Tanken är att de boende inom området förutom att bo även ska kunna arbeta, gå i skola/förskola, idrotta, handla, umgås och på olika sätt rekreera sig inom området och i dess närområde.



Illustrationsplan.

Planen skapar möjlighet till goda gång- och cykelförbindelser. Stationsläget i Båstad ger goda kollektivtrafikförbindelser och möjliggör tillsammans med den föreslagna bilpoolen för långsiktigt hållbara transporter.

Lokalt omhändertagande av dagvatten är en viktig del i planförslaget. Det föreslagna öppna dagvattensystemet ger trevliga miljöer att vistas i och är positivt för den biologiska mångfalden. Inom detaljplaneområdet möjliggörs för lokal energiproduktion vilket kan innebära ett litet värmeverk som kan ge lokal fjärrvärme och små vindsnurror/gårdsverk som ger lokalproducerad el.

För att minska energiförbrukningen eftersträvas energieffektiva byggnader. Husen ska ha en god täthet i väggar och tak samt energieffektiva fönster. Solenergi kan omhändertas med solfångare på taken, exempelvis på de stora ytor som hallbyggnadernas tak utgör. Bebyggelsens material bör vara hållbara, sunda och förnyelsebara. Hållbara material kan exempelvis vara följande:

- Fasadmaterial i beprövade material som tegel, trä och betong.
- Oljebehandlat kärnvirke istället för impregnerat virke.
- Gröna tak med växtlighet som kan absorbera regnvatten.
- Natursten från närbelägna stenbrott.
- Markbeläggning av sunda material såsom armerat gräs för parkeringsytor och plattbeläggningar med breda fogar för genomsilning av dagvatten.

Villor

De friliggande villorna är tänkta att placeras i områdets ytterkanter och beräknas till cirka 140 stycken. Villatomterna ska vara minst 600 kvm. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 160 kvm, varav komplementbyggnad får uppta 40 kvm.

Villorna tillåts byggas i högst två våningar och högsta tillåtna taknockshöjd är 8,5 meter. Största tillåtna takvinkel för villor är 45 grader. Komplementbyggnader får byggas i högst en våning, med en högsta tillåtna taknockshöjd på 4 meter. Villor får placeras närmast 4,5 meter från fastighetsgräns, förutom mot gata där villan får placeras närmast 2 meter från fastighetsgräns. Garage med utfart mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Byggnader får placeras närmast 6 m från fastighetsgräns mot Huvudgata 1.

Småhus

Innanför kransen av villor planeras för småhus som utgör majoriteten av byggnaderna i området. Husen har karaktären av att ligga i en småstad, med tillgång till en egen liten trädgård. Dessa enheter är cirka 180 stycken och kan vara exempelvis radhus, parhus eller kedjehus, men även små friliggande villor. För småhus är minsta tomtstorlek 250 kvm. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 140 kvm, varav 30 kvm får uppföras som komplementbyggnad.

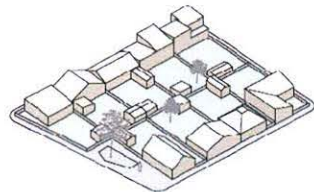
Småhusen tillåts byggas i högst två våningar och högsta tillåtna taknockshöjd är 8,5 meter. Största tillåtna takvinkel för småhus är 45 grader. Komplementbyggnader får byggas i högst en våning, med en högsta tillåtna taknockshöjd på 4 meter.

Vid kvartersbebyggelse får småhusen placeras i fastighetsgräns, och får också byggas ihop i fastighetsgräns. Vid byggnation av enskild tomt får

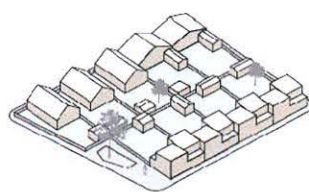
huvudbyggnad placeras närmast 4.5 meter från fastighetsgräns. Detta innebär alltså att om ett helt kvarter utvecklas för t.ex. radhus så får dessa byggas i fastighetsgräns, och om tomterna utvecklas för små villor så måste dessa placeras med ovanstående avstånd till fastighetsgräns.

Garage med utfart mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gatan. Byggnader får placeras närmast 6 m från fastighetsgräns mot Huvudgata 1.

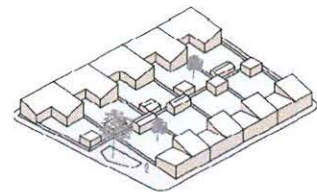
För småhusen finns olika möjliga konfigurationer inom kvarteren:



Tomter
Enskilda fastigheter utvecklas
utifrån individuella behov.



Längor (radhus)
Ett antal fastigheter utvecklas
enligt samma byggnadstyp.



Kvarter
Flera fastigheter eller kvarter
utvecklas enligt samordnade
byggnadstyper.

Flerbostadshus

Flerbostadshus föreslås i ett band norr om parkstråket. Inom bestämmelsen flerbostadshus ryms även servicelägenheter. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för flerbostadshusen är 40 % av tomtarean. Flerbostadshusen får byggas i högst tre våningar och högsta tillåtna taknockshöjd är 12 meter. Garage med utfart mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

På två av delområdena för flerbostadshus norr om parkstråket medges även centrumverksamhet (exempelvis spa/hotell) respektive skola/förskola. Därmed finns en flexibilitet i planförslaget och detaljplaneområdet kan utvecklas utifrån efterfrågan av bostäder och verksamheter.

Centrumverksamheter och skola/förskola

För centrumverksamheter och skola/förskola är största tillåtna sammanlagda byggnadsarea 40 % av tomtarean. De får byggas i högst tre våningar och högsta tillåtna taknockshöjd är 12 meter.

