

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV MELLBY 23:4

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN



Detaljplan, utökat förfarande
Tillhör miljö- och byggnadsnämndens beslut 2020-01-22

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



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämndens beredningsutskott beslutade den 6 december 2018 § 183 att förslaget skulle sändas ut på samråd. Samrådshandlingar har skickats till berörda myndigheter, organisationer och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnade senast den 1 mars 2019. Allmänt samrådsmöte hölls den 13 februari 2019. Samrådsmöte med Länsstyrelsen har skett den 14 februari 2019.

Totalt har 24 skrivelser kommit in, varav 5 från statliga myndigheter, 7 från kommunala nämnder eller styrelser, 6 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 2 från intresseföreningar, 3 från sakägare, samt 1 från övriga

SYNPUNKTER FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Länsstyrelsen

Ärendet

Planområdet är beläget öster om och i anslutning till E6:an, strax söder om infarten till Laholm och avgränsas genom E6 i väster, länsväg 518 i öster och befintligt industriområde i norr.

Syftet med planen är att utvidga befintligt verksamhetsområde och skapa större sammanhängande industrifastigheter som tillåter ett varierat utbud av verksamheter. Syftet är också att ändra detaljplanen för Mellby industriområde etapp 2 för att möjliggöra en flexiblare plan.

Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 14 februari 2019 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Länsstyrelsen har i yttrande, daterat 2018-02-16, yttrat sig över avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen avseende förslag till detaljplan för Mellby 23:4, dnr. 402-8710-18.

Gällande regleringar

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, är södra delen av området markerat som bostäder, service och kontor, samt förädlingsområde. Detaljplanen är därmed inte förenlig med översiktsplanen.

Området norr om Tippvägen omfattas av detaljplan som medger industri, kontor, lager samt handel med tillåten byggnadshöjd på 10 meter.

Planområdet berör riksintresse för kommunikationer, friluftsliv, totalförsvaret samt de särskilda hushållningsreglerna enligt 4 kap 2 och 4 §§ Miljöbalken (MB).

Planområdet omfattas av jordbruksmark. Av 3 kap 4 § MB framgår att jordbruksmark är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i

anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

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 kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se nedan under rubriken farligt gods och förorenad mark.
- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas. Se nedan under rubriken Riksintressen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- 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.

(1) Farligt gods

Såväl väg E6 som väg 518 är farligt godsleder (primär resp. sekundär), vilket framgår av planbeskrivningen. Av planbeskrivningen framgår även att en riskbedömning ska göras för all bebyggelse som ligger inom 150 meter från en väg med farligt gods. Länsstyrelsen saknar en sådan riskbedömning kopplat till E6. I planbeskrivningen skall sedan beskrivas hur hänsyn är tänkt att tas till risken för olyckor med farligt gods. Detta saknas liksom att de skyddsåtgärder som behövs skall vara säkerställda i planen.

Enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län (*Länsstyrelsens meddelande 2011:19*) är området inom 150 meter från E6 riskbedömningsområde. Inom 150 meter ska därför risker med transport av farligt gods beaktas. Beroende av verksamhet delas området intill vägen in i ”Basområde” och ”Reducerat” avstånd. Basavstånd är rekommenderat avstånd mellan transportleder och olika användningsområden. I händelse av farligt godsolycka kan påverkan uppstå även på dessa avstånd men risknivån bedöms som acceptabel utan särskilda åtgärder, dock ska vissa baskrav vara uppfyllda. Inom ett reducerat avstånd kan betydande händelse uppstå i händelse av farligt godsolycka. För att byggnation ska vara möjlig krävs att specificerade säkerhetshöjande åtgärder genomförs, där kraven ökar med minskat avstånd.

I första hand rekommenderas att åstadkomma god säkerhet genom avstånd, snarare än genom olika former av tekniska skyddsåtgärder.

För den typ av verksamhet som planen föreslår gäller ett basavstånd på 50 meter. Till detta ska ett antal säkerhetshöjande åtgärder vidtas, vilka ska redovisas i planbeskrivningen.

- Hur man tänker motverka spridning av vätska in mot området
- Hur man garanterar att sidoområdet hålls fritt från oeftergivliga och spretiga föremål
- Hur man beaktar möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden
- Hur mekanisk konflikt förhindras, exempelvis genom vall eller dike, betongbarriär eller ett förstärkt vägräcke.

Det reducerade avståndet för denna typ av väg och verksamhet är 20 meter. Utöver de ovan beskrivna åtgärderna ska ytterligare skyddsåtgärder säkerställas. Samtliga ska redovisas i planbeskrivningen och säkerställas planen.

- Fasad (inklusive dörrar och fönster) ska som lägst motsvara brandteknisk klass EI 30
- Luftintag placeras så långt ifrån leden som möjligt
- Placera entréer/lastintag etc. på lämpligt sätt så att de inte vetter mot riskkällan
- Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot leden

(2) Förorenad mark

Inom planområdet finns en nedlagd deponi med hushålls- trädgårds- och byggavfall. Enligt MKB´n ska en fördjupad utredning tas fram om hur deponin ska hanteras vid exploatering. MKB´n föreslår att en planbestämmelse införs om att bygglov inte får medges för ändrad markanvändning innan föroreningssituationen avhjälpes. Någon sådan planbestämmelse återfinns inte på plankartan. Länsstyrelsen anser att kommunen i en planbestämmelse ska säkerställa att deponin saneras innan byggnation startar på platsen.

Det är viktigt att det finns ett utarbetat sätt att hantera deponin på så att inte grundvattnet och ytvattnet påverkas negativt.

(3) Riksintressen

Väg E6 som gränsar till planområdet utgörs av ett viktigt riksintresseområde för kommunikationer. Trafikutredningen har inte på ett tillfredställande sätt redovisat hur konsekvenserna av planens genomförande påverkar riksintresset. Det är särskilt kapaciteten på trafikplatserna som kan vara begränsande. Se mer i Trafikverkets yttrande. Det är även viktigt att det utreds hur dagvattnet från området kan tas omhand. Även denna fråga kan påverka väg E6.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

(4) Dagvatten

Recipient för dagvattnet är Smedjeån, som mynnar ut i Lagan, vilken mynnar ut i Laholmsbukten. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att dagvattnet tas omhand och renas lokalt så att flora, fauna och miljö kvalitetsnormer (MKN) för de tre recipienterna inte påverkas negativt. För att kunna bedöma påverkan på MKN för vatten bör planhandlingarna kompletteras med en utförligare beskrivning av vilka föroreningar och mängder som dagvattnet som avleds till Smedjeån kommer att innehålla.

Planområdet utgörs idag av åkermark/ängsmark och genom att bebygga området så kommer mängden dagvatten som behöver tas omhand att öka. Kommunens dagvattenutredning dimensionerar för 20-års regn. Det är troligt att området kommer att utsättas för större nederbördsmängder än detta under byggnadernas livslängd och det är viktigt att utreda var vattnet tar vägen när ledningar/diken/dammar är fulla och hur detta vattnet ska omhändertas. Länsstyrelsen rekommenderar att man i dagvattenutredningarna kikar på hur området drabbas vid ett 100-årsregn. Oljeavskiljare och andra skyddsåtgärder för dagvatten bör finnas för att förhindra att föroreningar från parkeringsplatser och gator hamnar i Smedjeån.

Länsstyrelsen anser att det är bra med dagvattendammar som skapar en möjlighet till ökad biologisk mångfald och välbefinnande för både människor, växter och djur. Däremot är det i handlingarna oklart hur dammen är dimensionerad. De är skilda

uppgifter i olika utredningar samt planbeskrivning. Vidare ligger grundvattnet högt inom planområdet (0,5–1,1m). Länsstyrelsen anser att handlingarna bör kompletteras för att tydliggöra dammens volym och dess dimensionering, samt för att säkerställa att grundvattnet inte påverkas.

Dagvattensystemet bör iordningsställas i ett inledande skede för att minimera påverkan på Smedjeån, Lagan och Laholmsbukten även under byggskedet. Kommunen behöver även ta hänsyn till eventuella skyddsåtgärder för att undvika grumling vid byggnation.

(5) Klimatanpassning

Planen innebär en ökad andel hårdgjord yta jämfört med idag. Planbestämmelsen som anger att endast 70% av fastighetsarean får hårdgöras kan vara svår att följa upp. Det bör tydligt framgå vad som menas med hårdgjord mark. Kommunen bör i planen planera för höjda temperaturer och som en del i detta använda blå och gröna lösningar istället för andra mer energikrävande lösningar. Kommunen bör vara medveten om hur grundvattennivåerna i området kommer att påverkas av ett förändrat klimat.

Om vattenkrävande verksamheter kommer att vara belägna i området bör hänsyn tas till ett förändrat klimat samt hur vattenförsörjningen kan påverkas med tanke på den vattenbrist som funnits de senaste somrarna. Planen bör innehålla ett resonemang kring detta liksom att kapacitet finns framöver.

(6) Biotopskydd

Om åtgärder eller verksamheter påverkar naturmiljön i ett biotopskyddsområde krävs dispens från förbuden i biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap MB. För att Länsstyrelsen ska meddela dispens från förbuden i biotopskyddsbestämmelserna ska det finnas särskilda skäl. Det kan till exempel handla om ett angeläget behov av exploatering där det inte finns några lämpliga alternativa lösningar. Sådana exploateringar ska dock alltid planeras med så stor hänsyn som möjligt till skyddade biotoper och miljön i övrigt. Det är avvägningen i det enskilda fallet mellan skadans betydelse och tyngden i skälet för att vidta den åtgärd som orsakar skada som avgör om en dispens kan medges eller ej. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på den skyddade biotopen. Det bör framgå varför exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl.

Av naturvärdesinventeringen framgår att särskild hänsyn bör tas till åkerholmen och allén (naturvärdesobjekt nr 11 och 12). Biotopskyddsområden ska vara en av planeringsförutsättningarna vid framtagande av en detaljplan. Planen bör kunna utformas så att biotoperna kan vara kvar opåverkade.

Länsstyrelsen bedömer att tallungen (naturvärdesobjekt nr 13) kan omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i form av en åkerholme. Definitionen av en åkerholme framgår av bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt MB m.m. Kommunen behöver göra en bedömning om tallungen är en åkerholme. Om så är fallet bör denna vara en planeringsförutsättning i planen.

