

## Fördjupad översiktplan för Åmot m fl

### UTLÅTANDE – FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN ÅMOT M FL

#### UTSTÄLLNINGSFÖRFARANDE

Kommunstyrelsen beslöt 2011-02-08, § 27, att ställa ut den fördjupade översiktplanen för Åmot m fl.

Planen har varit utställt enligt 4 kap 7 § i plan- och bygglagen (SFS 1987:10) under tiden fr o m den 21 februari t o m den 26 april 2011. Synpunkterna skulle vara inkomna senast den 26 april 2011.

Den fördjupade översiktplanen har dessförinnan under tiden den 21 maj 2010 – den 30 september 2010 varit föremål för samråd. Vid detta inkom ett 25-tal samrådsyttranden samt protokoll från samrådsmöte.

#### LÄNSSTYRELSEN I HALLANDS LÄN

##### *Övergripande synpunkter*

- Länsstyrelsen håller med om planens konstaterande, att området har ett unikt läge i förhållande till befintlig transportinfrastruktur och närheten till tågstationen. De goda möjligheterna att utveckla den lokala kollektivtrafiken är förutsättningar, som är viktiga att ta tillvara för att skapa ett ur transportssynpunkt hållbart samhälle. Länsstyrelsen anser att det bästa sättet att ta tillvara dessa förutsättningar är att prioritera utvecklingen av stationsområdet och därefter låta staden växa västerut
- Utbyggnadsstrategin för området bör förtydligas för att jordbrukare i området skall ha en möjlighet att förutspå utbyggnadstakt och utbyggnadsordning. På detta sätt ges förutsättningar att jordbruket kan fortleva i de delar som ännu inte är aktuella för exploatering.
- Länsstyrelsen saknar en karta som visar den sammanvägda bilden av områdets förutsättningar. Markanvändningskartan bör förtydligas. För läsbarheten bör planområdets avgränsning och skalstockar redovisas på samtliga kartor.

##### **Kommentarer:**

Planförslaget förordar en utbyggnadsordning där man i första skedet exploaterar området väster om Smedjeån och därefter, eller parallellt, området vid Åmot. Skälen för detta är att dessa områden i första hand är tänka för den primära målgrupp som kommunen önskar att attrahera, dvs barnfamiljer. Även av exploateringsekonomiska skäl anses den mest rimliga utbyggnadsordningen vara att man först bygger ut det som har störst attraktivitet för att skapa fortsatta goda förutsättningar för övriga området. Stationsområdet som Länsstyrelsen förordar är ett mycket intressant område och kommer att vara ett viktigt område för framtiden. Området har dock en mycket mer komplex planeringssituation som gör att fortsatt utredande och dialog krävs innan någon utbyggnad kan bli aktuell. Trafikverkets och Länsstyrelsen övilja att här diskutera möjligheterna att angora stationsområdet på ett effektivt sätt genom att minska den barriärverkan som väg 24 har är försvårande.

Utbyggnadsstrategin kommer att ses över för att om möjligt förtydligas. Man bör dock notera att marken i området till största delen är privatägd, varför markägarna själva har den största möjlig-

heten att påverka när de olika delarna av planområdet kan exploateras. I utbyggnadsstrategin kan anges kommunens intentioner, men den faktiska utbyggnadsordningen styrs snarare av markägandet.

Planen kommer att kompletteras med en sammanfattande karta där områdets förutsättningar framgår. Övrigt kartmaterial kommer att kompletteras med skalstock.

## Frågor staten skall bevaka

- Riksintresset Hallands kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken samt Natura 2000-området Laholmsbuktens sanddynreservat saknas i planen. Planen skall kompletteras med information om dessa samt ställningstagande huruvida dessa påverkar planens genomförande.
- Länsstyrelsen påtalar att buller och övriga risker kring järnvägen kan sträcka sig betydligt längre än de 50 meter på båda sidor om järnvägen som enligt planen skall hållas fritt från bebyggelse. Ytterligare undersökningar måste göras i samband med detaljplaneringen.
- Väg 24 är ett riksintresse för kommunikation och Trafikverkets synpunkter om att vägens karaktär inte skall förändras skall beaktas.
- Planerad bostadsbebyggelse och eventuell utveckling av småbåtshamnen kan komma att påverka intilliggande Natura 2000-område och innebära att tillståndsprövning krävs.