Torgbebyggelse: centrumverksamheter och flerbostadshus

Flerbostadshus och verksamheter föreslås även vid det centrala torget. Minst 30 % av tomtarean ska utgöra torg. Husen får byggas i högst tre våningar och högsta tillåtna taknockshöjd är 12 meter.

Hallbyggnader (verksamhetslokaler)

För hallbyggnaderna utmed nya Inre Kustvägen är största tillåtna sammanlagda byggnadsarea 40 % av tomtarean. De får byggas i högst tre våningar och högsta tillåtna taknockshöjd är 12 meter. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för respektive byggnad får vara högst 2000 m² och den får placeras närmast 6 meter från fastighetsgräns. Detta tillsammans med att en gång- och cykelväg ska anläggas utmed nya Inre Kustvägens västra sida gör att en erforderlig säkerhetszon skapas mellan nya Inre Kustvägen och byggnaderna.

Tekniska anläggningar

Inom området för tekniska anläggningar i planområdets östra del, där energiproduktionsanläggning medges, är högsta tillåtna höjd 15 meter. Utöver detta tillåts här uppstickande föremål till en totalhöjd av 30 meter.



Torgplats med bostäder, handel och kontor.

▫ Skola

Den närliggande Skottorpsskolan har en stigande elevtalsutveckling och med dagens upptagningsområde är prognoserna för år 2015 att skolan inte kommer att räcka till. Det är därför viktigt att tillräckliga ytor avsett för förskola och skolverksamhet ingår i aktuell plan. Den tillkommande bebyggelsen skapar även i sig ett elevunderlag. Inom detaljplaneområdet möjliggörs för skola/förskoleverksamhet.

▫ Offentlig service

På sikt behövs äldreboende i Skummeslövsstrand. Inom detaljplaneområdet föreslås och möjliggörs för servicelägenheter.

▫ Kommersiell service

Idag finns livsmedelsbutik i det närbelägna samhället Skottorp och i Skummeslövsstrand.

I detaljplaneområdets kärna föreslås butiker, restauranger och kontorslokaler. Utmed det centrala parkstråket föreslås en skola/förskola, servicelägenheter och spahotell. På dessa kvarter tillåts även bostäder om verksamheterna inte skulle etableras. Detaljplaneområdet planeras också rymma ett antal hallbyggnader, med kompletterande verksamheter i form av service, kultur, idrott och bilpoolsverksamhet.

I villa- och småhusbebyggelsen möjliggörs för kontorslokaler och hemarbetsplatser i mindre skala men högst på 25 % av bruttoarean. Dessa verksamheter får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt vara störande för omgivningen. Exempel på lämpliga verksamheter är frisör och kontor.

I de föreslagna flerbostadshusen norr om parkstråket tillåts verksamhetslokaler i husens bottenvåningar. Exempel på verksamheter är café och galleri. För flerbostadshusen som planeras vid torget tillåts inte bostäder i bottenvåningarna utan de ska utgöras av verksamheter.

Handel tillåts inte i de föreslagna hallarna utmed nya Inre Kustvägen. Detta för att undvika etablering av externhandel.

▫ Arbetsplatser

Planförslaget möjliggör nya arbetsplatser inom området i samband med föreslagna verksamheter, skola, spa/hotell och servicelägenheter.

▫ Tillgänglighet

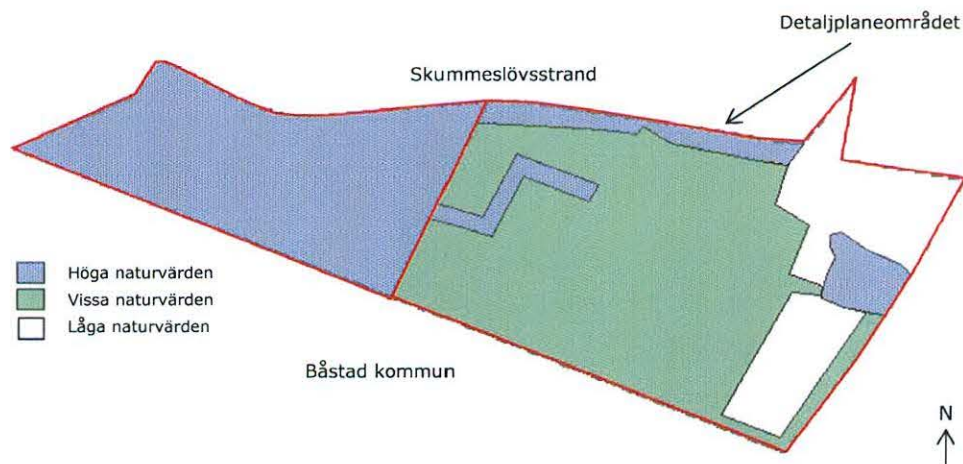
Detaljplaneområdet skall ha god tillgänglighet för alla människor, såväl utan som med funktionsnedsättning. Eftersom detaljplaneområdet är flackt finns goda möjligheter att skapa tillgängliga bostäder och gatustruktur.

Friytor

▫ Naturmiljö

Det finns gott om möjligheter för promenader och vistelse i naturmiljöer i det närliggande naturreservatet Skummeslöv södra och utmed Laholmsbuktens strand.

Det finns flera olika fågelarter som häckar inom detaljplaneområdet och vissa diken som korsar området utgör biologiskt värdefulla biotoper. Vidare finns här många intressanta insekter och även fladdermöss. En naturvårdsinventering av områdets flora och fauna har genomförts.