Enligt planbeskrivningen ska mangelgraven bevaras inom planområdet. Länsstyrelsen anser att de biotopskyddade värdena som avses sparas inom planområdet bör förses med erforderliga planbestämmelser. Detta eftersom objekten inte längre är biotopskyddade när området är utbyggt. Av planbeskrivningen framgår även att mangelgraven inte omfattas av strandskydd. Kommunen bör redogöra för hur man har kommit fram till denna bedömningen.

(7) Naturvärden och skyddade arter

Många naturvärden riskerar att förloras i samband med genomförandet av detaljplanen. En fungerande grön infrastruktur är ofta den rumsliga förutsättningen för att ekosystemen ska kunna leverera ekosystemtjänster som exempelvis att dämpa effekten av översvämningar och torka orsakade av klimatförändringar. Djur, växter och andra organismer behöver ett nätverk av natur för att kunna överleva. Det måste finnas livsmiljöer som är tillräckligt stora och av tillräckligt god kvalitet där det finns föda och möjlighet för reproduktion. Dessa livsmiljöer måste vara sammanlänkade i tillräcklig omfattning för att möjliggöra spridning mellan olika livsmiljöer. Det bör i detaljplanen planeras för en fungerande grön infrastruktur.

Det beskrivs en del kompensationsåtgärder i planhandlingarna. Länsstyrelsen vill upplysa om att för att kunna utföra lämpliga kompensationsåtgärder krävs det att rätt art kompenseras på rätt sätt. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med en redovisning av bevarandestatus (nationellt och lokalt) för de skyddade och rödlistade arter som kommer påverkas av exploateringen samt en bedömning av hur dessa naturvärden och bevarandestatusen för arterna kommer påverkas av detaljplanens genomförande. De skyddsåtgärder som krävs för att bevara en kontinuerlig ekologisk funktion för arterna i området bör inkluderas i planhandlingarna.

I MKBn föreslås att område 9 ska planläggas som naturmark istället för parkmark för att skapa förutsättningar för en rik flora och för att kunna bevara t.ex. den fridlysta mattlummern, men detta följs inte i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser att en förklaring till varför område 9 inte är planlagt som naturmark behövs och hur detta kommer att påverka floran.

Arkeologi

En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § KML genomfördes av detaljplaneområdet i april månad 2018 (Jfr. 431-7096-17). Därvid påträffades fyra tidigare okända fornlämningar dolda under matjord och flygsandslager. Lämningarna i form av tre boplatser och en färdväg registrerades som Raä Laholm lfs 245, 246, 247 och 248. Arkeologisk förundersökning av lokalerna är motiverad enligt 2 kap m12-13 §§ KML. Laholms kommun har inkommit till länsstyrelsen med ansökan. Länsstyrelsen beslutade 2018-11-27 om tillstånd till arkeologisk förundersökning (Jfr. 431-4408-18).

(8) Landskapsbild och gestaltning

Planen medger en exploatering av större sammanhängande industribyggnader i ett område med öppet jordbrukslandskap. Mellbystrand är ett låglänt kustområde. Fullt utnyttjad plan kommer att innebära mycket stor synlighet från stora områden och innebära stora konsekvenser för landskapsbilden. Även ur perspektivet närhet till E6 är området viktigt gällande både trafiksäkerhet och landskapsbild. Länsstyrelsen anser att planen bättre behöver ta hänsyn till landskapsbilden och närheten till E6. Både höjd, form och volym kommer att skilja ut området från landskapet. Länsstyrelsen ser ett behov av att införa utformningsbestämmelser samt ett behov av att reglera eventuellt störande ljuskällor som kan påverka omgivande vägar eller bostäder. Onödig distraktion hos förarna på E6 ska undvikas.

(9) Planhandlingar och bestämmelser

Enligt PBL 4 kap 32 §, där syftet är att alla berörda ska förstå vilka konsekvenser detaljplanens genomförande kan få, finns ett krav på att utförandet av en detaljplan ska vara tydligt. Enligt PBL 4 kap 33 § ska planbeskrivningen innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. För att öka allmänhetens och samtliga berördas förståelse av detaljplanen och den högre

byggnationens påverkan på omgivning och landskapsbild anser länsstyrelsen att det skulle underlätta om planbeskrivningen kompletterades med exempelvis fotomontage.

Det kan finnas anledning att fundera över om de befintliga bostäderna bör vara med i planläggningen. Detta då de kan inskränka möjligheterna för vissa etableringar inom planområdet.

(10) *Vattenverksamhet*

Av planbeskrivningen framgår att det finns ett dikningsföretag inom planområdet och att dikningsföretaget ska ombildas. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Synpunkter i övrigt

Lantmäteriets synpunkter ska beaktas.

Kommentar:

- (1) Planförslaget ändras så att bebyggelse inte får uppföras närmare än 50 meter från E6:ans vägområde, 60 meter från vägbanan. Detta säkerställs genom prickmark.

Möjligheten att hålla sidoområdet fritt från oeftergivliga och spretiga föremål säkerställs idag i planen genom att området planlagts som park med kommunalt huvudmannaskap, men kommer övergå till användningen *SKYDD* för att tydliggöra dess syfte. I planbeskrivningen framgår att området inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Det finns idag ett dike inom E6:ans vägområde som förhindra att vätska sprids in mot planområdet. Men för att säkerställa att ytterligare åtgärder kan vidtas vid behov så övergår skyddsområdet intill E6:an från användningen *PARK* till *SKYDD*.

Möjligheten att reducera konsekvenserna av ett gasutsläpp genom att placera luftintag högt och på motsatt sida av E6:an kommer förtydligas i planbeskrivningen.

Mekanisk konflikt förhindras genom att bebyggelse inte får uppföras inom 50 meter från E6:ans vägområde, 60 meter från vägbanan.

- (2) Bestämmelser förs in i plankartan om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning innan föroreningsituationen avhjälppts, enligt länsstyrelsens yttrande
- (3) Se Trafikverkets kompletterade yttrande.

- (4) Utgångspunkten i detaljplanearbetet är alltid att dagvatten ska renas i så stor utsträckning som möjligt innan det släpps ut i recipienten. Detaljplanen säkerställer detta genom att tillhandahålla stora grönytor, på vilket dagvattnet kan fördröjas och renas. Vid eventuell miljöfarlig verksamhet så kommer krav på reningen, exempelvis genom oljeavskiljare, ställas vid tillståndsprovning.

I dagvattenutredningen framgår tänkbara föroreningar kopplade till industriverksamhet och reningen av denna. En detaljerad beräkning av föroreningsmängderna är beroende av vilka företag som etablerar sig, vilket idag är okänt. Koncentrationen av föroreningar i dagvattnet påverkas också av hur lång tid som förflutit sedan det senast regnat. I de fall som då verksamheten utgör en risk för dagvattnets kvalitet så kommer krav ställas i samband med bygglov och tillsyn.

Dagvattenutredningen kommer uppdateras med avseende på gatustruktur, kvartersbildning, hårdgörandegrad, skyfallshantering, översvämningrisk och grönområden.

Planbeskrivningen kompletteras med information från den uppdaterade dagvattenutredningen

- (5) Kommunen kommer införa bestämmelse om att marklov även krävs för att försämbra markens genomsläpplighet. Detta ger kommunen möjlighet att ingripa ifall hårdgörandegraden inte efterföljs. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om vad som avses med hårdgjord mark.

I dagsläget ser kommunen inte att andelen vattenkrävande verksamhet skulle bli stor inom området och med hänsyn till kraven på släckvatten så kommer vattenförsörjning byggas ut med stor kapacitet. Det finns flera tekniska lösningar för att minska vattenförbrukningen och skulle det i ett framtida scenario råda vattenbrist så kommer en dialog föras med verksamheterna kring möjligheterna att minska konsumtionen. Vid ett värsta scenario så är vattenförsörjningen till industrier inte prioriterad.

- (6) Länsstyrelsens information kring ansökan om biotopskyddsdispens har noterats.

Av naturvärdesinventeringen framgår att särskild hänsyn ska tas till åkerholmen eftersom dessa är biotopskyddade. I inventeringen framgår även att allén har ett visst biotopvärde, men ett obetydligt artvärde. Även åkerholmen har ett visst biotopvärde, men ett obetydligt artvärde. Det framgår även att åkerholmens största värde ligger i att den erbjuder skydd och boplatser för arter som i övrigt nyttjar odlingsmarkerna. I föreslagen detaljplan kommer odlingsmarken i direkt anslutning till åkerholmen försvinna, vilket innebär att syftet med biotopskyddet inte uppfylls. Att bevara åkerholmen och allén på ett lämpligt sätt skulle innebära att planens syfte, om att skapa större sammanhängande industrifastigheter, motverkas.

Bedömningen som gjorts gällande talldungen i naturvärdesinventeringen av Calluna och av Laholms kommun är att det inte är en åkerholme.

Skyddsbestämmelse kommer införas för att bevara mägergravens naturvärden och planbeskrivningen kompletteras med kommunens bedömning gällande strandskydd för mägergravens.

- (7) Detaljplanen medger för stora sammanhängande grönområden i både öst-västlig och nord-sydlig riktning. Planbeskrivningen ger en sammanställning av påverkan och åtgärder för ett flertal av de miljökonsekvenser som detaljen ger upphov till, men för en mer detaljerad beskrivning hänvisas läsare till miljökonsekvensbeskrivningen.

Exploaterings påverkan på de rödlistade arterna framgår i detalj i miljökonsekvensbeskrivningen.

Åkerfibblan, som i naturvärdesinventeringen pekats ut som den mest bevarandevärde arten i området, är beroende av att regelbundet utsätts för störningar, vilket i detta fall har tillgodosett av jordbruket. Eftersom jordbruksverksamheten kommer upphöra inom området så riskerar åkerfibblan att försvinna ifall det inte sker en kontinuerlig skötsel av grönområdet. Ifall området planläggs med användningen *natur* så finns det inga krav på underhåll, medan om det planläggs med användningen *park* så finns sådana krav. Nivån av skötseln i området ska även utgå från andra arter i området, så som mattlumner och kavelhirs.

Ändringen från *natur* till *park* är därför en nödvändighet för att kunna säkerställa Åkerfibblans fortlevnad i området.

- (8) Högsta tillåten nockhöjd för verksamheter och kontor sänks till 12 meter. Kommunen säkerställer trafiksäkerheten vid E6:an genom att Trafikverket medverkar som remissinstans vid bygglov i närheten av alla statliga vägar.

Gestaltningen av området säkerställs i markanvisningsavtal då kommun säljer marken, men även vid ansökan om bygglov där bland annat krav ställs om en god bebyggelse utifrån landskapsbilden.

