

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV MELLBY 23:4

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN



Detaljplan, utökat förfarande
Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut 2023-07-04

Plan- och exploateringsenheten
Humlegången 6
312 50 Laholm
Växel: 0430 – 150 00



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 22 januari 2020 § 4 att förslaget till detaljplan skulle granskas. Granskningstiden har pågått mellan den 3 februari till och med den 6 mars 2020. Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, organisationer och fastighetsägare. Eventuella synpunkter skulle vara inlämnade senast den 6 mars 2020.

Totalt har 25 skrivelser kommit in, varav 5 från statliga myndigheter, 6 från kommunala nämnder eller styrelser, 4 från övriga myndigheter, bolag och organisationer, 2 från intresseföreningar, 4 från sakägare samt 4 från allmänheten.

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 flexiblere plan avseende vägdragning, fastighetsbildning samt dagvattenhantering.

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:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas. Se nedan under rubriken Riksintressen.
- 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.
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas. Se nedan under MKN vatten.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser

(1) Riksintresse

Detaljplanen ansluter via enskild väg till Riksväg 24 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer och är av särskild regional betydelse samt transportled för farligt

gods. Framkomlighet och trafiksäkerhet på väg 24 får inte påverkas negativt till följd av planen.

Cirkulationen öster om Trafikplats Laholm är inte med i Trafikutredningen. Planförslaget behöver kompletteras med trafikanalys gällande cirkulationen öster om Trafikplats Laholm, på väg 24 kopplat till planområdet, med hänsyn till kapacitet och trafiksäkerhet. Trafikanalysen ska presentera eventuella åtgärdsförslag som krävs för att göra planförslaget acceptabelt. Trafikfrågan ska vara utredd innan planförslaget antas. Se vidare yttrande från Trafikverket.

(2) *Farligt gods*

Planområdet för del av Mellby 23:4 ligger i anslutning till väg E6 och väg 518, vilka båda utgör farligt gods leder. Inom 150 meter från farligt gods led behöver hänsyn tas till risken för olyckor med farligt gods. I planbeskrivningen redovisas hur kommunen planerar att göra detta. Det kan dock göras ett förtydligande av basavståndet och det reducerade avståndet som används. De avstånd som beskrivs i texten gäller för industri. I planen tillåts även kontor och handel i de nordvästra delarna. Detta motsvarar enligt *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län*, även typbebyggelserna kontor och tätort. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har valt att använda sig av ett längre avstånd mellan väg E6 och planerad bebyggelse istället för att använda sig av flertalet skyddsåtgärder. Generellt är det bättre att använda längre avstånd än att använda skyddsåtgärder för att uppnå en acceptabel risknivå.

I östra delen av planområdet finns ett befintligt område som i detaljplanen för Mellby 23:4 är planlagt för bostäder. Placeringen av dessa bostäder är dock närmare väg 518 än vad som rekommenderas i *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län*. Med hänsyn till detta, och att det saknas någon annan riskanalys som visar att risknivåerna skulle vara acceptabla, länsstyrelsen anser inte att placeringen är lämplig för bostadsbebyggelse. Bostäderna finns visserligen redan idag, men en ny detaljplan innebär en ny prövning av om bostäderna är lämpliga utifrån bl.a. farligt gods.

(3) *Förorenad mark*

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet har bara delvis blivit tillgodosedda. I plankartan har ett mindre område försetts med planbestämmelsen a1 - *Startbesked får inte ges för byggnation förrän mark har sanerats ner till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning*. Länsstyrelsen anser dock att det är viktigt att belysa riskerna med deponigas och precis som Norconsult skriver i sina rekommendationer i deponiutredningen bör det genomföras mer omfattande undersökningar som syftar till att klargöra riskerna med deponigas vid eventuell byggnation eller arbete i området i direkt anslutning till deponin. Länsstyrelsen vill återigen, precis som i föregående yttrande, poängtera att även mycket liten gasbildning kan leda till olyckor om gasen kan ansamlas i små slutna utrymmen. Eftersom deponigas innehåller lite eller inget syre finns risk för kvävning. Att gå ned i nedstigningsbrunnar eller andra utrymmen vid deponier som kan vara gasfyllda är förenat med livsfara. Se SGI:s rapport om lakvatten och deponigas som finns på Naturvårdsverkets hemsida.

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Avfall/Deponering-av-avfall-/Nedlagda-deponier/>

I MKB:n, daterad den 9 december 2019, sägs att föroreningssituationen i grundvatten för klorerade kolväten bör utredas, lämpligen så tidigt som möjligt under planprocessen för att rätt planbestämmelser ska kunna införas vid behov.

Nollalternativet innebär att föroreningar i mark avlägsnas och den lokala markmiljön förbättras avsevärt. Det gäller dock under förutsättning att föroreningssituationen med

avseende på klorerade kolväten har utretts och tillbörliga åtgärder vidtagits för att säkerställa en god inomhusmiljö i planområdet. Om höga halter klorerade kolväten förekommer i grundvatten kan de tränga upp i inomhusmiljön och påverkar hälsan negativt. Länsstyrelsen anser att riskerna med klorerade kolväten behöver beaktas med anledning av att grundvattenytan ligger ytligt i området. I MKB:n framgår även att det i Noconsults utredningar inte har gjorts några prover på DDT och dess nedbrytningsprodukter vilket måste beaktas. Länsstyrelsen anser även att möjligheten att rena ev. föroreningar i grundvattnet inte har utretts i tillräcklig utsträckning. I Norconsults rapport om kompletterande markprovtagning daterad den 3 juli 2019 framgår att det förekommer föroreningar i avfallet i deponin och att föroreningarna har spridits till grundvattnet och kan spridas vidare med flödet av grundvatten. De genomsläppliga jordarterna i kombination med ytlig grundvattenyta utgör i sig möjlighet till spridning av föroreningar via grundvattnet. Enligt den geotekniska utredningen ligger grundvattnet högt och det kommer troligtvis att bli aktuellt med en grundvattensänkning. Av MKB:n framgår även att då tetrakloretylen har detekterats i jord bör föroreningssituationen i grundvatten utredas. Länsstyrelsen kan inte se att det har gjorts.