Samlad naturvärdesbedömning för kärlväxter, fåglar, fladdermöss och insekter för detaljplaneområdet och området väster därom. (Naturvårdsinventering Allma Natur och Kultur 2010-11-02)

Den visar i första hand på ett område (ca 20-30 m brett) längs Allarpsvägen som särskilt intressant. Här har bland annat flera rödlistade insekter hittats. I planeringen har det tagits hänsyn till dessa arter genom att ett naturstråk längs Allarpsvägen lämnas fritt och inte ingår i exploateringen, samt att en gång- och cykelväg placerats på befintlig väg istället för genom grönstråket. (Se illustration på sid. 16.) Vidare finns ett område vid banvallen i öster med höga naturvärden. Även detta område lämnas i befintligt tillstånd, och integreras i den planerade våtmarken. I planområdets södra gräns löper ett

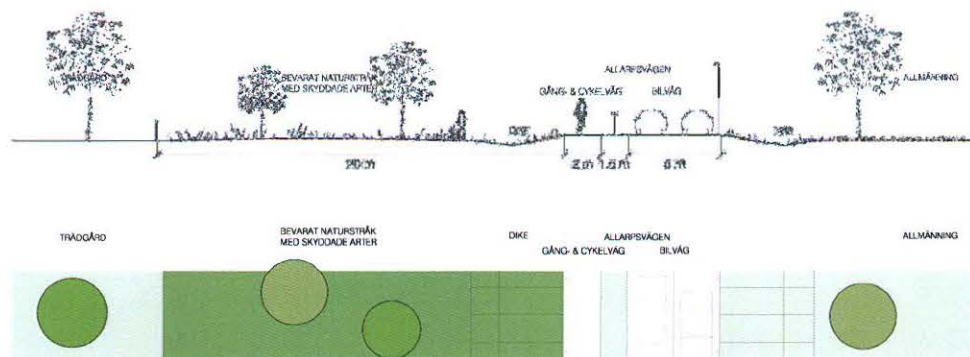
öppet dike där vissa naturvärden identifierats och som lämnas orört. Ett bryn som löper längs ett dike i planområdets västra del har höga naturvärden. För att säkerställa dessa värden anläggs det nya naturstråket genom området i den första utbyggnadsetappen. När det nya naturstråket anlagts och etablerat en god ekologisk funktion kan det ersätta det befintliga brynet, och området kan byggas vidare med ursprungliga naturvärden intakta. Det nya naturstråket sammanbinder också områdets naturvärden med varandra, och säkerställer en spridningskorridor genom planområdet.

Riktlinjer för säkerställandet av områdets naturvärden och etablerandet av ett ändamålsenligt naturstråk finns i kvalitetsdokumentet för området. För befintliga diken och eventuell påverkan på fladdermöss ansöks om dispens från biotopskyddet och artskyddsförordningen hos Länsstyrelsen i de fall det bedöms lämpligt. Utformningen och innehållet i de framtida grönstråken i området kan ses som kompensationsåtgärder för borttagandet av diken och påverkan på fladdermössen.

Den ökade befolkningen i området kommer utgöra ett större underlag för besökare till naturreservatet och stranden. Gång- och cykelvägen på Allarpsvägen säkerställer att de boende i området får tillgång till dessa naturvärden utan att inverka på naturområdena. I dagsläget finns även ett flertal gångstigar och strövstråk från planområdet till naturreservatet och stranden.



Naturreservatet Skummeslöv södra och detaljplaneområdets omgivning, sett från Laholmsbukten.



Illustrationsskiss av framtida Allarpsvägen.

▫ Naturpark

Inom detaljplaneområdet planeras en naturpark som utgör ett grönstråk genom området. I parken föreslås varierade promenadstråk, gång-/cykelvägar, aktivitetsytor, lekplats och inslag av vatten i form av dagvattendiken. Naturparken utformas inte som en konventionell stadspark, med kortklippt gräs och mycket hårdgjord yta, utan som en länk mellan naturlig och bebyggd miljö.

För att underlätta för arter som påverkas negativt av barriäreffekter (t.ex. fladdermöss, vissa flyttande fåglar, vissa insekter samt grod- och kräldjur) utformas naturparken så att dessa arter kan förflytta sig genom planområdet. I kombination med promenad- och cykelstråk formges parken ändamålsenligt för dessa arter, t.ex. med bryn med blommande träd och buskar och en levande våtmark, i enlighet med de lokala biotoperna.

Alla tomter som gränsar mot det centrala parkstråket ska avgränsas tydligt med mur, staket eller häck mot parken. Detta för att tydliggöra parkens publika användning.

I detaljplaneområdets östra del föreslås ett naturområde med möjlighet till fördröjning av dagvatten. Detta naturområde utgör en gräns mellan detaljplaneområdet och Västkustbanan i öster. Området kommer att vara positivt för den biologiska mångfalden i området. Dagvattenmagasinet utformas som en våtmark, med underlag för växtlighet och djurliv. Här kan bland annat skapas förutsättningar för den typ av fågelliv som finns i området idag, med bl.a. häckande tofsvipa och sånglärka samt födosökande rovfåglar.



Illustration av parkstråket.

Naturparkens funktion som spridningsväg och plats för lokala biotoper säkerställs genom vägledning i kvalitetsprogrammet som utformas i samarbete mellan exploatören och sakkunniga på kommunen tillsammans med lokala konsulter. I detta ges direktiv för ändamålsenlig utformning och skötsel för att befintliga naturvärden ska bevaras, och för att underlaget för vissa organismgrupper ska förstärkas.

▫ **Lek och rekreation**

I närområdet finns tillgång till bland annat bad, promenadstråk och golf. Detaljplanen möjliggör för att nya idrottsanläggningar uppförs utmed nya Inre Kustvägen och en att en lekplats anläggs inom naturparken.