- (9) Att i detalj illustrera bebyggelseutformningen, genom exempelvis fotomontage, är inte lämpligt med hänsyn till risken för att det blir missvisande, dock kommer planbeskrivningen kompletteras med en illustration över sannolik bebyggelse.

Befintliga bostäder är redan idag detaljplanlagda och bör var med i ändringen för att säkerställa att påverkan på dessa beaktas i samband med bygglov. Att inkludera fastigheterna ger också möjlighet att höja deras tillåtna byggnadshöjd, vilket bidrar till en jämnare upptrappning mot industriområdet.

- (10) Länsstyrelsens information har noterats.

Trafikverket

Infrastruktur

Väster om detaljplanen går väg E6 som utgör riksintresse för kommunikationer. E6:an ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, (TEN-T) som är av särskild internationell betydelse. Vägen är transportled för farligt gods. 2014 uppmättes årsdygnstrafiken till ca 22 000 fordon.

Detaljplanen ansluter via enskild väg till Riksväg 24, som också är utpekad riksintresse för kommunikationer och är av särskild regional betydelse samt transportled för farligt gods. 2014 uppmättes årsdygnstrafiken till ca 10 000 fordon.

Öster om planområdet går väg 518 för vilken Trafikverket är väghållare. Vägen är transportled för farligt gods. 2009 uppmättes årsdygnstrafiken till 525 fordon.

Trafikverkets synpunkter

(1) Trafik

E6:an och riksväg 24 kommer påverkas av den föreslagna etableringen i form av en ökad trafikbelastning. Trafikutredning Mellbystrand. Trafik till industriområdet kommer ledas från infarten vid trafikplats Mellbystrand vid E6:an och kommer således belasta riksväg 24 via en enskild väg som ansluter en befintlig cirkulationsplats.

Trafikverket noterar att planområdet är ca 62 hektar och är därför betydligt större än de 35 ha redovisats i Trafikutredning Mellbystrand (13-03 2018). Trafikverket begär därför att kommunen tar fram underlag som visar trafikbelastning 20 år efter planområdet är i bruk och konsekvenser till anslutning vid väg 24, dvs. cirkulationsplatsen.

Om området utbyggs i flera etapper behöver kommunen visa trafikflöden och konsekvenser av trafikbelastning 20 år efter att alla etapper är i bruk. Utredningen behöver visa i vilken etapp föreslagna vägätgärder krävs, och måste ta hänsyn till trafiksäkerhet och kapacitet vid cirkulationspunkt utmed väg 24.

Trafikverket ser positivt på att kommunen planlägger för minskad trafik längs väg 518.

(2) Gestaltning och trafiksäkerhet

Trafikverket uppmanar kommunen att säkerställa att trafiksäkerheten längs väg E6 inte äventyras, genom att ha en god och genomtänkt gestaltning av byggnationen och därmed undvika onödig distraktion hos förarna.

Trafikverkets grundinställning är att reklam längs väg E6 ska undvikas i möjligaste mån. Reklamen påverkar trafikanterna oavsett om den är placerad inom eller utanför vägområdet. Det är viktigt att ett budskap går att uppfatta på väldigt kort tid, max 1 sekund. Telefonnummer och webbadresser bör helst undvikas.

(3) Dagvattenhantering

Trafikverket välkomnar att dagvattenutredningen kommer uppdateras inför granskning. Dagvattenutredningen ska redogöra för 50- och 100-årsregn. Kommunen måste säkerställa att planförslaget inte kommer påverka Trafikverkets anläggning; väg E6, dess trummor, diken och liknande på ett negativt sätt. Vægdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

(4) Geoteknik

Trafikverket noterar att det inom stora delar av planområdet finns sättningkänslig undergrund. Trafikverket förutsätter att det i det fortsatta plan- och projekteringsarbetet säkerställs att den tillkommande bebyggelsen inte medför sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka statligt vägnät negativt.

(5) Bullerstörning

I miljökonsekvensbeskrivningen nämns föreslagna åtgärder för buller, och i plankartan finns planbestämmelse för bullerskydd. Bullerskydd bör placeras utanför vägens säkerhetszon och vägområde. Fortsatt samråd krävs med Trafikverket inför projektering och byggnation.

(6) Risk

Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. I övrigt hänvisar Trafikverket till Länsstyrelsens bedömning.

Sammanfattning

Trafikverket begär komplettering av trafikalstring, konsekvenser av trafikflödet och dagvattenhantering för att säkerställa att planförslaget inte skadar trafiksäkerhet och framkomlighet längs väg E6 och väg 24 som är utpekade riksintressen för kommunikationer.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Trafikverkets kompletterande synpunkter (2019-03-20)

Trafikverket hänvisar till tidigare framförda synpunkter men vill komplettera synpunkterna som framförts under rubriken "Trafik".

(7) Trafik

E6:an och riksväg 24 kommer påverkas av den föreslagna etableringen i form av en ökad trafikbelastning. *Trafikutredning Mellbystrand*. Trafik till industriområdet kommer ledas från infarten vid trafikplats Mellbystrand vid E6:an och kommer således belasta riksväg 24 via en enskild väg som ansluter en befintlig cirkulationsplats

Trafikverket noterar att planområdet är ca 62 hektar (varav 42 ha industri) och är därför större än de 35 ha redovisats i *Trafikutredning Mellbystrand* (13-03 2018). Kommunen har dock förtydligat att detaljplanens trafik och den som redovisas i trafikutredningen kommer vara jämförbara då etappen som redovisas kommer innehålla 2,1 ha kontor/verksamheter istället för 15 ha kontor. Industriverksamhet kommer istället vara större, men storskalig industri genererar generellt mindre trafik än kontor. Trafikverket kan godta detta resonemang, om det innebär att trafikalstringen är jämförbar eller mindre än den som trafikutredningen utgått från. Trafikverket vill dock fortfarande att förväntad trafikalstring redovisas inför granskningsskedet och kan inte i dagsläget ta ställning till planförslaget innan dess. Åtgärder som krävs till följd av planen behöver även samrådats vidare mellan kommunen och Trafikverket.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

- (1) Kommunen hänvisar till Trafikverket kompletterande synpunkter.
- (2) Kommunen säkerställer trafiksäkerheten vid E6:an genom att Trafikverket medverkar som remissinstans vid bygglov i närheten av alla statliga vägar.

- (3) Dagvattenutredningen använder 100-års regn som underlag för extrema nederbörds mängder. 50-års regn kommer inte användas. Dagvattenhanteringen ska inte påverka Trafikverkets dagvattenhantering negativt.
- (4) Byggnation inom planområdet ska inte påverka de geotekniska förutsättningarna för det statliga vägnätet negativt.
- (5) Trafikverkets synpunkter har noterats.
- (6) Trafikverkets synpunkter har noterats. Se även *kommentar 1* till Länsstyrelsen
- (7) Planbeskrivningen kompletteras med uppskattad trafikstring.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

(1) Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för industriändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Mellby 5:44. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där befintliga gränsmarkeringar letas upp. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuell anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

(2) Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

(3) Angöring till planerade industrigator

Lantmäteriet har uppfattat det som att i ett senare skede ska anslutningsvägar anläggas för åtkomst till planområdet i nordöst samt söderifrån. Kommunen äger idag inte fastigheterna Mellby 5:44 och 14:1 som ligger söder om planområdet och som behöver korsas för angöring söderifrån. Tänkbart är att den planerade infartsvägen söderifrån (och även i det nordvästra hörnet) får ingå i planområdet.

Kommentar:

- (1) Fastighetsgränserna har i samband detaljplanearbete mätts in. Efter kontakt med Lantmäteriet har det konstaterats att osäkerheten i gränsen berott på gränsens kvalitet inte uppdaterats i Lantmäteriets databas efter att inmätt punkt skickats in.
- (2) Aktualitet för fastighetsredovisning och datum då grundkarta upprättats framgår i plankartan som skickats till Lantmäteriet. Informationen går att finna i plankartans nedre, högra hörn, under rubriken *Grundkarta*.

- (3) Detaljplanen möjliggör för en vidare utbyggnad söderut, men det är idag osäker vad detta område kan komma att bestå av. Således är även utformning och vägdragning osäker, vilket gör det olämpligt att detaljpanelägga i detta skede.

Luffartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen

Försvarmakten

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER

Synpunkterna från ovan nämnda remissinstanser citeras nedan.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot förslag till detaljplan för del av Mellby 23:4.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat samrådshandlingarna och lämnar följande synpunkter. För att inte blanda termer föreslår räddningstjänsten att texten på sid 25 under utrymningsmöjligheter ändras.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Byggnader som uppförs inom planområdet ska utformas så att räddningstjänsten kan ta sig in vid brand. Räddningstjänsten kan vara vid planområdet inom 10 minuter. Om byggregler tillåter kan räddningstjänsten användas för utrymning. Utskjutsstegar kan användas till en höjd på 11 meter och 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.

I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter på handlingarna.

Kommentar:

Planbeskrivningen ändras enligt Räddningstjänstens yttrande.

Kultur- och utvecklingsnämnden

Kultur- och utvecklingsnämnden har inget att invända mot plansamråd för detaljplan del av Mellby 23:4, Mellbystrand.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra mot detaljplan för del av Mellby 23:4, Mellbystrand, etapp 2 och 3.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden har inget att erinra mot plansamrådet.

Laholmsbuktens VA-nämnd

Nämnden för Laholmsbuktens VA föreslår att föreslagen plats för spillvattenpumpstation tas bort och att denna placering ersätts av ny plats som tas fram i det fortsatta arbetet som sker parallellt med revidering av dagvattenhantering.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med att pumpstation potentiellt kan placeras öster om planområdet.

Laholmshem AB

Laholmshem och Kommunfastigheter i Laholm AB har tagit del av detaljplan och har inget att erinra.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

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

Hallandstrafiken

Det finns inga busshållplatser i direkt anslutning till planområdet. Närmsta busshållplats är Mellbystrand Kolonivägen (ca 1,3km) där linje 225 trafikerar med som mest timmestrafik under morgon/eftermiddag på vardagar. Hållplatsen nås genom gång- och cykeltunneln under E6:an. På väg mot Laholms station ligger busshållplatsen Mellby (ca 2,3km) där också linje 225 trafikerar. Järnvägsstationen i Laholm ligger 4,5 km från planområdets centrala delar.