(4) MKN vatten

Recipient för dagvattnet är Smedjeån. Smedjeån mynnar ut i Lagan ca 2 km norrut, som sedan mynnar ut i Laholmsbukten. Länsstyrelsen anser därför att det är viktigt att dagvattnet tas omhand och renas lokalt så att flora, fauna och MKN för de tre recipienterna inte påverkas negativt. För att kunna bedöma påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten behöver planhandlingarna kompletteras med en utförligare beskrivning av vilka föroreningar och mängder som dagvattnet som avleds till Smedjeån kommer att innehålla.

I dagvattenutredningen har ingen detaljerad utredning rörande dagvattnets innehåll och behov av rening genomförts, däremot har en genomsnittlig reningseffekt tagits fram för våt damm och svackdike. Vidare står det att i de fall då verksamheter som utgör risk för dagvattnets kvalitet etableras inom området ska fastighetsägare ombesörja erforderlig rening av dagvatten innan servisanslutning till huvudledning. Krav på rening sätts i bygglovsskedet och skulle exempelvis kunna utgöras av oljeavskiljare.

För att kunna bedöma påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten anser länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras med en utförligare beskrivning av vilka föroreningar och i vilka mängder som kan återfinnas i dagvattnet som avleds till Smedjeån.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

(5) Biotopskydd

Enligt 2 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) ska planläggning ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det innebär att förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas vid framtagande av detaljplaner och utgöra en av planerings-förutsättningarna.

Allén och åkerholmen (objekt 11 och 12)

Det anges inte vilka särskilda skäl som kommer att åberopas i den kommande dispensansökan. De kompensationsåtgärder som anges är inte att betrakta som särskilda skäl.

Det framgår inte hur de två biotoperna har utgjort en planeringsförutsättning vid framtagandet av detaljplanen. Det bör framgå hur planeringen av exploateringen, lett fram till att de behöver tas bort.

Talldungen (objekt 13)

Länsstyrelsen angav i samrådet att kommunen behöver göra en bedömning av om talldungen är att betrakta som en åkerholme. Vidare angavs att om så är fallet bör denna vara en planeringsförutsättning i planen. Kommunen anger i samrådsredogörelsen att det i naturvärdesinventeringen gjorts en bedömning att så inte är fallet. Men kommunen redogör inte närmre kring bedömningen. I naturvärdesinventeringen anges att det är en skyddad miljö i jordbruksmark med arealen 0,3 ha. Definitionen av biotopen åkerholme, i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., lyder enligt följande:

En holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark.

Kommunen behöver utreda närmre huruvida det är en åkerholme. Dispens krävs för åtgärder som kan skada naturmiljön i en skyddad biotop.

Naturvärden och skyddade arter

Länsstyrelsen anser att det fortfarande inte beskrivs i planhandlingarna hur området kan behålla sina höga naturvärden inom parkområdet. I dagvattenutredningen anger man att samma område behövs för att hantera dagvatten i form av diken, dessa två olika användningsområdena av ytan kan vara motstående.

(6) Landskapsbild

De fotomontage som finns i MKB:n bör rimligtvis finnas med i planbeskrivningen. Detta för att allmänhet och samtliga berörda ska förstå vad planen kan komma att innebära för landskapsbilden.

Av handlingarna framgår att kommunen gör bedömningen att planen medför något större negativa konsekvenser avseende landskapsbilden än nollalternativet men att åtgärder kan vidtas i form av införande av utformningsbestämmelser för att mildra konsekvenserna. Länsstyrelsen kan inte finna några sådana bestämmelser.

Arkeologi

Sett ur fornlämnings synpunkt finns inget att erinra mot aktuell granskningshandling för detaljplan Mellby 23:4 m. fl. Arkeologisk utredning och arkeologisk förundersökning har genomförts av områdets fornlämningar under 2018. Två fornlämningar belägna i planområdets sydvästra del är motiverade att undersöka arkeologiskt. Laholms kommun har inkommit med ansökan till Länsstyrelsen om undersökning av berörda boplatzlämningar (Jfr. 431-8053-19). Ärendet är under handläggning hos Länsstyrelsen.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar bedömningen att mägerlgraven (objekt 14) inte omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen vill dock upplysa kommunen om att ett PM gick ut till länets kommuner den 20 januari 2020, innehållande ett förtydligande av Länsstyrelsens bedömningar vad gäller strandskydd vid småvatten och mindre vattendrag. Detta med anledning av att rättspraxis har utvecklats sedan den rapport från 2009 som kommunen hänvisar till. Detta bör beaktas i andra, kommande detaljplanarbeten.

Synpunkter i övrigt

Synpunkter från Lantmäteriet bör beaktas.

Kommentar:

- (1) Se kommentar till Trafikverket.
- (2) Planbeskrivningen förtydligas med att basavståndet plus ytterligare 10 meter tillämpas som skyddsavstånd mot led för farligt gods.

Beskrivningen av basavståndet mot länsväg 518 justeras till att utgå från typbebyggelsen *Kontor*, men medför inga förändringar i planförslaget.

Området som tillåter handel avser inte att bli ett handelsområde i den mening som rekommendationerna avser, men uppfyller säkerhetskraven för ett sådant.

Efter dialog och inrådan av länsstyrelsen så har befintliga bostäder och länsväg 518 undantagits från detaljplanen.

- (3) Kommunen vill poängtera att länsstyrelsen har tagit del av och haft möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget i avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen, i samrådsmöte med kommunen, i sitt samrådsyttrande samt i ett möte med kommunen inför granskning. Länsstyrelsen har vid inga av dess tillfällen lyft frågor kring deponigas och har i tidigare skede inte heller ställt krav på vidare provtagningar. Tidigare synpunkter har därmed tillgodosetts, men kommunen noterar att länsstyrelsen har nya synpunkter.

Kommunen har, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft, för avsikt att genomföra en fullständig sanering av deponin. Även nollalternativet kommer innebära deponin hanteras, men då troligen genom andra alternativ och inte en fullständig sanering.

Vidare deponigasmätning är inte motiverat med anledning av att deponin avses att sanera helt. Risker kopplade till deponigas ska alltid beaktas vid sanering. Utredningen av Norconsult som länsstyrelsen hänvisar till har som utgångspunkt att deponin skulle täckas, vilket inte längre är aktuellt.

Kompletterande provtagningar av grundvatten har gjorts. Dess innehåll har stämts av med länsstyrelsen innan provtagningen genomfördes. Resultatet visar inte på några ämnen som skulle försvåra planens genomförande.