I Översiktsplanen för Båstad kommun finns ett idrottsområde föreslaget på markområden som angränsar detaljplaneområdet i söder. Söder om detaljplaneområdet finns idag en ridskola, Båstad ridcenter. Laholms kommun arrenderar ut mark till ridskolan för betesmarker/hagmarker och ridstigar inom och i anslutning till detaljplaneområdet, se även tillhörande MKB. Befintliga ridstigar finns inom planområdet. Dessa tas bort som ett led i exploateringen. Eventuella framtida ridstigar i anslutning till planområdet bör placeras så att säkerhetsavstånd för allergener uppnås.



Badmöjligheter utmed Laholmsbuktens strand.

Vattenområden

Inom detaljplaneområdet finns diken för dränering av jordbruksmarken. De flesta kommer att ersättas av dagvattenstråk i naturparken. Dikena omfattas av biotopskydd enligt Miljöbalken. Åtgärder som påverkar biotopskyddade objekt i jordbruksmarken kräver dispens från Länsstyrelsen. Diket i planområdets södra gräns behålls som ett smalt naturområde.

Gator och trafik

▫ **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

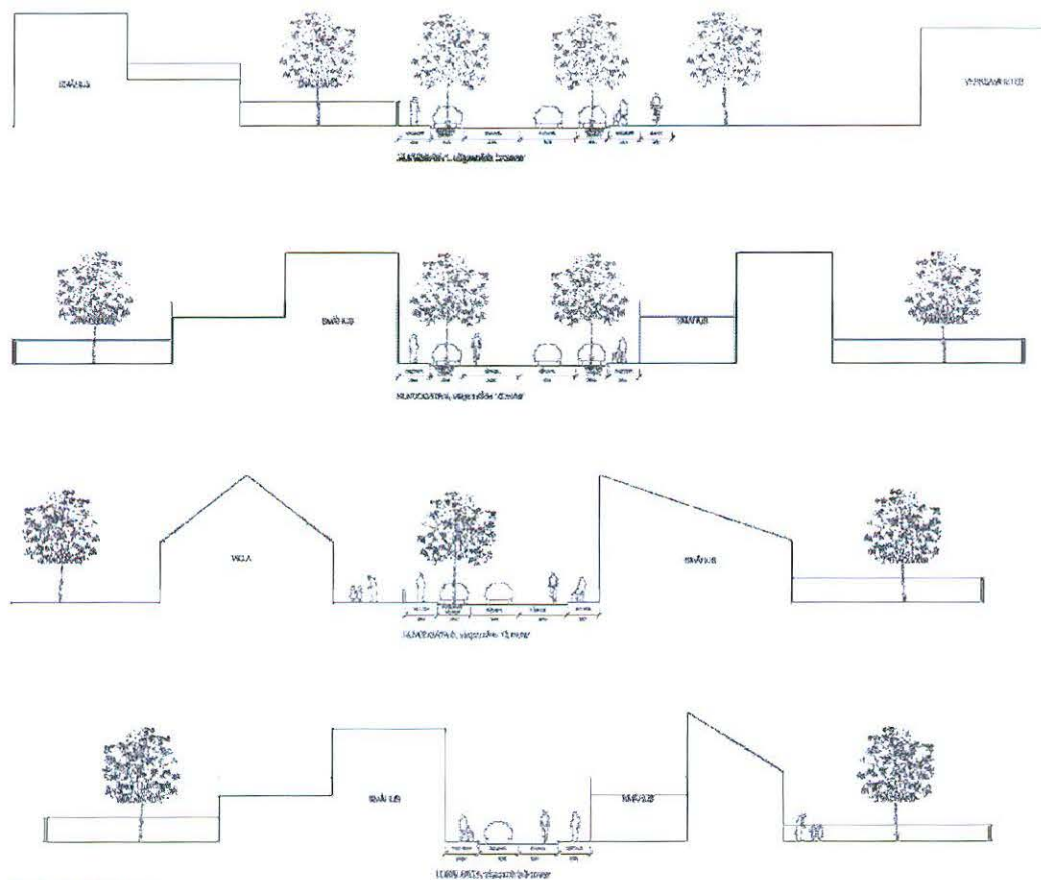
Detaljplaneområdet trafikmatas via den planerade nya Inre Kustvägen mellan avfarten från väg E6 norr om Allarp och från Båstad i söder, alternativt via den befintliga Allarpsvägen norr om detaljplaneområdet. Bebyggelsen inom detaljplaneområdet föreslås angöras via en cirkulationsplats i nordost på nya Inre Kustvägen, och via en korsning från nya Inre Kustvägen i sydost. Övrig utfartstrafik från väster mot Inre kustvägen är inte tillåten.



Allarpsvägen norr om detaljplaneområdet.

Från nya Inre Kustvägen leds boende och besökare genom området på en ringgata samt en huvudgata som går diagonalt genom området, förbi det centrala torget. Dessa gator skapar den huvudsakliga vägstrukturen i detaljplaneområdet. Utöver denna gatustruktur finns lokalgator som angör bebyggelsen. Nya Inre Kustvägen är tänkt att ha en hastighet på 60 km/h medan övriga gator inom detaljplaneområdet föreslås vara gångfartsgator där biltrafiken sker på fotgängarnas och cyklisternas villkor.

Den diagonala huvudgatan och en del av ringgatan ska vara allékantade och övriga delar av ringgatan ska ha enkelsidiga trädreder. Gatorna ska utformas i enlighet med sektionerna på plankartan, med undantag för gatan mellan cirkulationsplatsen och området för tekniska anläggningar. Denna gata kan ha en enkel utformning.



Gatusektioner.

Det finns få cykelvägar i omgivningen och i dagsläget är cyklister främst hänvisade till bilvägarna. En separerad cykelbana föreslås utmed nya Inre Kustvägens västra sida. Utmed denna kommer boende i området kunna cykla på ett säkert sätt till den nya tågstationen i Båstad.