### **Kommentarer:**

Då riksintresset Hallands kust och Natura 2000-området inte ingår i själva planområdet har dessa inte redovisats i planen. Däremot finns dessa redovisade i MKB tillsammans med en bedömning om hur planen eventuellt påverkar dessa. Om Länsstyrelsen så finner nödvändigt så kan samma information kompletteras i planen.

Kommunen är fullt införstådd med att buller och övriga risker sträcker sig längre än de 50 meters byggnadsfria avstånd som anges i planen. Detta framgår också av de avsnitt där riskhänsyn och buller redovisas.

Kommunen konstaterar att man har en annan syn på riksintresset för kommunikationer än vad Länsstyrelsen och Trafikverket har. Kommunens intentioner är att finna en lösning som tillgodoser både riksintressena för järnväg och väg, dvs en lösning där framkomligheten på väg 24 bibehålls, men där även ett effektivt utnyttjande av stationsområdet tillskapas. Kommunen anser att ett effektivt utnyttjande av stationsområdet är avgörande för att tillgodose riksintresset för järnväg och dess möjligheter att bidra till ett klimatsmart resande. Kommunen önskar en fortsatt dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen kring avvägningen mellan de båda riksintressena.

## *Naturmiljö*

- Saknas en redovisning av Natura 2000-området Laholmsbuktens sanddynreservat som gränsar till planområdets nordvästra hörn. Bebyggelse och småbåtshamn kan komma att påverka området så att tillstånd krävs.

### **Kommentarer:**

Se kommentar ovan.

### *Milökvalitetsnormer*

- Länsstyrelsen anser att planens påverkan på miljökvalitetsnormerna bör beskrivas mer ingående.

### *LIS-områden*

- Länsstyrelsen konstaterar att planen inte berör frågor om landsbygdsutveckling i strandnära områden, så kallade LIS-områden. Dessa grunder för undantag från strandskyddet är därför ej tillämpliga.

### *Hälsa, miljö- och riskfaktorer*

- Länsstyrelsen förordar att räddningstjänstfaktorer som t ex insatstider bör belysas redan i den fördjupade översiktsplanen. Vidare framhålls vikten att använda kommunens risk- och sårbarhetsanalys och handlingsprogram för skydd mot olyckor med tillhörande åtgärdsförslag i det vidare arbetet.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har inte klarlagt om det finns verksamheter inom eller i närheten av planområdet som kan orsaka störningar i form av lukt och partiklar (PM10).
- Gasledningen är inte korrekt redovisad på kartan på sidan 31. Den riktiga sträckningen måste finnas med i planen.
- En översiktlig geoteknisk utredning för de delar av området som den geotekniska utredningen inte omfattar bör genomföras redan i denna plan. Länsstyrelsen misstänker att det föreligger problem med stabilitet, erosion och översvämning i de outredda delarna.
- En fördjupad bedömning av översvämningrisker måste göras i framtida detaljplaner.
- Kommunen bör utifrån den pågående utredningen av Ängstorps reningsverk redovisa planeringsförutsättningarna och markanvändningen utförligare och även redovisa ambitionerna för utredningsområdet bättre eftersom området ingår i planområdet. Vissa gamla uppgifter om att delar av områdets spillvatten skall ledas till Hedhuset skall tas bort. I planen redovisat skyddsavstånd på 500 meter från reningsverket till bostäder. Detta stämmer ej med Boverkets riktlinjer på 1 000 meter.
- Hänvisningen till länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för hästhållning är felaktig och bör tas bort. Istället bör ett resonemang om vilka skyddsavstånd som bör hållas föras.

### **Kommentarer:**

Kommunen är medveten att strandnära områden ej kan ses som landsbygdsutveckling. Kommunen kommer att se över behovet av smärre undantag från strandskyddet vid Smedjeån och även granska hur närområdet till ån kan göras mer tillgängligt.

Redovisningen av gasledningen kommer att revideras. Vidare kommer att klargöras vilka verksamheter som finns inom eller i anslutning till planområdet som kan orsaka störningar. Felaktig hänvisning i kunskapsunderlaget för hästhållning rättas. I fördjupningen av översiktsplanen anges principerna för skyddsavståndet. Exakta avstånd hänskjuts till detaljplaneskedet då gestaltning och markanvändning är mer utredda.