- (4) Planbeskrivningen kompletteras med beräkningar av föroreningsmängder kan tänkas finnas i dagvattnet. Beräkningarna baseras på schabloner om vilka föroreningsmängder som är vanliga inom industriområden av denna karaktär. Beräkningarnas omfattning har stämts av med länsstyrelsen.
- (5) Planbeskrivningen kompletteras med motivering till borttagandet av allé och åkerholme.

Talldungen som är belägen intill mägerlgraven bedöms inte vara en åkerholme och omfattas därför inte av det generella biotopskyddet. Talldungen gränsar endast till odlad åkermark på den norra sidan, övriga sidor omges av gräsmark som inte odlas. Gräsmarken är för blöt för att vara odlingsvärd och har enligt flygbilder inte odlats sedan åtminstone 2005. Området för talldungen och gräsytan

har en total area på cirka 1 hektar, exklusive mägerlgraven. Området uppfyller därför inte definitionen av en åkerholme, som måste vara mindre än 0,5 hektar.

De mest bevarandevärde arterna har hittats i parkstråkets västra del. Stråket är 23 meter brett, varav 3 meter avsetts för gång- och cykelväg, 10 meter för dagvattenhantering och 10 meter för grönstrukturen. I många fall kan grönstruktur och dagvattenhantering kombineras, men för att skydda och utveckla de bevarandevärde arterna så kan den 10 meter bredda stråket nyttjas.

(6) Hänvisning till illustrationen i MKB:n skrivs in i planbeskrivningen.

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.

Trafikverket

Tidigare synpunkter

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet för detaljplanen 2019-02-28 samt kompletterande yttrande 2019-03-20 (TRV 2019/8352). Trafikverket ansåg att planförslaget skulle kompletteras med trafikstring för att kunna ta ställning till planförslaget.

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

Trafikverket har tagit del av trafikstringstal för planen. Trafikverket ser positivt på att kommunen räknat på olika scenarier då osäkerheten för trafikstringen är stor.

Trafikverket ser inte att cirkulationen öster om Trafikplats Laholm är med i Trafikutredning Mellbystrand (2018, Norconsult). Trafikverket anser att planförslaget behöver kompletteras med en trafikanalys gällande cirkulationen öster om Trafikplats Laholm, på väg 24 kopplat till planområdet, med hänsyn till kapacitet och trafiksäkerhet. Trafikverket ser gärna att kommunen analyserar olika troliga scenarier med tanke på osäkerheten i trafikstringen. Trafikanalysen ska presentera eventuella åtgärdsförslag som krävs för att göra planförslaget acceptabelt. Trafikfrågan ska vara utredd innan planförslaget antas.

Framkomlighet och trafiksäkerhet på väg 24 får inte påverkas negativt till följd av planen.

Dagvatten

Trafikverket har tagit del av Dagvattenutredning Mellby 23:4 (Sweco, 2019-11-11) och har inga synpunkter.

Kommentar:

Cirkulationsplatser av denna karaktär har vanligen en kapacitet kring 25 000 inkommande fordon (ÅDT). Efter dialog med Trafikverket framkom att det är tillräckligt att handlingarna kompletterades med en redovisning av inkommande fordon till cirkulationsplatsen ifall antalet inkommande fordon understiger 20 000. Ifall det är nära eller över 20 000 så vill Trafikverket att en mindre trafikanalys görs. I ett väl tilltaget värsta-scenario uppgår beräkningen av inkommande fordon till 18 069 fordon per dygn (ÅDT) år 2040. Ingen vidare trafikanalys är därför motiverad.

Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av antalet inkommande fordon till cirkulationsplatsen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-01-22) har följande noterats:

(1) Allmän plats, Skydd

Eftersom användningen skydd kan innebära så många olika saker är det lämpligt att precisera användningen till den funktion som avses. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis SKYDD₁ – Bullervall. Det är även lämpligt att reglera utformningen av skyddsområdet med egenskapsbestämmelser, till exempel höjdangivelse på bullervallen.

(2) Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser

Lantmäteriet anser att det är oklart om bestämmelsen *q-skydd₁ - "Märgelgrav ska bevaras"* är en varsamhetsbestämmelse eller bestämmelse om skydd för kulturvärde. Vilken typ av bestämmelse det rör sig om har betydelse för ersättningsfrågan då varsamhetsbestämmelser inte genererar någon ersättning för fastighetsägaren. Om bestämmelsen avser att skydda kulturvärde ska det av planförslaget framgå den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare (även om kommunen idag själva är markägare) kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Bestämmelsen bör även preciseras så att det tydligt framgår vad som avses med skyddet, om det tex avser att skydda vissa detaljer eller ett visst underhåll.

(3) Inlösen och ersättning

Under rubriken *"Inlösen och ersättning"* framgår att del av Mellby 23:36 planläggs som allmän plats och att Laholms kommun avser att lösa in den allmänna platsmarken mot ersättning. Det bör även framgå vilka ersättningsregler som är aktuella vid inlösen av allmän plats i det fall fastighetsägarna inte kommer överens om en viss ersättning samt förtydligas att kommunen har rätt att lösa in marken utan stöd av överenskommelse.

(4) Planekonomi

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Det bör även framgå vilka ekonomiska konsekvenser, utöver de kostnader som är kopplade till de fastighetsrättsliga åtgärderna, som genomförandet av planen har för övriga fastighetsägare som ingår och påverkas av planområdet.

Kommentar:

- (1) Användningen preciseras till *SKYDD₁ – Buller- och olyckskydd*.
- (2) Bestämmelsen avser skydd av kulturvärde. Varsamhetsbestämmelse betecknas som *varsam#*. På allmän plats kan varsamhetsbestämmelser endast användas för byggnader och bygglovspliktiga anläggningar där ändringar behöver genomföras varsamt så att dess karaktärsdrag värnas.

Frågan om ersättning förtydligas i planbeskrivningen under avsnittet *Inlösen och ersättning*. Ingen rätt till ersättning bedöms finnas, dels med hänsyn till att kommunen är fastighetsägare, dels med hänsyn till att bestämmelsen inte avsevärt försvårar pågående markanvändning eftersom mägerlgraven idag omfattas av det generella biotopskyddet.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av skyddets syfte och bestämmelsen preciseras till: *q-skydd₁ - Mägerlgrav med omkringliggande trädridå ska bevaras*.