En gång- och cykelväg föreslås även på nuvarande Allarpsvägen, då detta är ett frekvent använt stråk för gång- och cykeltrafikanter till strandområdet. Gatan planeras för att inrymma gång- och cykelväg, en gräsremsa, belysning och kompletterande vegetation. (Se illustration sid 16.) Tanken är att förändra karaktären på Allarpsvägen från en bilväg till en entrégata för planområdet, det befinliga bostadsområdet och naturreservatet/strandområdet. Den nya cykelvägen förbinder även områdets gång- och cykelvägar med Kattegattsleden, som passerar i nord-sydlig riktning intill naturreservatet. Generösa gång- och cykelstråk föreslås genom detaljplaneområdets grönstråk för snabb transport genom området. En separat cykelväg planeras även längs gatan väster om Inre kustvägen, invid hallbyggnaderna.

Gator, gång- och cykelvägar, naturpark och dagvattensystem inom området skall ingå i gemensamhetsanläggningar med enskilt huvudmannaskap. Redovisning av detta återfinns i genomförandebeskrivningen.

Under planarbetet har kontinuerligt samråd skett mellan kommunen och Trafikverket om utformningen av Inre kustvägen. Den detaljerade utformningen av vägen är ännu inte fastställd, varför den del av planområdet som innefattar Inre kustvägen undantas från antagande. Detta område är skrafferat i plankartan, och rymmer planerad vägbredd och dagvattenmagasin för trafikvatten för Inre kustvägen samt kvartersmark för verksamheter längs vägen. En separat detaljplan för detta område kommer utarbetas i ett senare skede.

▫ Kollektivtrafik

Hallandstrafiken kör idag en anropsstyrd busslinje, 225, mellan Skummeslövsstrand, Hedhusvägen (cirka 500 meter från detaljplaneområdets norra del), och Laholm på 25 minuter. En ny station för tågtrafik planeras i Båstad kommun cirka 2 kilometer från detaljplaneområdet. Härifrån kommer resenärer/pendlare kunna ta sig till exempelvis Helsingborg (40 min) och Halmstad (20 min).

En exploatering av detaljplaneområdet kan innebära befolkningsunderlag för ytterligare busstrafik till Skummeslövsstrand/Allarp. Eventuell framtida busstrafik till området hänvisas till nya Inre kustvägen där ett hållplatsläge är föreslaget i detaljplanen.

▫ Parkering

Inom detaljplaneområdet planeras för dubbelsidiga parkeringsplatser utmed de två allékantade gatorna (Huvudgata 1 och 2 på plankartan). Utmed gatorna med trädtrader (Huvudgata 3 på plankartan) planeras för enkelsidiga parkeringsplatser. För flerbostadshus/centrumverksamhet/skola ska parkeringsytor anläggas på kvartersmarken. Dessa parkeringsplatser tillsammans med att villa- och småhusägarna parkerar på tomtmark tillgodoser parkeringsbehovet för bostäderna inom detaljplaneområdet, verksamheterna i centrum och för besökare. Parkeringsbehovet till verksamhetslokalerna utmed nya Inre Kustvägen ska tillgodoses inom kvartersmark.

I dagsläget finns en parkeringsproblematik utmed kuststräckan då många sommar- och badgäster parkerar i strandområdet. Detaljplaneområdets

parkeringsbehov löses inom detaljplaneområdet. Exploateringen bedöms inte leda till ytterligare bilkörning och parkering i strandområdet då det är gångavstånd från detaljplaneområdet till stranden och det kommer att finnas gott om parkeringsplatser inom detaljplaneområdet som kan utgöra en parkeringsbuffert för bad- och sommargäster.

Teknisk försörjning

▫ Ren- och spillvatten

Detaljplaneområdet avses införlivas i kommunens verksamhetsområde för ren- spill- och dagvatten. Bostäder och verksamheter ska anslutas till det kommunala ledningssystemet för ren- och spillvatten.

En skrivelse gällande kapacitet för rening av avloppsvatten från kommande byggnation i Allarp har upprättats tillsammans med ett PM från Laholmsbuktens VA samt ett ramavtal mellan exploatören och kommunen. Där framgår att planering av utbyggnad av reningskapaciteten pågår, där huvudalternativet är nedläggning av Hedhusets reningsverk, utbyggnad av Ängstorps reningsverk och byggande av en överföringsledning. Avsikten är att drifttagning skall kunna ske hösten/vintern 2013, dvs om ca 2,5 år. Laholmsbuktens VA bedömer att Hedhuset, med vidtagna åtgärder, kan hantera reningskraven med en ytterligare belastning från 300 - 400 bostäder för åretruntboende.

Beträffande Allarp kommer utbyggnaden av området att ske i etapper vilket fastställs i ett ramavtal mellan kommunen och exploatören. För varje etapp kommer särskilt avtal att träffas. Den kommunala mark som ingår i exploateringen kommer att överlåtas etappvis allteftersom exploateringen fortskrider. Kommande avtal kommer att innehålla en bestämmelse med innebörden att en etapp inte kan påbörjas om erforderlig reningskapacitet inte föreligger. Nära kontakt kommer att tas med Laholmsbuktens VA och tillsynsmyndigheten inför varje ny etapp. Tidsmässigt bedömer kommunen att det antal bostäder som kommer att färdigställas fram till årsskiftet 2013/2014, och som kommer att belasta Hedhuset, med god marginal kommer att understiga de 300 som Laholmsbuktens VA satt som lägsta gräns. Kommunen har i detta sammanhang även samrått med Båstads kommun.

Byggstart för första etappen inom Allarp, innehållande 47 tomter för småhus, bedöms kunna ske sent hösten 2011 med en första inflyttning sommaren 2012. Med en försäljningsframgång som klart överstiger förväntan skulle det maximalt kunna färdigställas två etapper, motsvarande ca 65 bostäder. Ovan nämnda skrivelse, PM och exploateringsavtal finns bifogat MKB.