Vad avser geotekniskt kunskapsunderlag för den del som ligger öster om järnvägen har mätpunkter vid järnvägens projektering använts i bedömningar liksom förhållanden i markförhållanden som klarlagts vid utbyggnad av Ängstorps avloppsreningsverk. För övriga delar i väster betecknas dessa som utbyggnadsområden på lång sikt och den närmare markanvändningen av dessa bör klargöras innan en geoteknisk utredning sker.

Räddningstjänstfaktorer är svåra att redovisa i detta läge eftersom dessa är avhängiga av den mer detaljerade trafiklösning som väljs för tillfart till den östra delen av området. Helt klart är att insatstider på 10 minuter kan hållas vilket är ett krav inom centrumbebyggelse. Planen kan kompletteras med denna uppgift.

En framtida utbyggnad av reningsverket kommer att utföras på sådant sätt att olägenheter utanför en 500 meters radie inte uppstår. Gamla uppgifter om avloppsreningen skall rättas och nu tillgängliga uppgifter skall läggas till.

## **Rådgivande synpunkter**

- Länsstyrelsen förordar en utbyggnadsordning från järnvägen och västerut. Vidare påtalas vikten av att gång- och cykelvägar samt kollektivtrafikstråk är utbyggda då bostäder tas i bruk
- Kommunen bör ange vilken markanvändning som är aktuell i de områden som anges som odlingsmark utbyggnad på lång sikt. Vidare bör tidsperspektivet på lång sikt preciseras för att inte nuvarande markanvändning skall hämmas.
- Kommunen har inte redovisat ett tillräckligt underlag när det gäller möjligheterna till och konsekvenserna av att begränsa intrånget i strandskyddet genom att i första hand förlägga bebyggelsen utanför strandskyddsområde. Länsstyrelsen anser att planförslaget skall utgå från att det strandskyddade området behålls obebyggt. Det påtalas även att strandskyddsområdet även är av riksintresse för friluftsliv och natur enligt 3 kap 6§ miljöbalken vilket ytterligare förstärker strandskyddet. Kartan i planen som anger planeringsförutsättningar inom natur och rekreation bör kompletteras med strandskyddsområden.
- Bostadsområden bör utformas mot Lagans och Smedjeåns dalgångar så att öppna stråk av naturmark lämnas.
- Om kommunen inte avser att utföra de efterlysta utredningarna i den fördjupade översiktsplanen bör kommunen åtminstone, för att underlätta efterföljande planarbete, tydligt och samlat beskriva de utredningar som kommer att krävas .

### **Kommentarer:**

Beträffande utbyggnadsordning och pågående markanvändning, se kommentar ovan.

Kommunen kommer att se över behovet av smärre undantag från strandskyddet vid Smedjeån och även granska hur närområdet till ån kan göras mer tillgängligt. Kartan som anger planeringsförutsättningar inom natur och rekreation kompletteras med strandskydd.

Vidare kommer kommunens inriktningsbeslut om utbyggnad av Ängstorps avloppsreningsverk att redovisas, vilket närmare belyser markanvändningen inom utredningsområdet.

## **SYNPUNKTER FRÅN ANDRA OFFENTLIGA ORGANISATIONER**

**Kulturmiljö Halland** hänvisar till det yttrande organisationen framförde i samband med samrådet.

**E.ON Sverige AB** meddelar att bolaget i östra delen av planområdet, i anslutning till högtrycksledningen har bolaget en mät- och reglerstation (MR-station), distributionsledningar för natur- och biogas samt en gasmack. Mät- och reglerstationer omfattas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter om ledningssystem för naturgas. Avståndet till kringliggande

verksamheter blir beroende på verksamhetens omfattning 25 eller 50 meter. Utöver MR-stationen behöver gasmacken och gasledningarna beaktas i den kommande planeringen.

### **Kommentarer:**

Kommunen kommer att beakta E.ON:s anläggningarna och de säkerhets föreskrifter för dessa som gäller vid en eventuell kommande ändring av detaljplanerna i området.