Hallandstrafiken konstaterar att verksamhetsområdet ligger avsides gällande kollektivtrafikförsörjning. Det är därför av vikt att skapa gena och attraktiva gång- och cykelvägar för att förbättra tillgängligheten till området. Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kulturmiljö Halland

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

Bebyggelse inom planområdet som förslås att rivas har inte något utpekat kulturhistoriskt värde. Öster om motorvägen och i anslutning till planområdet finns inte några utpekade kulturmiljöer och endast ett fåtal byggnader med kulturhistoriskt värde.

Ur arkeologisk synpunkt är området inte färdigutrett, vilket också anges i samrådshandlingen.

Vi har inte några övriga synpunkter på plansamrådet.

Weum Gas AB

Weum Gas AB tidigare E.ON Gas Sverige AB, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan. Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område/berörd fastighet till försörjning med biogas/naturgas.

Kommentar:

Möjlighet att ansluta till närliggande gasledning har noterats och en dialog angående anslutning kan möjligen bli aktuellt.

Södra Hallands Kraft EI

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

Vi noterar att där finns två stycken nya E-områden (söder- samt österut) vilket vi är tacksamma för och vi vill tillföra information om att de bör vara minst 14x14 meter i storlek.

Vidare önskar vi att bli meddelade i god tid så att vi kan samförlägga våra ledningar med övriga ledningar på terrassnivå innan eventuell asfaltering.

Inom området kan finnas befintliga elledningar och i god tid innan markarbeten påbörjas krävs utsättning på plats.

Kommentar:

Södra Hallands Krafts information har noterats.

TeliaSonera Skanova Access

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.



Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar 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:

Vidare exploatering får utreda behovet av flytt. Om ledningar behöver flyttas så avser kommunen att bekosta detta.

Region Halland

Laholmsnämnden har erbjudits möjlighet att yttra sig över plansamråd för detaljplan del av Mellby 23:4, Mellbystrand. Laholmsnämnden har i uppdrag att bland annat bidra till utveckling av de samhälleliga faktorerna som påverkar hälsan och en jämlik hälsoutveckling. Nämnden ska även bidra med inventeringar och bedömningar av invånarnas behov.

Laholmsnämnden menar att det är viktigt att ta hänsyn till att det finns goda förutsättningar för en social hållbarhet vid samhällsplanering. Laholmsnämnden betonar vikten av den hållbara staden utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Planområdet är beläget öster om och i anslutning till E6:an, strax söder om infarten till Laholm och avgränsas genom E6:an i väster, länsväg N518 i öster och befintlig utbyggnad av industriområdet (etapp 1) i norr. I söder avgränsas planområdet av fastighetsgränsen för Mellby 23:4. Detaljplanens syfte är att utvidga befintligt verksamhetsområde och skapa större sammanhängande industrifastigheter som tillåter ett varierat utbud av verksamheter. Syftet är också att ändra detaljplanen för Mellby industriområde etapp 2 för att möjliggöra en flexiblere plan avseende vägdragnings, fastighetsbildning samt dagvattenhantering. Detaljplanen kan bidra till ett stärkt näringsliv och ökade arbetsmöjligheter vilket Laholmsnämnden anser är positivt för kommunens utveckling och tillväxt.

I detaljplanen framgår samtidigt att förslaget ger upphov till miljökonsekvenser såsom ökat buller, förändring av naturmiljö och en förändrad landskapsbild samt att jordbruksmark tas i anspråk. Laholmsnämnden vill belysa att detta kan ha viss inverkan på närboende och övriga invånares identitets- och samhörighetskänsla.

I detaljplan del av Mellby 23:4 framgår att Tippvägen bevaras och förstärks, en separat gång- och cykelbana placerad i ett parkstråk planeras vilket är positivt ur ett hållbarhets- och barnperspektiv. Laholmsnämnden anser att förslaget möjliggör säker och tillgänglig rörelse i området, god belysning och bänkar kan även bidra till ökad trygghetskänsla samt rekreation. Det är även fördelaktigt att en miljömässig kompensering sker genom nya grönområden och spridningskorridorer intill befintliga bostäder och väg 518.

I detaljplanen nämns att en etablering av nya verksamheter kommer generera trafik och ökade avgasutsläpp, även att hantering av miljöfarliga ämnen och utsläpp till luften kan förekomma. Storleken på föroreningarna beror på mängden transporter, typ av verksamheter och utbyggnadsstorleken. Det framgår att förslaget kan få viss negativ påverkan på klimat och luft, men att man bedömer att det inte hindrar att miljömål uppnås. Det framgår även att främst boende längs väg 518 kan påverkas negativt av den ökade trafiken och bullret. Laholmsnämnden anser att nuvarande och kommande kommuninvånares hälsa och välbefinnande bör beaktas i detta avseende, särskilt barnens då de är mer känsliga för luftföroreningar.

För att trafiken inte ska öka i allt för stor utsträckning samt för att de nya verksamheterna och arbetstillfällena ska vara tillgänglig för invånarna bör kollektivtrafiken utvecklas och stärkas. I nuläget ligger närmsta busshållplats 1,3 km från planområdet. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det betydande att det finns möjlighet att tas sig till och från området med kollektivtrafik.

I övrigt har Laholmsnämnden inget att erinra.

Kommentar:

Frågor kring buller, luftföroreningar och miljöfarliga ämnen hanteras som en naturlig del av detaljplanprocessen. Planbeskrivningen kompletteras med beräkningar för den framtida bullersituationen.

I enlighet med Laholmsnämndens yttrande så är det önskvärt att få till goda kollektivtrafikförbindelser i alla delar av kommunen och då utbyggnaden av Mellby industriområde kommer generera många nya arbetstillfällen så är en kollektivtrafikförbindelse här av extra stor vikt. Kommunen har återkommande kontakter med Hallandstrafiken och detaljplanen föreslår en gatubredd som gör det möjligt att uppföra busshållplatser.

SYNPUNKTER FRÅN INTRESSEFÖRENINGAR

Den Goda Jorden

Föreningen Den Goda Jorden motsätter sig exploateringen av del av fastigheten Mellby 23:4 av de skäl som anges nedan.

(1) I översiktsplanen för Laholms kommun anges att "Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Kommunens profil som ekokommun ska stärkas genom en resurshushållande inställning till markanvändning i fråga om jordbruk, skogsbruk och energiproduktion."

Kommunen refererar i Miljökonsekvensbeskrivningen vidare 3 kap. 4 § miljöbalken: "Brukningsvärdjordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Denna bestämmelse ska kommunerna tillämpa vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt plan- och bygglagen."

Föreningen Den Goda Jorden anser att detaljplaneförslaget saknar den "resurshushållande inställning till markanvändning" som kommunen anser sig ha, och förslaget innehåller heller inte den prövning mot 3 kap 4 § miljöbalken som kommunen är skyldig att genomföra.

(2) Föreningen anser därför att detaljplanen inte är förenlig med reglerna om skydd för brukningsvärdjordbruksmark. MKB:n saknar en utredning av alternativa lokaliseringmöjligheter för den planerade industriverksamheten, som på ett klaggörande sätt belyser vilka för och nackdelar som föreligger för några andra områden.

Även om området finns upptaget i kommunens översiktsplan, "Framtidsplan 2030 - översiktsplan för Laholms kommun", som bostads-, service och kontorsändamål har rättsläget förändrats sedan planen antogs. De prejudicerande domar som under de senaste två åren har avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen innebär sammanfattningsvis följande:

- att "brukeningsvärd jordbruksmark" inte endast omfattar de bördigaste jordarna utan gäller i stort sett all jordbruksmark och även om den inte brukas just för tillfället. Brukeningsvärd jordbruksmark är inte bara åkermark utan också betesmark,
- att detaljplaner på jordbruksmark upphävts med motiveringen att det saknats utredning av möjliga lokaliseringalternativ,
- att även byggnadslov till vindkraftverk, som är ett "väsentligt samhällsintresse", har upphävts då domstolen bedömt att annan mark skulle kunna användas i stället,
- att de ärenden som prövats i högsta instans inte bara ligger i södra Sverige utan fördelar sig från Skåne till Norrland och
- att högsta instans i de allra flesta fall haft en mer restriktiv bedömning av exploatering av jordbruksmark än underinstanserna.

Föreningen Den Goda Jorden, som enligt 16 kap. 13 § miljöbalken har talerätt i planärenden, anser att den föreslagna industrietableringen inte bör komma till stånd på den mark som planen anger.

Kommentar:

- (1) Samhällsnyttan i att bygga ut Mellby industriområde ligger i att kommunen blir konkurrenskraftigare, samtidigt som ett stort antal nya arbetstillfällen skapas. Utifrån ett regionalt perspektiv så tillhandahålls en fastighetstyp som i många kommuner är en bristvara. Genom den valda lokaliseringen så har industriområdet en nära koppling till E6:an, vilket innebär begränsade transporter på det lokala vägnätet och undviker omvägar för transporterna, vilket i sin tur begränsar utsläppen av växthusgaser. Läget medför också att transporterna inte behöver ledas igenom samhällen eller bostadsområden och bidrar därmed till säkrare transporter. Slutligen innebär lokaliseringen innebär att det går att ta tillvara på befintlig infrastruktur, i form av vägnät, cirkulationsplats och infartsled från riksväg 24.
- (2) I miljökonsekvensbeskrivningen presenteras två av de lokaliseringalternativ som har diskuterats. De alternativ som har lyfts är att ytterligare utöka Nyby industriområde till området kring tågstationen. Detta skulle innebära ett kollektivtrafiknära läge med nära koppling till E6:an. Den ökade trafiken på riksväg 24 skulle dock innebära att vägen måste byggas om för att få en tillräcklig kapacitet. Möjligheten för nya vägkopplingar till riksväg 24 är begränsad, vilket innebär att all trafik måste ledas via befintliga cirkulationsplatser. Området kring stationen är dessutom föremål för en potentiell framtida utbyggnad som för bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Ett andra alternativ skulle vara att använda skogsmark i Laholms kommuns östra delar. Avståndet till E6:an blir dock då mycket långt och industriområdet får således inte det konkurrenskraftiga läge som eftersträvas. Trafik till och från industriområdet tvingas dessutom och att köra igenom stora delar av Laholm för att kunna nå sina mål, vilket innebär både ökade utsläpp och en större påverkan på det lokala vägnätet.

Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av lokaliseringsalternativen.

Naturskyddsföreningen i Södra Halland

Industrimark behövs, men var och vilken? Vi har nu försökt dela in våra synpunkter under ett antal rubriker.

(1) Alternativ placering

Jordbruksmark är ett globalt intresse och bör bara undantagsvis användas till industrimark. Har detta utretts? Finns t.ex. ett område söder om Våxtorp längst 24:an. Dålig, stenig åker och skogsmark.