- (3) Avsnittet *Inlösen och ersättning* kompletteras enligt Lantmäteriets yttrande.
- (4) Intäkter från försäljning av mark kommer att återinvesteras i projektet för att bygga ut infrastruktur, natur- och parkområden, samt för att sanera deponin.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende detaljplan för del av Mellby 23:4, Mellbystrand.

Luffartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att invända mot planerad etablering.

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, Mellby industriområde etapp 2 och 3.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat inkomna handlingar och lämnar följande punkter gällande trygghetshöjande åtgärder:

Gång- och cykelstråk

De gång- och cykelstråk som anläggs inom området bör hållas separerat från övrig trafik samt förses med god belysning.

För att förhindra skymd sikt bör eventuella buskage i direktanslutning till stråken undvikas eller hållas väldigt låga.

Det är också viktigt att tydligt avskilja cykelbanan från gångbanan. En målad linje är ofta inte tillräcklig som markering för att uppmärksamma fotgängare på att det är cykelbana de går på. Ibland använder man sig av olika typer av beläggning på gångbana respektive cykelbana. Vanligen använder man då asfalt på cykelbanan och sten eller betongplattor på gångbanan. Då gångbanan genom detta inte blir helt jämn är det lockande för framför allt fotgängare med barnvagn att istället använda sig av cykelbanan. Det är därför positivt om cykelbanorna där det är möjligt separeras från gångbanan genom ett "ingen-mans-land" som exempelvis kan bestå i en gräsremsa eller en trädrad.

Gångtunnlar

Traditionellt byggda gångtunnlar upplevs ofta som otrygga beroende på sin konstruktion. De som ska passera genom tunneln känner sig utlämnade då de inte har utrymme nog att dra sig undan från oönskade möten. För att minska tunnelkänslan kan man skapa bredare passager (bild 1). Om bredden på passagen är större än längden försvinner oftast tunnelkänslan. Eftersom det redan finns en befintlig tunnel under E6:an är detta antagligen inte möjligt, men det är av stor vikt att buskage inte får växa sig högt och skapa skymd sikt i närheten av tunneln, som t.ex. på bild 2. En annan betydelsefull del som har stor inverkan på den upplevda tryggheten är att det finns tillräckligt med fungerande belysning i tunneln samt att den hålls fri från skadegörelse. Regelbundet underhåll bör prioriteras. Bild 3 och 4 är inte några bra exempel på hur det ska se ut för att öka trygghetskänslan.



Bild 1. (bilden är hämtad ur *Stadsplanering, brott och trygghet 2.0* Thomas Pettersson, Polismyndigheten)



Bild 2. (bilden är hämtad ur *Stadsplanering, brott och trygghet 2.0* Thomas Pettersson, Polismyndigheten)



Bild 3–4. Bilder från gångtunnlarna under väg 24 vid tågstationen samt mellan Industrigatan och Gitarrgatan. Fulla med klotter och obefintlig belysning. September 2019.

Parkstråk

Det är viktigt att växtligheten hålls låg för att inte skapa skymd sikt samt att belysningen är god.

Bänkar och bord i parkstråket

För att inte inbjuda till större sammankomster bör bänkar och bord undvikas att placeras i grupp.

För att möblemanget inte ska kunna flyttas runt bör det förankras i marken.

Små, markfasta bänkar som är spridda över parkstråkets yta med goda avstånd mellan bänkarna är att rekommendera.

Kommentar:

Byggnadsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget. Synpunkterna kommer förmedlas till ansvariga för genomförandet.

Kultur- och utvecklingsnämnden

Kultur och Utvecklingsnämnden har ingenting att invända mot detaljplanen för del av Mellby 23:4 och ser fram emot en spännande utveckling för området.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra kring plangranskning av detaljplan för del av Mellby 23:4.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden har inget att erinra mot plangranskningen.

Laholmshem AB

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

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA MYNDIGHETER, BOLAG OCH ORGANISATIONER

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

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden

på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Byggnadsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

Region Halland

Region Hallands lokala nämnd i Laholm har erbjudits möjlighet att yttra sig över granskning av detaljplan för del av Mellby 23:4. Lokal nämnd Laholm 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.

Lokala nämnden i Laholm menar att det är viktigt att ta hänsyn till att det finns goda förutsättningar för en social hållbarhet vid samhällsplanering. Nämnden betonar vikten av det hållbara samhället utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Lokal nämnd i Laholm hänvisar till sitt tidigare yttrande i planprocessen och anser att särskilt landskapsbilden samt trygghets- och hälsoperspektivet även bör tas i beaktning vid fortsatt planering. Nämnden har inget nytt att erinra.

Kommentar:

Byggnadsenheten har mottagit inkomna synpunkter och ser inte att dessa föranleder en ändring av planförslaget.

Swedegas AB

Swedegas AB har tagit del av handlingarna gällande detaljplan Del av Mellby 23:4, Laholms Kommun.

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

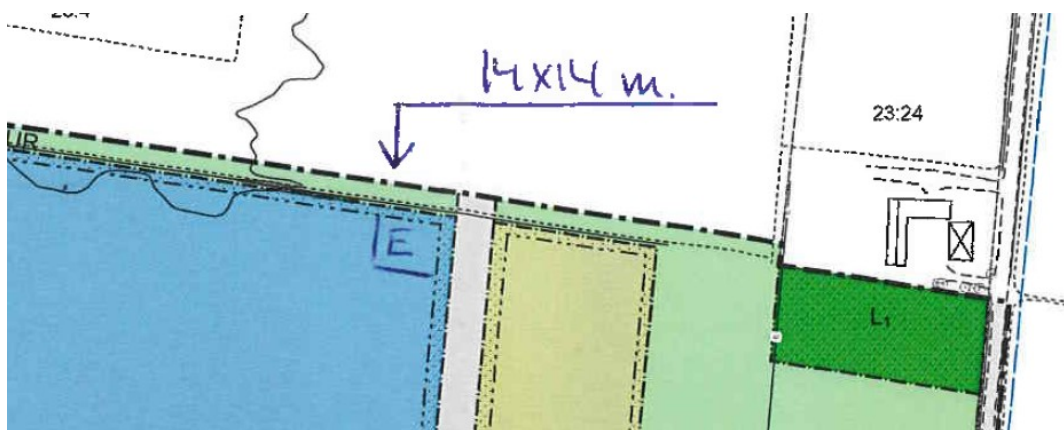
Södra Hallands Kraft EI

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 st. 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 samt att vi vill komplettera med ytterligare två E-områden enligt bifogad karta. Vi ser att elanslutningar på industrisidan har en tendens att bli större och större och måste ta höjd för detta i form av fler transformatorstationer och därmed fler E-områden.