En höjdsättningsplan har tagits fram för området (Höjdsättningsplan VA-utredning Allarp 2:3, 2010-05-12, WSP) för att visa hur avledning av spill- och dagvatten ska ske.

▫ Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen i området ska följa principen om LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Grundvattennivån ligger nära markytan inom detaljplaneområdet och idag är marken dränerad via öppna diken som leder österut mot Stensån. Exploateringen kommer att medföra snabbare avrinning av dagvatten då större mängder dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ansamlas och behöver ledas bort. Detta ställer stora krav på ett uthålligt system för omhändertagande av dagvatten. Det finns en begränsad kapacitet i befintligt

dagvattensystem i närområdet. Den hydrauliska kapaciteten i Stensån och dess vattensystem är inte tillräcklig för att tjäna som recipient för tillkommande dagvatten. Eftersom större delen av dagvattnet inom planområdet passerar grönytor eller diken sker en rening av dagvattnet på väg mot fördröjningsmagasinen. Vidare bör magasinen utformas med zoner för sedimentering och oljeavskiljning.

Principen för omhändertagandet av dagvattnet inom detaljplaneområdet är ett trögt dagvattenssystem, det vill säga ett system där vattnet fördröjs på väg till recipienten (mottagaren). Då minskar belastningen både direkt i systemet och på recipienten på grund av att volymen vatten sprids ut över tiden. Föroreningar i dagvattnet hinner också till viss mån tas upp eller sedimenteras under dess färd.

Tomter och gator fylls upp mellan 0-0,3 meter (i enlighet med höjsättningsplanen) över befintlig marknivå för att minska risken för lokala översvämningar. Färdig golvhöjd bör vara 30-40 cm över gatunivå, för att minska risken för inträngning av vatten i bebyggelsen vid stora vattenflöden.

Dagvatten samlas upp i diken eller ledningar och leds via naturparken till en våtmark/dagvattenmagasin öster om nya Inre Kustvägen inom detaljplaneområdet. Fördröjning av dagvattnet sker dels i de öppna diken i naturparken och dels i fördröjningsmagasinet som våtmarken/dagvattenmagasinet utgör, innan anslutning av ledningar till kommunens dagvattennät. Som ett komplement till dagvattenmagasinet planeras ett utlopp, via dike och kulvert, längs kommungränsen till havet.

▪ EI

En högspänningskabel med 20 kilovolt passerar genom detaljplaneområdet. Kabeln är delvis markförlagd och går delvis i luften. Luftledningen grävs ned i en av detaljplaneområdets vägar. De fastigheter som berörs av befintlig luftledning kan inte bebyggas förrän den är flyttad.

Lågspänningskablar med 0.4 kilovolt finns strax öster om detaljplaneområdet och i det angränsande bostadsområdet i norr.

Tillkommande bebyggelse ansluts till det befintliga elnätet. Inom detaljplaneområdets östra delar finns intentioner om att uppföra mindre vindsnurror/gårdsverk som kan förse området med lokalt producerad el. Högsta föreskriven totalhöjd för vindsnurror är 30 meter vilket innefattar tornhöjden och halva rotorbladsdiametern. Om mindre vindsnurror skulle uppföras begränsar de tekniska förutsättningarna dessa till maximalt cirka 10 st och att de placeras på en rad i nord-sydlig riktning. Solceller på taken till vissa byggnader kan också bidra till elbehovet.



Befintlig 20-kilovoltsledning som korsar detaljplaneområdet.

▫ Värme

Intentionen är att området ska försörjas med värme från förnybara energikällor. En möjlighet är att ett lokalt värmeverk placeras i detaljplaneområdets östra del. Detta skulle ha en maximal kapacitet på omkring 10MW. Biobränsle från närområdet och biogas kan i så fall förbrännas i värmeverket. Denna energi tillsammans med solenergi från solfångare kan förse området med värme från förnyelsebara energikällor. Ett annat miljövänligt alternativ är grundvattenvärme.

▫ Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens lokala föreskrifter gällande avfallshantering. Återvinningsstation för förpackningar finns på Stora Strandvägen i Skummeslövsstrand, cirka 1500 meter från detaljplaneområdet. På Ahla återvinningscentral, öster om Laholm cirka 1,5 mil från detaljplaneområdet, kan det mesta förutom hushållssopor lämnas.

En miljöstation föreslås inom området för tekniska anläggningar i den östra delen av detaljplaneområdet. På tre platser är även mindre områden föreslagna för tekniska anläggningar. Dessa är tänkta som platser för avfallshantering i mindre skala, men kan även användas för exempelvis pumpstation, transformatorstation eller dylikt.

Ett tiotal tomter är placerade så att en sopbil inte kan hämta sopkärl direkt från gatan utan att behöva backa sopbilen. Därför anordnas platser för uppställning av berörda tomters sopkärl på tomt som har direkt åtkomst till gatan. Detta regleras i avtal vid tomförsäljning.

Störningar

Utbyggnad av detaljplaneområdet kan bidra till störningar främst i form av trafikbuller. För att inte överskrida nu gällande riktvärden (30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad) för trafikbuller ska bullerskydd uppföras utmed nya Inre Kustvägens västra sida och Allarpsvägens södra sida. Bullerskydden kan uppföras som plank eller som vall, på ett sådant sätt så att de integreras i landskapet. Bullervall längs Allarpsvägen kan anordnas i naturstråket söder om vägen, förutsatt att vällen utförs med stor andel sand och med god soltillförsel. Detta för att värna de arter som identifierats i stråket. Fasad- och fönsteråtgärder kan även bli aktuellt för att riktvärdena inte ska överskridas. När projektering av området är klar bör fördjupade bullerberäkningar tas fram för att utreda i detalj vilka åtgärder som krävs. Se även miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande detaljplanen.