(2) Energi

Kommer de kommande industribyggnaderna kunna placeras med taken åt söder för att möjliggöra uppsättning av solceller på alla tak? Hur skall man kunna uppmuntra till att åka kollektivt med den kollektivtrafik som finns idag?

(3) Landskapsbild

Vi ifrågasätter starkt den höga höjden 22 meter på byggnaderna? Påverkar landskapsbilden mycket negativt.

(4) Dagvatten

Höga grundvattennivåer idag, vattensjukt. Vilka konsekvenser för natur och omgivning får det att man sänker grundvattennivån? 12 000 kubikmeters vattenmagasin, hur stort och djupt blir det? Hur skall det utformas? Stor betydelse för områdets naturvärden, krävs dock att det utformas inte bara som en teknisk damm utan även för biologisk mångfald. Hur stor del av planområdet blir hårdgjord yta? Sätt gränser, lägg ut gröna ytor om kan infiltrera vatten. Sätt oljeavskiljare på dagvattenbrunnar, garantera att inga föroreningar kommer ut i Smedjeån-Lagan-Laholmsbukten, Vidta möjligheter att hindra förorenat vatten även vid olyckor att nå Smedjeån.

(5) Natur

Bra att gång-cykelstråket blir separat och med natur i kanterna och med de örtrika kanterna bevarade samt att skötsel utförs enligt förslag i naturvärdesinventeringen, samt med öppet dike. Viktigt att värdena inte förstörs vid anläggning av industriområde och gång- och cykelbanan. Lämpligt att anlägga nya alléer både längst hela Tippvägen, men även i nord-sydlig riktning. Detta som en kompensationsåtgärd för det man tar bort vid den gamla gården och allén samt den buskridå som idag går mellan två fält i NO. Det är mycket viktigt att alléerna är helt sammanhängande för att gynna fladdermöss och fåglar som rör längs sådana ridåer. Alléträden kan gärna vara blommande, bärande träd t.ex. oxel, körsbär, lind eller ek. I den gamla gårdsmiljön finns inte bara gamla håliga fruktträd utan en rik buskvegetation innehållande unika hässlen med mycket grova, gamla stammar. Dessa har utvecklats under lång tid under inverkan av bete. Förslagsvis kan man i det östra naturområdet plantera en ny hasselhäck. Även en stor mängd gamla fläderbuskar med judasöron finns i gårdsmiljön. Dessa är också möjliga att kompensera

genom nyplantering i öst. Vad som aldrig går att kompensera för är att det öppna jordbrukslandskapet försvinner och därmed biotopen för jordbrukslandskapets allt svagare stammar av tofsvipor, starar, storspovor och sånglärkor.

Bra att utveckla ett blomsterstråk längst med E6. 30 meter brett och bind ihop med norr om liggande område. Även viktigt här att det blir ändamålsenlig skötsel så värdena kan utvecklas och sedan bevaras. Behöver sås med sandörter. Ej gödglas, ej klippas med slåtterkross och att klippt material tas bort. Bra att området runt mägerhålan bevaras och att intentionerna med dagvattendammen ska göras för att stärka områdets naturvärde. Viktigt att det inte stänglas in för viltet.

Kommentar:

(1) *Se kommentar 2 till Den Goda Jorden.*

Jordbruksmark kring Våxtorp har samma klassning som det aktuella området, dvs. klass 5 på en tiogradig skala där klass 10 är de bördigaste markerna.

(2) Det finns inga regleringar i detaljplanen för utformningen av taken, vilket innebär att detaljplanen inte heller begränsar möjligheterna för att använda solceller.

Det önskvärt att få till goda kollektivtrafikförbindelser i alla delar av kommunen och då utbyggnaden av Mellby industriområde kommer generera många nya arbetstillfällen så är en kollektivtrafikförbindelse här av extra stor vikt. Kommunen har återkommande kontakter med Hallandstrafiken och detaljplanen föreslår en gatubredd som gör det möjligt att uppföra busshållplatser.

Detaljplanen skapar ett parkstråk där gång- och cykeltrafik till stor del är separerad från motortrafiken och där en koppling skapas till Mellbystrand samt länsväg 518.

(3) Högsta tillåten nockhöjd för verksamheter och kontor sänks till 12 meter. Nockhöjden för industribyggnader kommer dock förbli 22 meter då området ska möjliggöra för ett varierat utbud av företagsetableringar.

Gestaltningen av området säkerställs i markanvisningsavtal då kommun säljer marken, men även vid ansökan om bygglov där bland annat krav ställs om en god bebyggelse utifrån landskapsbilden.

(4) Utbyggnaden bedöms inte påverka grundvattnet på ett sådant sätt att vegetation i området skulle påverkas negativt.

Djupet och utformningen av dagvattendammen kommer bestämmas vid detaljprojektering. Ett djup på 0,5 meter krävs för att omhänderta dagvatten inom området, men avsikten är att göra den djupare och därmed skapa en permanent vattenspegel.

Detaljplanen säkerställer att maximalt ca 59% av planområdet hårdgörs.

(5) Naturskyddsföreningens förslag på kompensationsåtgärder har noterats.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

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

Fastighetsägare till Mellby 23:76

I det reservationsavtal som är upprättat mellan kommunen och sökande, så är det avtalat att för fastigheten gäller detaljplan som medger bebyggelse för handel (ej livsmedel), industri, kontor och lager. Se bifogat reservationsavtal paragraf § 2 Planförhållanden m.m.

Det är av stor vikt som detta planförhållande ej ändras för fastigheten Mellby 23:76, Som inrymmer 16st separata lokaler för diverse ändamål inom ramen av ovanstående nämnda reservationsavtal.

Fastigheten Mellby 23:76 delägs av 12 st. ägare som har olika stor del i fastigheten, samtliga ägare förutsätter att upprättat reservationsavtal gäller.

Förslag är att Mellby 23:76 undantages från ert förslag på ändrad detaljplan för området Etapp 1 & 2.

Kommentar:

Användningen för de befintliga fastigheterna inom planområdets nordvästra hörn kompletteras för att även inrymma *Handel (ej livsmedel)* och *Kontor* för att förhindra att verksamheterna blir olovliga. Även begränsning för hårdgörandegrad tas bort av samma anledning.

Fastighetsägare till Trulstorp 2:34

I samrådshandling angående detaljplan gällande del av Mellby 23:4, etapp 2 och 3 av Mellby industriområde framgår det att det kommer att finnas möjlighet att köpa till planerad kvartersmark runt fastigheten Trulstorp 1:49 för att skapa en mer enhetlig användningsyta.

Om fastighetsägarna till Trulstorp 1:49 inte skulle vara intresserade av att köpa till den planerade kvartersmarken runt fastigheten är vi intresserade av att köpa denna mark.

Kommentar:

Intresset av markköp har förmedlats till ansvariga för mark och exploatering inom kommunen.

Fastighetsägare till Trulstorp 2:34, 1:49 och Mellby 23:24

Efter deltagande på samrådsmöte den 13 februari och efter genomgången samrådshandling vill undertecknade framföra följande synpunkter angående detaljplan gällande del av Mellby 23:4, etapp 2 och 3 av Mellby industriområde.

(1) Ändring av översiktsplan

Förslaget till detaljplan är inte förenligt med översiktsplanen för området. I samrådshandlingarna nämns det att översiktsplanen frångås i detaljplanen pga att kommunens behov av större industrifastigheter har prioriterats högre och att det bedöms vara mer lämpligt att skapa ett sammanhängande industriområde istället för att skapa flera mindre och utspridda industriområden. Vidare bedöms det i samrådsplanen inte

finnas någon annan lämplig mark för lokalisering av de stora industrifastigheter som förslås i detaljplanen och att sådana områden är en bristvara i regionen då flera grannkommuner harsvårigheter att tillhandahålla större industrifastigheter.

Synpunkt

I Laholms kommun finns det redan ett flertal etablerade industriområden där större industrifastigheter borde kunna etableras utan att strida mot befintlig översiktsplan samt utan att störa närliggande bostadsbebyggelse. Att större närliggande regioner inte kan tillhandahålla några områden för större industrifastigheter visar att det finns få områden som passar för denna typ av fastigheter då de innebär stor påverkan på närmiljön. Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram pga. att den sammanlagda påverkan av detaljplanen bedöms som stor. MKB:n visar att detaljplanen ger upphov till ett flertal miljökonsekvenser däribland ökat buller, förändring av naturmiljön och landskapsbilden. Vi vill att kommunen tar fram underlag som visar vilka utredningar som gjorts som visar att ingen annan mark bedömts som lämplig för större industrifastigheter. Vi vill även att dessa underlag jämförs med grannkommunernas bedömningar på vad som anses vara lämpliga områden för större industrifastigheter. Områdets närhet till strand och hav gör att vi anser att lagd översiktsplan bör fortsätta att gälla.

(2) Störningar

Laholms kommun omfattas enligt samrådsplanen inte av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller från bl.a. vägar pga. att kommunen har mindre än 100 000 invånare. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Under avsnittet som berör om planförslaget påverkar Sveriges Riksdags antagna 16 miljömål står beskrivet att;

"Störande verksamheter samlas på ett ställe, vilket bidrar till att dessa i mindre grad behöver beblandas med till exempel bostäder som kan störas av buller, lukt och annat. Närboende riskerar att störas av buller, lukt och ljusstörningar, men under förutsättning att dessa frågor fångas upp tidigt i etableringsskedet föreligger ingen negativ påverkan för boende i närområdet".

I samrådshandlingarna står också att planen kommer att medföra att transporter ökar vilket kan påverka boende längs framförallt väg 518 negativt. Bostäder längs väg 518 bedöms därmed påverkas negativt av störande buller. I handlingarna konstateras även att avståndet till bostäder i både öst och väst är relativt kort. Med det korta avståndet följer risken att lukstörningar från någon eller några av industrierna kan vara betydande för de närboende. Även ljusstörningar är beroende på vilka verksamheter som etableras i området och hur de ljussätter sitt verksamhetsområde. Vidare står det i samrådshandlingarna att det bedöms kunna genomföras tekniska åtgärder och införande av planbestämmelser så att riskerna avseende transporter av farligt gods samt översvämning blir acceptabla.