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 finns det befintliga elledningar och i god tid innan markarbeten påbörjas krävs utsättning på plats.



Kommentar:

Planförslaget kompletteras med två nya E-områden. E-området som föreslås i västra delen av planområdet placeras efter dialog med Södra Hallands Kraft i nordöstra hörnet av samma användningsområde för att säkerställa väganslutning.

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 ”Odlingslandskapet 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: "Brukningsvärd jordbruksmark 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."

(2) 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.

Föreningen anser därför att detaljplanen inte är förenlig med reglerna om skydd för brukningsvärd jordbruksmark. MKB:n saknar en utredning av alternativa lokaliseringmöjligheter för den planerade industriverksamheten, som på ett klagörande 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 "brukningsvärd jordbruksmark" inte endast omfattar de bördigaste jordarna utan gäller i stort sett all jordbruksmark och även om den inte brukas just för tillfället. Brukningsvärd 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 planändringen, 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. Intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra kan ses som ett väsentligt samhällsintresse (se prop. 1985/86:3 s.53).

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. Lokaliseringen innebär också att det går att ta vara på befintlig infrastruktur och gjorda investeringar, i form av vägnät, cirkulationsplats och infartsled från riksväg 24. Genom att ändra befintlig detaljplan behöver endast hälften så mycket ny mark tas i anspråk i jämförelse med andra lokaliseringalternativ.

- (2) I miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen 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. Dock ska även skogsmark skyddas så långsamt som möjligt enligt miljöbalken (SFS 1998:808) 3 kap. 4 §. Avståndet till E6:an blir 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.

Mer information om lokaliseringalternativen finns i planbeskrivningen.

Naturskyddsföreningen

Industrimark behövs, men var och vilken? Frågan kvarstår. Vi har nu precis som i samrådsyttrandet 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 tillräckligt?

(2) Energi

Kommer de kommande industribyggnaderna kunna placeras med taken åt söder för att

möjliggöra uppsättning av solceller på alla tak? Hur infrastruktur läggs ut och fastigheter utformas kan till viss del styra detta.

(3) Landskapsbild

Vi ifrågasätter starkt den höga höjden 22 meter på byggnaderna. Med tanke på att detta tydligen är nödvändigt vill vi tillägga att påverkan på landskapsbildningen blir mycket negativ. Då spelar planområdets utformning, byggnadernas utformning, materialval, färgsättning och belysning ännu större roll och bör styras upp för att minska påverkan.

(4) Dagvatten

Höga grundvattennivåer idag, vattensjukt. Vilka konsekvenser för natur och omgivning får det att man sänker grundvattennivån? 12 000 kubiketers 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 och som en del i den gröna (blå) infrastrukturen. Hur stor del av planområdet blir hårdgjord yta? Sätt gränser, lägg ut gröna ytor som 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. Detta garanteras inte i nuvarande planförslag.

Med tanke på dagens situation med stora nederbördsmängder och översvämningar bör klimatfaktorn ändras. Mängden vatten, systemet skall klara av utan att påverka recipienterna negativt bör utredas, ökas. Vad är ett hundraårsregn när det nu kanske är ett 20-årsregn?

(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 sig 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, storspövar 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 gödslas, ej klippas med slätterkross 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 stängs in för vilt. Efter att återigen ha varit ute och studerat området med Callunas utredning, MKB;n och planen som grund har vi följande tillägg eller förtydliganden att göra: Tänk stort. Utgå från att vi är medvetna om att brukningsbar åkerjord går förlorad och att biologisk mångfald försvinner. Visa att Laholms Kommun vill göra vad som går att göra för att kompensera och utveckla mångfalden både inom området och kanske utanför om det behövs. Kämpa inte för att ta bort strandskyddet, trädgångar mm. utan att på samma gång förklara hur detta kan kompenseras och hur man tänker. Lägg ut en grön infrastruktur (även blå) som kan uppfylla många olika ekosystemtjänster.

Vilka ekosystemtjänster går förlorade? Vilka kan man kompensera för, dels inom området och kanske på annat ställe. Säkerställ anläggning, skötselplan, finansiering, skötsel, ansvar för att det som skrivs i plan verkligen kommer till stånd och utvecklas. (Det finns många exempel på att ambitionerna varit stora och utredningarna vid planarbetet visat vad som behövs göras som det sedan inte förverkligas. Planens genomförande vad gäller ekosystemtjänster bör följas upp och en plan för detta bör följa planen.

Efter besök och diskussion med experter vill vi förtydliga och utveckla lite av det vi skrev i samrådshandlingen. Trafikverket vill ha en zon på 60 meter från vägbanan som är fri från "allt stort". Här finns stora möjligheter att med vilja och kunskap kompensera för den i Calluna utpekade sandheden i NV som försvinner. Men experthjälp behövs, Kill Persson eller Krister Larsson har stora erfarenheter av att restaurera och skapa blommande sandhedar i Södra Halland. Anlita någon av dem och Naturskyddsföreningen ställer gärna upp som bollplank. Troligen skulle man för en sammanlagt låg kostnad kunna anlägga detta stråk. Det kostar lite mer i anläggningskedet men skötselkostnaden blir i det långa loppet låg. Anläggandet kräver troligen en del ren sand som nog kommer att finnas tillgänglig vid grundläggningsarbetena. Kanske kan man också transplantera sandhed. Ta lite av växtskiktet från sandheden i NV och lägga ut på området efter att bredbladig grässvål tagits bort. Vissa områden kommer att behöva sås med lämpligt frö. Vill man, går det.

Vad gäller Tippiavägen föreslår Naturskyddsföreningen att allén med stora träd anläggs på södra sidan av vägen och att ett så brett område som möjligt skapas på norra sidan på samma sätt som längst E6. Stråket bör inte vara beskuggat. Här kan kanske speciella åtgärder göras för att åkerfibblan som idag har ett bestånd mitt emot den lilla stugan kan fortleva.

I södra kanten på planområdet föreslår vi att man som kompensationsåtgärd lägger ut en buskplantering längst hela planområdet som ansluter till mägerhålan i öster och skyddszonen i väst. Här kan på sikt värden som finns i trädgården, parken runt gården som försvinner kompenseras. Slån, körsbär, fläder, hassel, hagtorn, apel kan t.ex. vara lämpliga växter som skapar mat, pollen åt pollinerare, insekter, fåglar m.m. skapar boplatser samt skyddar mot vind, sandflykt döljer en del av huskropparna och alltså uppfyller många ekosystemtjänster.