### **SYNPUNKTER FRÅN ANDRA KOMMUNER**

**Halmstads kommun** yttrar att kommunen inte har något att erinra mot planförslaget.

### **SYNPUNKTER FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER OCH STYRELSER**

**Miljö- och byggnadsnämnden** ställer sig bakom förslaget och de ändringar som gjorts i förslaget sedan samrådsskedet. Man ser det som positivt att en stor del av åkermarken norr om väg 24 avsatts för utbyggnad på lång sikt. Men ser det även som positivt att järnvägsområdet lyfts fram ytterligare i förslaget.

Dock påpekar nämnden att området blivit ännu större och att en tydlig etappindelning saknas i förslaget. Det bör framgå i förslaget att exploatering börjar längst i väster (Åmot 2:2) och kring järnvägsområdet i öster. Vidare anföres att det för att klara tillgängligheten till området krävs enligt förslaget ytterligare en anslutning mellan rondellen vid "Fabians Vred" och stationsrondellen på väg 24. Trafikverket har i yttrande i samband med samrådsfasen motsatt sig att förändra karaktären av väg 24 som landsväg. Med största sannolikhet måste därför föreslagna tillfarter till området söder och norr om väg 24 väster om järnvägen utformas som planskilda korsningar. Om detta är ekonomiskt rimligt framgår inte och nämnden betonar att detta måste utredas inför en kommande exploatering eftersom dessa tillfarter är centrala för en möjlig utbyggnad. Nämnden påtalar vidare att vid en utvidgning av verksamhetsområdet bör lättare industri placeras närmare järnvägen och tyngre längre bort.

**Barn- och utbildningsnämnden** har inget att erinra mot översiktplanen

**Kultur- och utvecklingsnämnden** framför att campingplatsen bör ligga i anslutning till Smedjeåns inlopp i Lagan, för att vara en attraktiv camping både för Mellbystrand och för fisket. I övrigt har nämnden inget att erinra mot översiktplanen.

**Servicenämnden** har ingen erinran mot planförslaget

**Socialnämnden** har inget att erinra mot förslaget eftersom hänsyn tagits till de grupper som nämnden representerar.

**Nämnden för Laholmsbuktens VA** framför följande:

En VA-utredning utförs för hela området bl. a. för att minimera antalet pumpstationer avseende spillvattnet samt få en bättre kännedom om placeringar av fördröjningsmagasin för dagvatten. Etapputbyggnad bör ske från öster mot väster, eftersom detta följer utbyggnad av VA-system. Om byggnation påbörjas i väster medför detta att va-systemet måste byggas ut i sin helhet vad gäller vatten- och spillvattensystemet med dels stora förtida investeringar, dels driftsvårigheter med för stora ledningssystem i förhållande till den låga initiala belastningen.

Att större verksamheter med ett större vattenbehov utöver normal VA-försörjning avseende hushållsvatten, inte bedöms inrymmas inom nuvarande och kommande förstärkningar av vattenledningsnätet och utbyggnad av försörjningskapacitet. Det bör förtydligas i planen att spillvattnet från hela området planeras att överföras till Ängstorps reningsverk.

#### **Kommentarer:**

Utbyggnadsordningen kommer att närmare anges i planförslaget. En närmare utredning av tillfarten till den östra delen kommer att utföras när tillträdesfrågorna till mark för denna del lösts.

Vad avser kultur och utvecklingsnämndens önskemål om en campingplats vid Smedjeåns utlopp i Lagan noteras att detta försvåras av länsstyrelsens synpunkter på undantag från strandskyddet och av att campingen kommer att inkräkta på bostadsmarken i denna del.

En VA-utredning bör göras så snart frågorna om tillgänglighet till mark klarlagts ytterligare. Kommunen äger nu fastigheten Åmot 2:2 och om tillgängligheten till övrig mark dröjer kan utbyggnaden börja härifrån. Här finns även tillgång till infrastruktur i form av vägar och en första kollektivtrafiklösning. En sådan lösning kräver en annan utbyggnadsordning för VA än en optimal utbyggnadslösning från öster.

### **SYNPUNKTER FRÅN POLITISKA PARTIER**

**Laholmspartiet** ställer sig bakom den del av planförslaget som avser tillskapande av handelsområde. Den övriga exploateringen av området avstyrkes. Detta är ej förenligt med hushållning av den goda åkermarken. Istället förordas framtida bebyggelse på andra sidan Lagan på Köpingeländet och vid Kungsladugården. Även en bebyggelse på grönområden i Mellbystrand samt inom Naturreservaten och natura 2000-området Hökafältet förordas som ett alternativ.