Synpunkt

Buller från E6 upplevs idag inte som störande vid våra fastigheter och en bullerberäkning som har gjorts utifrån dagens förhållande visar att nivåerna vid bostäderna i dagsläget uppfyller de riktlinjer som finns. Ett stort orosmoment är dock att den ökade trafiken på det tilltänkta ändrade och nya planområdet kommer att ha betydande inverkan på bullernivån på våra närliggande bostäder. Även oro att det på vägar inne på området som ligger i nära anslutning till våra fastigheter kan förekomma tung trafik med farligt gods samt att det kan förekomma trafik på natten. Det finns även oro för att lukstörningar kan uppstå.

Då MKB:n bedömer att omfattningen av detaljplanens sammanlagda påverkan är stor anser vi att handlingar som visar att miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller tas fram trots att Laholms kommun har färre än 100 000 invånare. Vi anser att kommunen före varje etablering på området ska ta fram en plan som visar och säkerställer att boende i närområdet inte kommer att störas av varken buller, lukt eller ljus. Planen ska visa nivåer på störningar och vilka åtgärder som kommer att vidtas för att störningarna kommer att anses ligga på en acceptabel nivå. Åtgärder i framtagna plan ska bedömas och granskas om tillräckliga av tredje part. Bedömning ska sedan ingå i lagd plan som visar vilka åtgärder som kommer att vidtas.

Vidare vill vi att kommunen i planen anger vilka tekniska åtgärder och vilka införanden av planbestämmelser de kommer att genomföra för att riskerna avseende transporter med farligt gods samt översvämning ska hamna på en acceptabel nivå.

Vi anser att förslaget där tillfart från väg 518 till etapp 1 av Mellby industriområde föreslås bli fri från tung trafik är bra då det minskar trafiken utmed väg 518. Det ändrade planförslaget kommer dock trots ovan att innebära att trafiken utmed vägsträckan kommer att öka och vi anser därför att kommunen bör driva frågan om att hastigheten utmed väg 518 bör sänkas till 50 km/timme för att minska olycksrisken.

(3) Bullerskydd

På ritningen avseende ändringen av detaljplanen avseende etapp 2 framgår det att naturområde och bullerskydd ska anläggas mellan våra fastigheter och industribyggnaderna. Detta gäller även söder om våra fastigheter på etapp 3. Dock framgår det i samrådsplanen att det åligger den som etablerar sig på området att upprätta bullerskydd för att inte störa närliggande bostäder.

Synpunkt

Vi anser inte att ovan åtgärd är tillräcklig utan vill att kommunen säkerställer och bekostar buller och insynsskydd på ovan områden före att fastigheterna på områdena bebyggs för att säkerställa att bullernivån ej kommer att störa våra närliggande bostäder. Förslagsvis kan vallar av jord anläggas av schaktmassor som uppstår. På vallarna kan träd och buskar planteras som på sikt gör att skyddet ökar.

(4) Planerad bebyggelse

Enligt gällande detaljplan avseende etapp 2 av Mellby industriområde medges industri, kontor, lager, småindustri, hantverk och handel. Byggnader på de olika områdena får enligt planen ha en vägghöjd på högst 7 resp. 10m plus nock beroende på var på området byggnationen ska ske. Enligt det nya planförslaget ska höjden på uppförda industrifastigheter istället kunna uppgå till 16 resp. 22 m inkl. nock.

Synpunkt

Merparten av de fastigheter som per idag har uppförts på etapp 1 och 2 har i princip inte någon nock utan enbart vägghöjd. Det nya planförslaget innebär att byggnader som är mer än dubbelt så höga jämfört med de byggnader som sedan tidigare finns uppförda på industriområdet kommer att få etablera sig ca 60 resp 150m från våra fastigheter. Det är en betydande förändring av landskapsbilden i närområdet både vad gäller den visuella miljön samt bullernivån jämfört med tidigare plan.

Vi anser inte att den ökade ytan på naturområdet mellan våra fastigheter och områdena som får bebyggas med industrifastigheter kompenserar för den nu föreslagna byggnadshöjden utan anser att byggnadshöjder och regler enligt gällande detaljplan ska

behållas och även appliceras vid planläggning av etapp 3. Om byggnadshöjder ändras till enligt ny föreslagen detaljplan anser vi att hela område Z₁K ska förläggas på andra sidan av "gata₁" västerut dvs ca 150m från våra fastigheter och att byggnader med max takhöjd på 22 meter får upprättas först efter detta område mot väster. Samma åtgärder anser vi bör göras på etapp 3, dvs att ett område motsvarande Z₁K först planläggs med motsvarande avstånd och i rak linje med det som föreslås på etapp 2 vilket innebär att byggnader med max takhöjd på 22 meter får upprättas först efter föreslaget område Z₁K mot väster även på etapp 3. Detta för att säkerställa att både bullernivån och den visuella landskapsbilden blir acceptabel för boende i närområdet.

En åtgärd för att minska bullernivån kan även vara att lastbryggor, portar och parkering anläggs på industrifastigheterna mot väster i riktning mot E6. Detta borde även göra att transportererna inne på industriområdet på vägen närmast våra fastigheter minskar.

(5) Rekreation

Tippvägen är idag en grusväg med förbud mot trafik med fordon gällande genomfart. Enligt planförslaget ska vägen göras om till en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen är i föreslagen plan placerad på norra sidan om planerad "gata₁" som går i öst-/västlig riktning vilket innebär att man behöver korsa planlagd "gata₁" där det finns tung trafik två gånger innan man når tunneln under E6 som kopplar ihop området med Mellbystrand.

Synpunkt

Befintlig grusväg används idag av många både som promenadstråk och cykelväg då stråket blir en naturlig "runda" med sina på-/utfarter utmed både väg 518 i öster och Månstorpsvägen i söder (vid bron över E6) både för boende i Mellbystrand och Mellby. Vägen används även av barnen i området som cykelväg till skolan i Mellbystrand. Då det i området ligger flera hästgårdar används vägen även som ridväg. Det är därför önskvärt att det i anslutning till gång- och cykelvägen även anläggs någon form av väg eller stig där det är tillåtet att framföra häst/rida. Vidare vore det trevligt om det även fortsättningsvis går att komma "runt" i hela området dvs att man på något sätt behåller någon form av på-/utfart även i söder mot Månstorpsvägen/vid bron över E6. Det gör att det även fortsättningsvis kommer att kunna vara en naturlig "runda" för många som är ute och promenerar, cyklar och rider.

För att minska risken för olyckor är vårt förslag att man istället förlägger parkstråk samt gång-, cykel- och ridväg på södra sidan om "gata₁". Det innebär att det enbart är en överfart som behöver korsas för att man ska komma vidare ut till tunneln under E6 och Mellbystrand. Önskemål är även att den andra överfarten längst i väster istället görs om till en tunnel under industrivägen vilket ytterligare ökar säkerheten utmed gång-, cykel och ridvägen.

(6) Geotekniska förutsättningar

I samrådshandlingarna framgår det att exploatering av den karaktär som föreslås ofta innebär en grundvattensänkning vilket ökar risken för sättning. För att inte påverka naturområden inom eller omkring planområdet är det viktigt att dagvatten tas om hand lokalt via markinfiltration samt att ledningsgravar utförs på sådant sätt att dränering av omgivande mark hejdas.

Synpunkt

Områdets yta och industrifastigheternas storlek innebär att det kommer att bli en stor

påverkan på mark och grundvatten. Befintliga dräneringar kommer att förstöras vid upprättande av nya industrifastigheter vilket kommer att påverka närliggande bebyggda fastigheter i området. Om plan avseende större fastighetsbildningar går igenom ska kommunen kunna säkerställa att dränering av dagvatten på befintliga fastigheter fortsätter att fungera som idag. Om grundvattennivån sänks vid exploateringen och det uppstår problem med sättning på närliggande byggnader anser vi att det är kommunen som är ansvarig och ska bekosta att problem pga. ovan avhjälpas och rättas till.

Kommentar:

- (1) Bedömning av lokaliseringsalternativ är gjord i miljökonsekvensbeskrivningen, *Se kommentar 2 till Den Goda Jorden*. Närheten till E6:an är för näringslivet en mycket stor tillgång och Mellby industriområde har redan idag en utbyggd infrastruktur som minimerar den tunga genomfartstrafiken i tätorterna. Närheten till stora infrastrukturleder, så som E6:an, skapar konkurrenskraftiga lägen där varor kan nå ut till ett större kundunderlag. En utveckling där företag och verksamheter etableras i närheten av dessa infrastrukturleder går att se i flertalet av landets kommuner.

Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av lokaliseringsalternativen.

- (2) Miljökvalitetsnormen för buller innebär att kommuner med fler än 100 000 invånare ska kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar inom kommun, såväl statliga som kommunala och enskilda. Ytterligare information går att finna i *Förordningen om omgivningsbuller* (SFS 2005:675). Att på detaljnivå kartlägga bullernivåerna i hela Laholms kommun är varken något som ryms inom ramen för en enskild detaljplan eller är motiverat utefter kommunens bullersituation. Bullerfrågan lyfts dock i Laholms kommuns översiktsplan, *Framtidsplan 2030*, där bland annat E6:an pekas ut som en av de stora bullerkällorna. Bedömningar angående buller görs sedan i varje enskild detaljplan.

Bullernivåerna för befintliga bostadsfastigheter inom och i närheten av planområdet säkerställs genom möjlighet att uppföra bullerskydd, både på allmän platsmark och på kvartermark. Störningar kopplade till buller och lukt förbättras även genom ett fysiskt avstånd på 125–160 meter hålls mellan bostads- och industrifastigheterna. Såväl buller, lukt och ljus studeras och regleras i samband med bygglovsansökan. En bedömning av en tredje part görs bland annat i miljökonsekvensbeskrivningen, men även av Länsstyrelsen i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

För att bemöta den oro som finns kring den framtida bullersituationen så kommer vidare bullerberäkningar göras och presenteras i planbeskrivningen.

Placeringsbestämmelsen *p₂ – Byggnad ska placeras med långsidan mot gatan* införs på användningsytan för verksamheter och kontor. På så sätt förbättras möjligheten att eventuellt buller blockeras av byggnadsvolymer.

Angående farligt gods, *se kommentar 2 till Länsstyrelsen*.

Möjligheten att sänka hastigheten på länsväg 518 kommer ses över, men är inget som kan regleras i en detaljplan.

- (3) Utgångspunkten är att de verksamheter som ger upphov till störningar också ska bekosta åtgärder för att reducera dess påverkan på omgivningen. Dels för att skattemedel inte ska användas för att gynna enskilda verksamheter och del för att det oftast är effektivare att motverka störningar vid källan. Kommunen kan ställa krav på åtgärder vid bygglov och tillsyn.