Allé längst vägen i N-S riktning helst på båda sidor om vägen bör anläggas med träd som blir stora och höga. Denna blir en del i den gröna infrastrukturen.

Med de idéer och tankar som här presenterats skulle man ha grunden för den gröna infrastrukturen samt kompensera för en del av de ekosystemtjänster som försvinner.

Kommentar:

- (1) Lokaliseringsalternativ har utretts och presenteras i planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen.
- (2) Detaljplanen reglerar inte takvinkel eller utformning på taken. Möjligheterna att sätta upp solceller på taken begränsas därför inte.
- (3) Gestaltningen av området säkerställs i markanvisningsavtal då kommun kommer ställa krav vid försäljning av marken, men även vid ansökan om bygglov där bland annat krav ställs om en god bebyggelse utifrån landskapsbilden.
- (4) En eventuell grundvattensänkning bedöms inte påverka naturvärdena i området i någon betydande omfattning. Dagvattnet tas omhand lokalt och är fördelat över området i diken, genomsläpplig mark, naturområden mm.

Dagvattendammen ska kunna fördröja 4900 m³ vatten och behöver ha en djup på ca 0,5. Detta innebär att dammen blir ca 100x100 meter eller motsvarande. Avsikten är att göra dammen något djupare för att få en vattenspegel. Området kring dammen kommer höjdsättas så att även 100-års regn kan tas omhand. För en mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen, se *dagvattenutredningen*. Dagvatten kommer utformas med djur- och naturvärden i åtanke.

Detaljplanen säkerställer att endast 57% av planområdet kan hårdgöras.

Detaljplanen kan inte ställa krav på tekniska lösningar, utan endast avsätta tillräckliga markområden för att rena det lokalt. Miljöenheten har tillsyn på alla dagvattendammar inom industriområden och kommer ställa krav på rening ifall för höga halter uppmäts. Planbeskrivningen kompletteras med beräkningar av föroreningsmängder kan tänkas finnas i dagvattnet. Beräkningarna baseras på schabloner om vilka föroreningsmängder som är vanliga inom industriområden.

Återkomsttider för extrema regnmängder beräknas av SMHI och är ingenting som kommunen själva kan justera.

- (5) Byggnadsenheten har tagit del av synpunkterna och förslagen och förmedlar dessa vidare till ansvariga för genomförandet av utbyggnaden.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

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

Fastighetsägare till Mellby 3:5

Jag yrkar på att trafiken till och från väg 518 till Mellby Industriområde begränsas kraftigt.

Redan idag går mycket av trafiken till och från Mellby Industriområde ut på väg 518. Denna väg är inte byggd för att kunna svälja så mycket trafik. Speciellt tung trafik som ofta kommer från industriområdet, dessa fordon går knappt att möta då vägen är för

smal. Med en utökning av Mellby Industriområde är det helt nödvändigt att begränsa trafiken till väg 518. Det går inte att strunta i denna fråga längre! Det finns även många fordon som tar en "genväg" genom industriområdet.

I anslutning till utfarten håller ett bostadsområde på att växa fram (Mellby Ängar) och det bor många barnfamiljer längs väg 518. Det gör det än viktigare att se över frågan. Vi vill inte vara med om att någon förolyckas pga. all denna trafik som dessutom ofta håller mycket hög fart på denna raksträcka

Kommentar:

Kommunen har fortsatt för avsikt att förhindra att tung trafik leds in i industriområdet via länsväg 518. Då länsväg 518 är sekundär väg för farligt gods och ägs av Trafikverket så kan kommunen inte förbjuda tung trafik på denna väg. Kommunen ser dock över möjligheterna att begränsa tung trafik vid infarten som ansluter till länsväg 518.

Fastighetsägare till Mellby 23:24

(1) Hej, jag önskar framför ett önskemål / överklagan angående bygget på Mellby 23:4. (2) Vi önskar en vall ut mot det nya industriområdet med plantering uppepå, dels för buller o dels för att minska insynen mot industriområdet. (3) Vi önskar också framföra att vägen som heter Mellby 518 INTE blir en del av trafiken som kommer att ledas till eller från industriområdet då vägen redan är hårt trafikerad samt att hastighetsbegränsningarna aldrig hålls! Både av tung trafik o personbilschaufförer. (4) Cykel o gångväg önskar vi även blir en ridstig så vi har någonstans att ta vägen när vi rider till stranden, det hade varit fantastiskt om vi kunde göra den till en likadan ridstig som ni gjort vid Ahla tippen, den är toppen! (5) Går det att påverka så önskar vi ju givetvis att byggnaderna inte blir så höra utan håller sig till de 12m som det var sagt från början.

Kommentar:

- (1) Detaljplanen går inte överklaga i detta skede av processen. Synpunkterna kommer här behandlas som ett yttrande. Efter att alla yttranden sammanställts och planen reviderats kommer den lyftas för antagande. Önskas planen överklagas så görs detta efter att den antagits, men innan den vunnit laga kraft. Information kring överklagande finns på Laholms kommuns hemsida, men kommer även skickas ut i samband med antagandet till de sakägare som inte till fullo fått sina synpunkter tillgodosedda
- (2) Detaljplanen möjliggör för att vall eller annan form av bullerskydd kan anläggas, men utgångspunkten är att åtgärder ska göras inom fastigheterna för de verksamheter som bullrar. Det kommer därför inte finnas något krav på att en bullervall sak uppföras.
- (3) Se kommentar till Mellby 3:5.
- (4) En ridväg är i nuläget inte aktuellt, men är ingenting som detaljplanen förhindrar. Möjlighet till passage över E6:an finns vid Månstorp svägen.
- (5) Då detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett varierat utbud av företagsetableringar så kommer nockhöjder för industribyggnader förbli 22 meter.

Fastighetsägare till Trulstorp 2:34

Enligt planförslaget framgår det att möjlighet kommer att finnas att köpa till kvartersmark omkring fastigheten Trulstorp 1:49 för att skapa en mer enhetlig användningsyta. Om fastighetsägarna till Trulstorp 1:49 inte är intresserade av att köpa till den planerade kvartersmarken runt fastigheten är vi fortfarande intresserade av att köpa denna mark.