#### **Kommentarer:**

En bred politisk majoritet har ställt sig bakom planförslaget. Stora delar av förslaget har ändrats efter samrådet för att inte för stora delar av åkermarken skall tas i anspråk förrän den eventuellt behövs för samhällsutvecklingen

### **SYNPUNKTER FRÅN ANDRA ORGANISATIONER**

**Naturskyddsföreningen i Södra Halland** vidhåller sina synpunkter från samrådet och anför ytterligare skäl varför den goda jordbruksmarken i området inte skall tas i anspråk för bebyggelse. Även på lång sikt bör marken inom området undantas för exploatering. Föreningen påtalar även att ianspråktagande av denna jordbruksmark strider mot styrdokument som kommunen antagit.

#### **Kommentarer:**

En bred politisk majoritet har ställt sig bakom planförslaget. Stora delar av förslaget har ändrats efter samrådet för att inte för stora delar av åkermarken skall tas i anspråk förrän den eventuellt behövs för samhällsutvecklingen

### **SYNPUNKTER FRÅN ALLMÄNHETEN**

**Rolf Eriksson, Laholm** föreslår att gatorna inom bostadsområdena skall vara av typen slinga eller återvändsgata, med genomfart endast för gång- och cykeltrafik. Detta medför ett lugnt och säkert bostadsområde. Vidare påtalar att texten i miljökonsekvensbeskrivningen strider mot länsstyrelsens skötselplan för naturreservatet Hökafältet.

**Gunnar Gullander, Lilla Tjärby** anser att Laholms kommun bortser från hushållningsbegreppet i sina egna styrdokument i de reviderade utställningshandlingarna. Vidare anses inte kommunen ha perspektiv på det hållbara samhället längre än högst ett par generationer. Eftersom kommunen inte tagit hänsyn till de tidigare framförda ståndpunkterna i samband med samrådet vidhålls dessa.

#### **Kommentarer:**

Texten i miljökonsekvensbeskrivningen bygger på underlagsmaterial från länsstyrelsen och eventuella tveksamheter kommer att redas ut. Detaljutformningen av gatunätet kommer att studeras i nästkommande detaljplan. Generellt kan sägas att ett gatunät med återvändsgränder inte längre tillämpas i någon stor utsträckning eftersom det anses skapa större transportbehov och även fungerar isolerande mellan bostadsenkla. Istället tillämpas i allt större utsträckning ett gatunät som har stor tillgänglighet, men där trafiksäkerheten tillgodoses genom en vägutformning som ger mycket låga hastigheter och med separata gång- och cykelvägar.

En bred politisk majoritet har ställt sig bakom planförslaget. Stora delar av förslaget har ändrats efter samrådet för att inte för stora delar av åkermarken skall tas i anspråk förrän den eventuellt behövs för samhällsutvecklingen

### **SAMMANFATTNING AV FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR AV PLANFÖRSLAGET**

Följande ändringar/kompletteringar av planförslaget föreslås:

- Utbyggnadsordningen kommer att förtydligas i den mån det är möjligt.
- Vissa skrivningar om kopplingen till Natura 2000 samt riksintressen kommer att kompletteras så att det inte bara framgår av MKB utan även i planförslaget.
- Vissa felaktiga hänvisningar om hästhållning rättas.
- Översyn av kartredovisningen enligt synpunkter från länsstyrelsen
- Behovet av undantag från strandskyddet vid Smedjeån ses över samtidigt som åtgärder för att öka tillgängligheten till ån granskas.
- Kommunens inriktningsbeslut om utbyggnad av Ängstorps avloppsreningsverk kommer att redovisas för att ge en bild av utredningsområdets inriktning
- Redovisning av vilka kompletterande utredningar som erfordras i det vidare planarbetet.

De föreslagna ändringarna och kompletteringarna kan ses som redaktionella varför nytt utställningsförfarande inte behövs.

För synpunkter och kommentarer från samrådet hänvisas till samrådsredogörelse 2010-10-26.

Laholm 2011-07-22

Charlotta Hansson  
Samhällsbyggnadschef

Karl-Axel Jansson  
Planeringssekreterare