Planbeskrivningen kompletteras med att överblivna schaktmassor med fördel kan placeras som bullervallar istället för att transportera bort det från området och att dessa kan tillåtas bli övervuxna för att skapa en mer tilltalande miljö för både människor och djur.

- (4) Högsta tillåten nockhöjd för verksamheter och kontor sänks till 12 meter. Nockhöjden för industribyggnader kommer dock förbli 22 meter då området ska möjliggöra för ett varierat utbud av företagsetableringar.

I samrådshandlingarna framgår att befintliga bostäder inom planområdet längs länsväg 518 idag har en tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter. Tillåten byggnadshöjden för dessa fastigheter höjs enligt samrådshandlingarna till 7 meter för att skapa en jämnare övergång mellan planlagda bostäder i öster och industriområdet. En byggnadshöjd på 7 meter innebär en byggnad i två våningar och en sannolik nockhöjd på 8–10 meter beroende på byggnadsutformning.

- (5) Möjlighet finns att anlägga gång- och cykelväg även i nordsydlig riktning längs gatan. Möjligheten att ansluta till befintlig grusväg mot Månstorpsvägen kommer att utredas, men är inget som kommer att inkluderas i detta detaljplanearbete. Om planläggning av området mellan aktuellt planområde och Månstorpsvägen i framtiden skulle bli aktuellt så är en koppling mot Månstorpsvägen trolig.

Att förlägga parkstråket söder om föreslagen väg längs Tippvägen skulle innebära att de södra industrifastigheterna måste ha in-/utfarter över parkstråket, vilket medför att gång- och cykelvägen korsas på fler platser än vad aktuellt planförslag förespråkar. En gång- och cykeltunnel ses idag inte som ekonomiskt hållbart, men är ingenting som detaljplanen förhindrar.

- (6) Avståndet till intilliggande bostäder är så stort att dessa inte bedöms påverkas av sättnings.

Övriga synpunkter

Synpunkterna sammanfattas nedan, originalhandlingarna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret.

Fastighetsägare till Mellby 23:8

Allmän synpunkt

Vi ställer oss positiva till planförslaget men vill framföra ett par väsentliga synpunkter som berör vår fastighet, samtliga fastighetsägare inom Mellby Industripark, etapp 1, 2 och 3 och till stora delar även hela kommunen.

Med handel avser vi all handel utom livsmedelshandel till konsument. Vi avser såväl grossisthandel som e-handel och handel över disk till enskilda konsumenter och företag.

Med varor menar vi allt från knappnålar till villavagnar, stora lastbilsekipage, traktorer, grävmaskiner, mm.

Handel måste vara tillåten inom hela Mellby Industripark.

Mellby Industripark är sig själv nog

Det finns flera orter/områden i Laholms Kommun med låg eller ringa attraktionskraft för nya industri och handelsetableringar. Genom att försvaga Mellby Industripark i tron att andra områden skall stärkas på bekostnad av en försvagning eller dåligt utnyttjande av Mellby Industripark är feltänk. Istället skall de svagare områdena göras mer attraktiva av egen kraft och stimuleras för etableringar som passar in där och av sådana verksamheter som frivilligt söker sig dit. Under inga omständigheter får det ske på bekostnad av strypt handelsverksamhet inom Mellby Industripark.

(1) Kallelse till samråd

Kallelsen har varit tydlig och ofullständig. Vid samrådsmötet fanns inga garageägare på plats. Kommunens representanter intygade dock att samtliga ca 100 st. var enskilt kallade. Vi har sökt flera stycken som säger sig inte har varit kallade och att de är därför upprörda över att möjligheten till handel tas bort utan de haft möjlighet att närvara. De känner sig helt enkelt lurade och förda bakom ljuset. Inbjudan till samråd och samrådet var dessutom otydligt med bland annat felaktiga kartor. Vi påpekade att nya måste sändas ut och vi begärde också att detta skulle tas till samråds protokollet. Närvarande kommunfolk lovade att göra så, men nu i efterhand känns de inte vid det löftet. Att sända nya kartor hjälper inte de som lagt samrådshandlingarna åt sidan eftersom de kan ha missförstått samrådets innehåll och konsekvenserna för den enskilda fastighetsägaren. Vi förbehåller oss rätten att begära ett nytt samråd med rätt information till samtliga. Tidpunkten med februarilov och influensatider har försvårat intressenter till tvärkontakter inom tiden för samråd till idag.

(2) Ändring av område 2 och 3 till att inte omfatta handel

Renodlad industriverksamhet utan handel kommer knappast att förekomma i framtiden. Jfr andra industriområden i Halmstad, Båstad, Östra Karup, Ängeholm osv som alla är utsatta för förändringen inom industri och handel där handel och e-handel tillsammans med industriell produktion och lager får en allt större betydelse.

Genom den ändrade strukturen inom främst handel med slopande av grossister så blir allt fler industrier tvingade att söka sin egen marknad för avsättning av sina produkter. Den kraftigt ökade e-handeln styr med raketfart utvecklingen åt det hållet. Det är lätt att hitta kunder via nätet och kunderna kräver möjlighet till att snabbt komma i kontakt med producenten för att diskutera praktiska detaljer, prestanda, priser, aktiviteter, utställning, köp och leveranser. Kunden vill helt enkelt se varan, känna på den eller smaka på den och slutligen därefter snabbt komma till köp. Köpet sker antingen fysiskt på plats eller på annan plats t ex via e-handel över nätet.

De etableringar av garageetableringar som gjorts inom etapp 1 och 2 har skett med bakgrunden att handel är tillåtet inom Mellby Industripark. Även etableringarna, marknadsföringsaktiviteter, sortiments val, byggnadernas utformning, framtida vidareutveckling av verksamheterna osv inom tapp 1 och 2 har skett med bakgrunden att handel inom Område 1, 2 och 3 skall vara tillåtet.

Flera kontakter som vi haft inom område 1 och 2 är helt ovetande om förslaget om förändringen med slopad handel som följd.

Planens uppgift är att möta utvecklingen

Den förändrade industri - och handelsstrukturen med förskjutning åt e-handel är stor och kommer att bli än större framöver. Det är kommunens uppgift att skapa områden som kan möta den här utvecklingen och ge redan etablerade företag inom hela kommunen möjlighet att anpassa sig till denna framtid genom nyinvestering och stanna kvar i kommunen. Det är också en skyldighet gentemot de som söker arbete att skapa framtida industri - och handelsområden som är flexibla och kan möta utvecklingen. Att komma i efterhand och justera detaljplaner med att ge tillstånd till handel då har ju som regel "kon dött, medan gräset grott", eller med andra ord valt en annan kommun som Etableringsort. Grossister försvinner i allt större utsträckning och avståndet mellan producent och kund minskar. En viktig och avgörande faktor att ta hänsyn till vid etablering av nya områden för handel och industri är att det skall vara lätt att hitta varandra. Alla Laholmare har nytta av kombinationen industri - och handel inom Mellby Industripark. "Regnar det på prästen, så stänker det på klockaren"!

Kransorterna Våxtorp, Knäred och Hishult är utmärkta komplement till Mellby Industripark och är enskilt och även tillsammans tyvärr otillräckliga att möta den framtida förändringen inom industri och handel. De kan däremot få surfa på vågen genom att Laholms Kommun blir starkare och slagkraftigare genom ett modernt industri- och handelsområde som Mellby Industripark.

Kommande etableringar inom Mellby Industripark har inte nåtts av den här informationen. De kanske ännu inte har funderat på att etablera sig här. Detta gör det än viktigare att detaljplanen är vid och bred och att den gör det möjligt att etablera moderna verksamheter här i framtiden. Räkna med exemplet att inom 10 år kan e-handeln tagit över 50% av sällanköpsvaror. Det blir svårt för verksamheter i Knäred, Hishult, Våxtorp, Laholm att hitta vägen till sina kunder. Kunderna hittar inte heller till dessa verksamheter som ligger utanför de heta områdena i Laholm och längs E6. Samtliga små industri- och handelsverksamheter har nästintill obefintliga resurser att marknadsföra sig mot konsument/kunder genom annonsering. Ett industriområde som lever upp till mottot "Coming IT-area" som det annonserades om redan för mer än 30 år sedan på Mellby Industripark, är grunden för hela Laholms positiva utveckling till glädje och nytta för alla. Inte bara företagen utan även för de som skall arbeta och bo här och kanske viktigast, för de som skall handla här. Det gäller att få stopp på trafiken i Laholms Kommun på motorvägen E6 och på väg 24! Mc Donalds, Burger King, ICA Maxi, Ängstorps handelsområde är betydande garantier för det. Ett modernt industri- och handelsområde öster om E6 på Mellby Industripark är anledning till att göra besöket längre och det viktigaste, att återvända hit!

Stora industritomter för större industrier

Mellby industripark har låg bärlast och är olämplig för tunga industribyggnader och tung hantering. Grundförstärkning och eventuell pålning kan krävas i sådana fall. Marken är vibrationskänslig och direkt olämplig för industri som ger upphov till markvibrationer. Sådan industri är t.ex. mekanisk industri som stansar och pressar. Vibrationsdämpande åtgärder måste till så inte grannar påverkas av vibrationer.

Modern industri får inte bullra och ej heller avge störande emissioner i form av lukt osv. I bygglovsansökan måste sådana krav ställas på kommande verksamheter inom området och etableringarna måste vara inom ramen för nästintill noll-påverkan på övriga verksamheter inom Mellby Industripark.

Större verksamheter/industrier etablerar sig inte på Mellby Industripark utan att de också kan beredas möjlighet att erbjuda kunden möjligheten att på plats "se, känna och förnimma varan" och slutligen köpa den på platsen eller hemma över internet.

Jfr Halleplast som avser att flytta från industriområdet i Laholm till Mellby Industripark för att avståndet mellan kunden och producenten och dess handel skall krympa och bli rakare. Samma gäller Willab i Östra Karup. Andra verksamheter i Laholm följer samma utveckling med etableringar i Halmstad och Ängelholm och som med största sannolikhet arbetar intensivt för att etablera sig inom Mellby Industripark. Motor-Halland flyttar från Laholm till E6-området för att komma närmre sina kunder. Alla är beslut som kan bedömas som livsavgörande för fortsatt verksamhet i Laholms Kommun.