I planförslaget framgår det att det i anslutning till fastigheten Mellby 23:24 planläggs ett område om ca 3500 kvadratmeter för odlingsändamål, L₁. Framgår inte i några tidigare samrådshandlingar varför detta område nu planläggs som odlingsmark och det framgår inte heller om planändringen kommer att innebära några fastighetsrättsliga åtgärder och vem som om så är fallet är ansvarig för åtgärden och de kostnader som uppstår.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med att området för odlingar tillkommit efter förfrågan från fastighetsägare till Mellby 23:24. Planbeskrivningen kompletteras även med fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för odlingsområdet och att fastighetsägare till Mellby 23:24 bekostar fastighetsreglering.

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

Efter genomgången samrådsredogörelse vill undertecknade framföra följande synpunkter angående detaljplan för del av Mellby 23:4, etapp 2 och 3 av Mellby industriområde.

(1) Lokalisering av industriområde

Enligt kommunens bedömning finns ingen annan lämplig mark för lokalisering av stora sammanhängande industrifastigheter som föreslås vid ändring av detaljplanen. Två grundkrav ställs för lokaliseringalternativ som utvärderats, dels att området är tillräckligt stort dels att bostäder ligger på ett acceptabelt avstånd. Vi delar inte kommunens åsikt om att Mellby Industriområde vid jämförelse av alternativen anses vara det mest lämpade området att skapa stora sammanhängande industrifastigheter på där alla typer av industriell verksamhet tillåts. Vi anser istället att alternativet där det sker en utökning av befintligt industriområde i kommunens östra delar är bättre då skogsmark istället för jordbruksmark tas i anspråk och där skog och träd ger en minskad påverkan på landskapsbilden. Där finns även stora områden att nyttja samt har området fördelen att det ligger längre bort från bostadsbebyggelse.

Del av argument för att inte lokalisera stora industrifastigheter genom utökning av Nyby industriområde anses vara att framtida bostadsbebyggelse kan inskränkas beroende på vilka verksamheter som etablerar sig och de skyddsavstånd som krävs. Vi anser att det är konstigt att kommunen tar större hänsyn till kommande bostadsbebyggelse och de skyddsavstånd som då krävs istället för att se till att skyddsavstånd upprätthålls mot redan befintlig bostadsbebyggelse.

Planerad lokalisering av större sammanhängande industrifastigheter på Mellby industriområde skulle få en stor påverkan på närmiljön och landskapsbild för de bostäder som ligger i närområdet av industriområdet och vi anser inte skyddsavstånd enligt planförslaget är tillräckligt pga. av den planerade byggnadshöjden på fastigheterna på 12 och 22 meter. Enligt upprättad MKB är det inte orimligt att kräva att så stora byggnader som anläggs på ett industriområde där alla former av industriell verksamhet är tillåten kräver ett skyddsavstånd på 500 meter eller mer.

Då områden där det går att etablera större sammanhängande industrifastigheter anses vara en bristvara i regionen kommer det troligtvis inte att vara några problem att sälja denna industrimark oavsett lokalisering och därmed kommer samma antal arbetstillfällen att skapas i kommunen även om lokalisering av industriområdet sker på någon av de framtagna alternativa lokaliseringsplatserna.

Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram pga. att den sammanlagda påverkan av detaljplanen bedöms som stor. MKB:n visar att föreslagen detaljplan ger upphov till ett flertal miljökonsekvenser däribland ökat buller och stor förändring av naturmiljö och landskapsbild. Enligt länsstyrelsen kommer fullt utnyttjad plan att innebära mycket stor synlighet från stora områden. Illustrationer av hur byggnation på området skulle påverka landskapsbilden har tagits fram i MKB:n vilka visar på stor påverkan på omgivning och närmiljö och länsstyrelsen anser att planen bättre behöver ta hänsyn till landskapsbilden i höjd, form och volym. Illustration saknas dock på hur byggnation skulle påverka oss boende i öster som bor i direkt anslutning till området och vi anser att en sådan illustration ska kompletteras till planförslaget för att ge en tydlig bild av hur landskapsbilden påverkas av höjden på föreslagna byggnader. Enligt kommunen har inte detta gjorts då det anses kunna ge en missvisande bild av området då kommunen menar på att man i dagsläget inte vet bebyggelseformen på området. Förslag på ritningar på området ligger redan ute offentligt på markintressenters hemsidor vilka alla har byggnadshöjd på 22 meter vilket är högsta tillåtna byggnadshöjd på område J och JE.

Vi anser att illustrationer även ska tas fram för att påvisa hur maxhöjd på uppförda byggnader på område Z₁K och J, samt JE påverkar landskapsbilden och närmiljön för oss boende öster om området.

(2) Föroreningar

Inom planområdet på etapp 2 finns en nedlagd deponi. Enligt upprättad MKB ska en fördjupad utredning tas fram hur deponin ska hanteras vid exploatering och enligt planbeskrivning med genomförandebeskrivning avses deponin att saneras. Etapp 2 är detaljplanlagt sedan tidigare och redan tidigare borde därför en planbestämmelse ha upprättats där kommunen säkerställer att deponin saneras innan byggnation får starta på plats. Även om ingen ändring av detaljplanen beslutas anser vi att planbestämmelse ska införas om att bygglov inte får medges för ändrad markanvändning på området innan föroreningssituationen avhjälpes då någon sådan planbestämmelse enligt Länsstyrelsen idag inte återfinns på plankartan. Detta innebär att markmiljön på området förbättras oavsett om befintlig detaljplan ändras eller ej.

Kommunens uttalande i planförslaget om att det på jordbruksmarken där industrifastigheterna planeras troligen har använts mycket tillsatsmedel i form av konstgödning är direkt felaktigt och saknar saklig grund. Vi fastighetsägare utmed väg 518 vet att det på området varje år sprids naturgödsel och på jordbruksmarken som brukas bakom fastigheten Trulstorp 2:34 bedrivs ekologisk odling.