Jämställdhet

Inom detaljplaneområdet planeras för en blandad bebyggelse vilket gör att även personer som inte har tillgång till bil kan leva och verka i området. Föreslagen busstrafik, bilpool, g/c-vägar och den närbelägna framtida stationen i Båstad underlättar för dem som reser ut från och till området utan egen bil.

Trygghetskänslan är viktig för att alla personer ska trivas med att röra sig i ett område. I och med att området planeras bli tätbefolkat med både bostäder och verksamheter kommer det att vistas mycket folk i området vilket ger en så kallad social kontroll, att tryggheten ökar med känslan av att det finns andra personer i närheten som ser vad som sker. Vägar, parkstråk och g/c-vägar föreslås belysas. Det finns många alternativa vägar genom området vilket också ger en ökad trygghetskänsla. De olika vägarna och de planerade offentliga ytorna ger möjlighet för spontana möten.

Planförslaget får en positiv inverkan ur ett barnperspektiv med förslagen lekplats, andra rekreationsytor och skola/förskola. Gång- och cykelstråken i kombination med de föreslagna gångfartsgatorna möjliggör för barn att röra sig på egen hand genom området.

Administrativa frågor

Eftersom det är ett stort utvecklingsområde är genomförandetiden 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Skälet till detta är bland annat att kommunen i dagsläget inte är huvudman för allmän platsmark i samhällen utanför tätorten Laholm. Det pågår diskussioner om att kommunen bör ta över huvudmannaskapet i hela kommunen. För att göra detta möjligt i framtiden utformas gatunätet enligt kommunens standard.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär positiva konsekvenser då möjlighet ges för naturnära boenden och fler arbetstillfällen. En större befolkning på orten ger underlag för service, skolor, kollektivtrafik och verksamheter.

Planförslaget bedöms inte påtagligt och direkt påverka berörda riksintressen. Dock medför byggnationen en indirekt, övergripande, måttlig negativ påverkan som bedöms medföra måttliga konsekvenser. Detaljplaneområdet kan tillsammans med andra planerade framtida byggnationer i närområdet (både i Laholm och i Båstad kommun) sammantaget innebära en större påverkan på riksintressena. Påverkan på riksintressena berör även Båstad kommun.

Planförslaget bedöms få regionala och kommunala måttliga till stora konsekvenser för natur, rekreation och friluftsliv. Detta gäller särskilt för sällsynta och rödlistade insekter, fladdermöss, fåglar och kärlväxter. Naturreservatet Skummeslövs södra, naturmiljö, kulturmiljö och landskapsbild bedöms få små till måttliga konsekvenser. Påverkan är oåterkallelig och svår att åtgärda. Samtliga av dessa konsekvenser påverkas av ytterligare exploatering i närområdet.

Konsekvenserna för mark och vatten bedöms måttliga och åtgärder behöver vidtas, bland annat i form av dagvattenhantering. Befintliga biotopskyddade diken påverkas och ett nytt dikessystem föreslås. Konsekvenserna för trafik och buller bedöms kunna minskas med lokala åtgärder. Åtgärder behöver även vidtas för att begränsa påverkan av hästallergener från det ridcenter som ligger söder om detaljplaneområdet. Konsekvenserna för orten Skummeslövsstrand bedöms bli små, både positiva och negativa.

Detaljplanen bedöms sammantaget både bidra och inte bidra till uppsatta miljökvalitetsmål och miljökvalitetsnormer. Åtgärder behöver vidtas, främst för mark och vatten, för att inte riskera att bidra till överskridande av miljökvalitetsnormer.

Konsekvenser som inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan är konsekvenser av transport av farligt gods, störningar från föreslaget värmeverk, vindsnurror och befintligt reningsverk, vibrationer från tåg och fordonstrafik, elektriska och magnetiska fält, luftföroreningar och påverkan under byggtiden. Detaljplanen medför även att jordbruksmark tas i anspråk och att störning kan uppkomma mellan bostäder och kvarvarande jordbruk. Konsekvenserna för samtliga av dessa aspekter bedöms bli inga till små/måttliga.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av plankonsulten Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter AB genom Andreas Hermansson, Andreas Hiller och Samuel Lundberg i samarbete med Ramböll Sverige AB genom Marita Lorentzon, Hanna Hällström och Frida Sjöblom. Arbetet med detaljplanen har skett i samverkan med Laholms Samhällsbyggnadskontor genom samhällsbyggnadschef Charlotta Hansson och planarkitekt Sabina Uzelac.

Laholm 2010-10-20, reviderad 2011-04-27

Andreas Hermansson, Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter AB
Plankonsult



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

Tidplan

Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) beslutar om samråd	Juni 2010
Information och samrådsmöte	Juli 2010
Samråd	Juli-Augusti 2010
Samrådsredogörelse	September 2010
MBN beslutar om utställning	Oktober 2010
Utställning	November-December 2010
MBN framlägger för antagande till kommunstyrelsen	April 2011
Till kommunstyrelsen för godkännande av detaljplan	Maj 2011
Till kommunfullmäktige för antagande av detaljplan	Maj 2011

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för anläggandet av VA-ledningar inom planområdet, som sedan ansluts till kommunens VA-nät. Området utvecklas etappvis, och ansvaret för ren- och spillvatten överlämnas till kommunen efter slutförande av respektive etapp. Ny utloppsledning till havet genomförs med delat ansvar mellan exploatören och kommunen.

Exploatören ansvarar för anläggandet av gator, gång-/ cykelvägar och parkeringsplatser inom planområdet. Exploatören ansvarar för anläggandet av den centrala naturparken med bland annat lekplats. Exploatören ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark.

Södra Hallands Kraft AB ansvarar för utbyggnad och underhåll av elledningar fram till fastighetsgräns.