Inom industriområdet i Halmstad södra infarten pågår flera ombyggnader av lokaler för att ge dem handelsmöjligheter och att kunna ha sin industriella verksamhet i nära anslutning inom samma fastighet. Inom områdena Entré Båstad och i Ängelholm är det samma utveckling. Det är kombinationen av industri och handel som gäller!

Vår etablering inom Mellby 23:8, Idévägen 16 är utsatt för reklam-begränsningar inom flera områden. Ett skyltläge med direkt exponering och handelsmöjlighet mot kund är en förutsättning för att lyckas.

Nästan all verksamhet börjar i liten skala. Nedlagda kostnader i en liten etablering utgör ofta grunden för en större etablering. Historiskt nedlagt kapital ökar etableringens soliditet och ger den bättre överlevnadsmöjligheter. Ofta utgör den grunden för expansion och fusioner och bildande av större industri- och handelsetableringar på befintlig plats eller inom samma industriområde. Planen får därför inte vara ensidigt inriktad på stora industrifastigheter, utan flexibel för att möta så mycket av den kommande utvecklingen som möjligt. Om det råder tveksamheter och risker för störande inslag så måste sådana villkor tas upp i bygglovsbeviljandet med begränsningar.

De som sedan vill bli växa i större lokaler/tomter kan ju köpa upp flera närliggande mindre och växa vidare. Möjligheten till både små och stora enheter inom hela området är viktigt! Vid ändring av en verksamhetsinriktning och ändrade emissioner i form av lukt, buller, ljus osv och om ändringen inte ryms inom redan beviljat bygglov och inom planbestämmelserna så får den drabbade verksamheten helt enkelt söka sig ett annat område. Nyby Industripark, Våxtorps-, Knäreds- och Hishults industripark har här goda chanser att dra nytta av de spin-off effekter som uppstår av ett flexibelt och framtidsinriktat Mellby Industripark.

Störningar för boende runt Mellby Industripark

Väg 518 stör avsevärt mer än vad en omfattande handel inom Mellby Industripark kan göra. Även E6 med ca 26 000 fordon per dygn är väsentligt mer störande än aldrig så stor handel inom Mellby Industripark. Tvärtom kan lägre fastigheter med långsam upptrappning av höjden från öster mot väster minska störningarna från västerifrån kommande emissioner.

(3) Det är direkt hindrande och begränsande för hela området Mellby Industripark, Mellby Ängar och område etapp 3 om det etableras hästgårdar i anslutning till Mellby Industripark. Det bör därför förbjudas.

(4) Ändrad arbetsmarknad

Inom södra Halland är efterfrågan på säsongsarbetskraft större än tillgången och därmed svår att bemanna genom den lokala arbetskraftstillgången.

När personal rekryteras utifrån utanför kommunen så är bostadsfrågan svårlöst. Ofta handlar det om sommarsäsongen då sommarboenden används av ägarna själva. Ofta är det yngre personal utan egen bil, moped eller cykel och de har svårt att ta sig mellan bostad och arbetet. Allmänna kommunikationer är bristfälliga vid skift-, helg- och övertidsarbete.

Personal från andra orter och andra EU -länder är vanliga och ofta förekommande säsongsarbetare i Laholms Kommun. Några redan etablerade verksamheter inom Mellby Industripark och områdena runt Mellby Industripark med radien ca 4 km har tillfälliga bostäder uppställda för sådan arbetskraft. Det är en praktisk lösning för alla parter och möjliggör ökat välbefinnande för alla Laholmare. Det handlar om husvagnar, husbilar, skåpbilar, särskilt inredda sovrum inom verksamhetens fastighet, osv. Samtliga kompletteras av tillgången till respektive verksamhets hygienutrymmen, IT-anslutning, elanslutning, pentry/ kök osv.

Planen skall ge möjlighet till uppställning av tillfälliga mobila boenden för säsongsarbetskraft, men avses endast ske under anställningstiden och endast gälla för anställd personal. Även inredning av övernattningsmöjlighet inom befintlig industri - och handelsfastighet skall medges.

Angeläget för boende inom Laholms Kommun att beredas möjlighet att bo kvar här och kunna beredas arbete i moderna och framtidsinriktade verksamheter.

(5) Reservation

Vi hävdar att kallelsen varit ofullständig och oklar. Den har uppenbarligen inte nått alla som är att anses som intressenter till planen.

Vi förbehåller oss därför rätten att ändra, stryka, tillägga, begära ytterligare betänketid m.m. till våra kommentarer om planen och samrådet. I värsta fall förbehåller vi oss rätten att utlysa ett nytt samråd med rätt underlag.

Kommentar:

(1) Detaljplanen har varit på samråd från och med den 28 januari till och med den 1 mars 2019. Samrådsmöte hölls den 13 februari 2019 i Mellbystrandsskolans matsal.

Kungörelse om samrådsmötet gjordes genom annons i Hallandsposten den 24 januari 2019. Hänvisning fanns under kommuninformation i samma tidning. Detaljplanen kungjordes även på kommunens anslagstavla.

Brev med information kring samrådet och samrådsmötet skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning den 23 januari 2019. Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret. Brev-/mejlutskick med samrådsinformation gjordes även till berörda organisationer, myndigheter och kommunala nämnder enligt särskild sändlista. Sändlista finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Samtliga planhandlingar och information kring samrådet har funnit på kommunens hemsida under hela samrådet. Möjlighet har även funnits att

kontakta miljö- och byggnadsnämnden och ansvarig planarkitekt via e-post, telefon eller personligt möte. Möjligheterna att ta del av information kring planförslaget och att lämna synpunkter anses därför har varit mycket goda.

Med ”felaktiga kartor” avser fastighetsägaren ett urklipp från översiktsplanen som både presenterades under samrådsmötet och i planbeskrivningen. Både av planbeskrivningen och samrådsmötet framgick att detaljplanen avviker från översiktsplanen. Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige och aktualitetsprövas en gång per mandatperiod och kan inte ändras i en enskild detaljplan. Ändringar i översiktsplanen kan endast göras då beslut har tagits om att uppdatera denna. Linjedragning i översiktsplanen är utöver detta inte tänkta att tolkas som exakta angivelser om var användningsgränserna går, vilket också var en diskussion som fördes under samrådsmötet.

- (2) Det finns idag flera områden i Laholm kommun där handelsverksamhet tillåts, medan ytor för stora industrifastigheter är bristfälliga. Att tillåta handel inom hela området är inte aktuellt då det skulle innebära att detaljplanens syfte motverkas genom att de sammanhängande ytorna riskerar att bryts upp av mindre verksamheter. Beroende på vilken handelsverksamhet som etableras så kan det även krävas ett skyddsavstånd mellan industri och handelsverksamheten, vilket innebär begränsningar i hur närliggande kvartersmark kan användas.

Dock kommer användningen för de befintliga fastigheterna inom planområdets nordvästra hörn kompletteras för att även inrymma *Handel (ej livsmedel)* och *Kontor* för att inte göra dessa verksamheter olovliga.

- (3) Detaljplanen har inte för avsikt att förbjuda hästgårdar. Befintlig hästhållning i anses vara på tillräckligt avstånd för att inte påverka industriområdet. Frågan om hästhållning bedöms mer detaljerat i samband med tillståndsprövning.
- (4) Tillfälligt boende ses utifrån hälso- och säkerhetsskäl inte som lämpligt att etablera inom ett industriområde.
- (5) Möjlighet för lämna in ytterligare synpunkter kommer att ges i samband med granskning.

SAMMANFATTNING

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

- Planbeskrivningen kompletteras med riskreducerande åtgärder för farligt gods.
- Möjligheten att reducera konsekvenserna av ett gasutsläpp genom att placera luftintag högt och på motsatt sida av E6:an kommer förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från den uppdaterade dagvattenutredningen
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om vad som avses med hårdgjord mark.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om varför mörgelgraven inte anses innefattas av strandskydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration över sannolik bebyggelse
- Planbeskrivningen kompletteras med uppskattad trafikallsträng.
- Text under rubriken *Räddningstjänstens tillgänglighet* uppdateras.
- Planbeskrivningen kompletteras med att pumpstation potentiellt kan placeras öster om planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med att överblivna schaktmassor med fördel kan placeras som bullervallar istället för att transportera bort det från området och att dessa kan tillåtas bli övervuxna för att skapa en mer tilltalande miljö för både människor och djur.
- Planbeskrivningen kompletteras med beräkningar för den framtida bullersituationen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförligt beskrivning av lokaliseringsalternativen.

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Plankartan ändras så att bebyggelse inte får uppföras närmare än 50 meter från E6:ans vägområde, 60 meter från vägbanan. Detta säkerställs genom prickmark.
- Skyddsområdet intill E6:an övergår från användningen *PARK* till *SKYDD*.
- Bestämmelse förs in i plankartan för deponin om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning innan föroreningssituationen avhjälpes.
- Plankartan kompletteras med bestämmelsen:
a2-Marklov krävs även för att försämra markens genomsläpplighet
- Mörgelgraven skyddas genom bestämmelsen:
q-skydd – Mörgelgrav ska bevaras
- Högsta tillåten nockhöjd för verksamheter och kontor sänks till 12 meter.
- Användningen för de befintliga fastigheterna inom planområdets nordvästra hörn kompletteras för att även inrymma *Handel (ej livsmedel)* och *Kontor*.
- Reglering för hårdgörandegrad tas bort av för de befintliga fastigheterna inom planområdets nordvästra hörn.
- Industrigata i södergående riktning knäcks.
- u-område för dagvattenledning planläggs i områdets södra del.
- Användningsytan för verksamheter och kontor kompletteras med bestämmelsen:
p2 – Byggnad ska placeras med långsidan mot gatan

Inventeringar och utredningar som tas fram och kompletteras är:

- En deponiundersökning och en kompletterande markprovtagning görs.
- Dattvattenutredningen uppdateras med avseende på gatustruktur, kvartersbildning, hårdgörandegrad, skyfallshantering och grönområden.
- En arkeologisk förundersökning tas fram.
- Miljökonsekvensbeskrivningen uppdateras utefter nytt planförslag och utredningar.

Planförslaget föreslås ändras enligt följande

- Användningen *E₁-Serverhall* införs på södra användningsområdet för industri
- En del av länsväg 518 inkluderas i planområdet för att överensstämja med planområdesgränsen enligt gällande detaljplan.

NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Fastighetsägare till Trulstorp 2:34

Fastighetsägare till Trulstorp 1:49

Fastighetsägare till Mellby 23:24

Allmänhet

Fastighetsägare till Mellby 23:8

LAHOLM 2019-12-16

Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Amadeus Henriksson
Planarkitekt