Laholms kommun ansvarar för skötsel av nätet för renvatten och spillvatten fram till fastighetsgräns.

Huvudmannaskap

Huvudregeln enligt PBL är att kommunen skall vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl. Skälen till att här har valts enskilt huvudmannaskap är flera.

I Skummeslöv i övrigt är enskilt huvudmannaskap det normala. Att inom ett begränsat område införa kommunalt huvudmannaskap bedöms inte lämpligt.

Det främsta skälet till enskilt huvudmannaskap i denna plan är dock områdets karaktär. Hela tanken med "Allarp – den hållbara småstaden" bygger på ett gemensamt ansvarstagande inom området där de boende skall kunna påverka sin vardag på bästa sätt och med den kvalitet som man vill ha. Förutom de anläggningar som ingår i begreppet allmänna platser är tanken att det skall vara möjligt med gemensam bilpool, gemensamt uppvärmningssystem och andra gemensamma anläggningar och aktiviteter som gynnar de boende samtidigt som de bidrar till hållbarhet för området. Bedömningen är att området, och då även driften av detsamma, måste ses som en integrerad helhet för att så långt möjligt nå målet. Med enskilt huvudmannaskap ges möjlighet till kreativa lösningar av driften som kan bidra till områdets hållbarhet.

Aktuell exploatör önskar enskilt huvudmannaskap. Området innehåller inga befintliga boende. Kommande boende kommer att ha full information om förutsättningarna för huvudmannaskapet.

Noteras bör att av samma skäl som ovan föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas för detta område fristående från närallgande vägförening.

Genomförandeavtal

Ett ramavtal har träffats mellan Laholms kommun och Expendo AB. Avtalet reglerar hur genomförandet av detaljplanen ska organiseras och bekostas. Ramavtalet kommer att ligga till grund för exploateringsavtal som upprättas etappvis, i takt med utbyggnaden av planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen berör del av fastigheterna Allarp 2:2, 2:3 och 2:4. Allarp 2:2 ägs av Laholms kommun, Allarp 2:3 ägs av exploatören (Expendo AB) och Allarp 2:4 är i privat ägo.

Inom detaljplaneområdet finns utrymme för cirka 140 villafastigheter, cirka 180 småhusfastigheter, cirka 10 flerfamiljsfastigheter och cirka 10 fastigheter för verksamheter. Exploatören bekostar fastighetsbildningskostnader.

Avsikten är att bostäderna inom planområdet skall utgöra tre delområden, i norr, sydväst och sydost, för vilka skall bildas gemensamhetsanläggningar för gator, gång-/cykelvägar, grönytor och dagvattensystem. Den centrala naturparken liksom naturområdet öster om nya Kustvägen, huvudgatan väster om verksamhetsfastigheterna samt det övergripande dagvattensystemet skall bilda en eller flera separata gemensamhetsanläggningar gemensamma för samtliga bostadsfastigheter och för kommande verksamhetsfastigheter omedelbart väster om nya Kustvägen.

Beroende på huvudmannskap kan gemensamma tekniska anläggningar komma att ingå i blivande gemensamhetsanläggningar.

För administrationen av gemensamhetsanläggningarna bildas samfällighetsföreningar.

Områden för tekniska anläggningar säkerställs genom bildande av egen fastighet eller genom servitut (ledningsrätt). Förrättningskostnaden betalas av exploatören.

Bullervallar på kvartersmark uppförs av exploatören och underhålls av kommande fastighetsägare.

Eventuella ändringar av gränsen för Allarps samfällighetsförenings område kommer att regleras i samband med fastighetsbildningsförrättningar som erfordras för genomförande av utbyggnaden inom planområdet. Föreningen kommer inte att belastas av kostnader för detta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Ramavtal

För exploateringen har ramavtal träffats mellan exploatören och kommunen. I avtalet regleras villkor för kommande marköverlåtelse, ansvar för utbyggnader av gemensamma anläggningar och förutsättningar för huvudmannskap. Vidare regleras ansvaret för genomförande av åtgärder som erfordras enligt upprättad MKB. Vidare regleras att särskilt kvalitetsprogram skall upprättas för området som skall ligga till grund för kommande byggnation.

Ramavtalet anger också att byggnader inom området i första hand skall anslutas till ett fjärrvärmesystem. Huvudman för detta system kan endera vara aktuellt el-distributionsföretag i regionen eller blivande samfällighetsförening.

Dikningsföretag m m

Exploateringen kan komma att påverka befintligt dikesföretag samt vattenföring till näraliggande våtmark. Avsikten är att eftersträva att dagvattenhanteringen inom området skall utformas så att förhållandena inte försämrats. Exploatören har i särskilda handlingar åtagit sig att leva upp till detta och att stå för eventuella merkostnader som kan uppstå för underhåll av dike.

Planekonomi

Ramavtalet som träffats mellan Laholms kommun och exploatören innehåller de markpriser och villkor som gäller för genomförandet av detaljplanen.

EI

Flytt och markförläggning av befintlig luftledning bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Exploatören har tagit fram geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, VA-utredning och bullerutredning. Vid projektering behövs troligen fördjupad bullerutredning och fördjupad geoteknisk undersökning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av plankonsulten Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter AB genom Andreas Hermansson, Andreas Hiller och Samuel Lundberg i samarbete med Ramböll Sverige AB genom Marita Lorentzon, Hanna Hällström och Frida Sjöblom. Arbetet med detaljplanen har skett i samverkan med Laholms Samhällsbyggnadskontor genom samhällsbyggnadschef Charlotta Hansson och planarkitekt Sabina Uzelac.

Laholm 2010-10-20, reviderad 2011-04-27

Andreas Hermansson, Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter AB
Plankonsult