(3) Luktstörningar

Eftersom alla typer av industrier är tillåtna på område J och JE innebär det att verksamheter som är kända att orsaka luktstörningar får etableras där. Enligt upprättad MKB kan detta hanteras i ett anmälnings- eller tillståndsförfarande och särskilt störande verksamheter får inte tillstånd/förbjuds. Men det finns även icke-anmälningspliktiga verksamheter som kan ge upphov till luktstörningar. Det

enda sättet att på tidigt stadié förhindra att dessa etableras är att se till att bygglovshandläggare och miljöinspektörer samarbetar och att remisser går till Miljökontoret i samband med bygglovsgivning. Detta hindrar dock bara de som bygger om eller nytt, men inte att verksamheter enbart flyttar in i nya lokaler. Detta medför att risken för luktstörningar för de boende i närområdet är stor.

(4) Bullerstörningar

Verksamhetsbuller kan förekomma i form av buller från transporter inom industriernas områden, t.ex. från fordon som backar, vänder och i samband med godshantering m.m. Verksamhetsbuller kan också utgöras av buller från teknisk utrustning såsom fläktar, maskiner, kompressorer och värmepumpar. Avståndet till bostäder i öster och väster är kort om man enligt MKBn relaterar till skyddsavstånd som brukar kunna vara aktuella för industriområden. Med det korta avståndet följer också risken att bullerstörningar kan vara betydande för de närboende. Skyddsavstånd på 500 m eller mer är enligt upprättad MKB inte orimligt när alla typer av verksamheter är tillåtna. I öst bedöms enligt MKBn såväl Trulstorps bostad, som bostäder som ligger nordöst om planområdet kunna påverkas negativt av buller från industrierna. J₁ kan innebära alla typer av industriverksamheter, vilket medför att tung industri med höga bullernivåer och exempelvis hörbara tonkomponenter är möjliga.

Enligt upprättad MKB kan lokaliseringen och verksamhetens lämplighet, bland annat med avseende på buller, bedömas i samband med handläggning av anmälan om anmälningspliktig C-verksamhet respektive tillståndspliktig A- eller B-anläggning. Om verksamheten bedöms vara alltför störande förbjuds verksamheten, respektive meddelas inte tillstånd. Men det är inte säkert att de tillstånds eller anmälningspliktiga verksamheterna som orsakar mest bullerstörningar. Det finns många verksamheter som är icke anmälningspliktiga miljöfarliga verksamheter (U-verksamheter) som får starta sin verksamhet utan att anmälan respektive tillståndsansökan behöver göras till kommunens miljökontor eller Länsstyrelsen. Detta minskar möjligheterna kring reglering av bullernivåer. Utan bulleråtgärder bedöms planförslaget enligt MKBn medföra en stor negativ konsekvens med avseende på verksamhetsbuller.

Planens intention är att bullerdämpande åtgärder ska utföras inom fastigheten för bullerkällan. Detaljplanen möjliggör att bullerskydd får uppföras både på naturmark i den östra och södra delen av planområdet och inom skyddsområdet längs E6:an. Men eftersom det inte är ett skall-krav uppförs inte bullerskydd med automatik vid genomförandet av planen. Det kan då i framtiden bli otydligt vem som ansvarar för och bekostar att bullerskydd uppförs, särskilt om flera verksamheter bidrar till en bullerstörning hos närboende. I planbeskrivningen framgår att kommunen åtar sig att ordna bullerskydd för de fall när det inte går att påvisa vilken av verksamheterna som ger upphov till bullret. För att säkerställa att bullernivån kommer att ligga på en acceptabel nivå ska det på ritning och i detaljplanen ändras så att det tydligt framgår och står att bullerskydd ska uppföras (står idag får) och att det är kommunen som är ansvarig för att bullerskydd uppförs samt att bullerskydden ska bekostas av kommunen.

Med stöd av uppgifter från upprättad MKB anser vi att skyddsavståndet mellan våra fastigheter i öster till område J och JE där alla industriverksamheter enligt planförslag är tillåtna ändras till att uppgå till minst 500 m. Detta för att säkerställa att både bullernivån och den visuella landskapsbilden blir acceptabel för boende i närområdet. Enligt samrådsredogörelsen ska användningsytan för kontor och verksamheter kompletteras med bestämmelsen p₂ att byggnad ska placeras med långsidan mot gatan. Detta för att minska risken för störningar. Vi anser att punkten bör förtydligas med att

lastbryggor, portar och parkering ska anläggas på industrifastigheterna mot väster i riktning mot E6. Detta borde även göra att transporterna inne på industriområdet på vägen närmast våra fastigheter i öster minskar. Vi anser även att text bör läggas till om att fastighetskropparna ska vara sammanhängande, även detta för att minska risken för störningar.

(5) Ljusstörningar

På planområdet J och JE får alla typer av industrier etableras. Dessa kan ha olika typer av belysning och även reklamskyltar. Enligt upprättad MKB är de som kan störas av verksamheternas ljus bl.a. närboende väster och öster om planen. Samtliga industrifastigheter tillåts en högsta nockhöjd om 22 meter, medan kontor och verksamheter Z₁ tillåts ha en högsta nockhöjd om 12 meter. Även om området med kontor och verksamheter skulle ha en sammanhängande byggnad så skulle den inte helt kunna avskärma från ljusstörningar från industrierna. Inte heller skyddar den från ljus från den sydöstra delen av planen. Vintertid skyddar inte vegetation på samma sätt mot ljusstörningar, d.v.s. på den tid på året då ljus används som mest. Enligt MKBn är industribyggnaderna så pass höga att boende i bostadsområdet väster om planområdet också riskerar att störas av ljus från planområdet. Typen av belysning, höjd, riktning och intensitet varierar mycket beroende på vilka typer av verksamheter som etableras i planområdet. Det är inte säkert att de tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheterna har mest belysning eller mest störande sådan. Det finns många verksamheter, som är icke anmälningspliktiga miljöfarliga verksamheter som får starta sin verksamhet utan tillstånd från kommunens miljökontor eller Länsstyrelsen. Detta minskar möjligheterna kring reglering av ljusstörningar.

Utöver det som inarbetas i planen avtalar kommunen i reservations- och markanvisningsavtal vid markförsäljning om att byggnadsutformningen ska redovisas och godkännas av kommunen innan bygglov sökes. Detta är endast aktuellt vid försäljning av marken och kan inte garantera att det ändras i ett senare skede. Men kommunens översiktsplanerare och planarkitekter får även bygglov på remiss och kan därigenom påverka byggnadsutformningen. I detaljplanen finns ingen reglering eller åtgärd för eventuella ljusstörningar. Om kommunen i samband med markförsäljningen ställer krav på ljussättningen kan konsekvenserna mildras.

Enligt upprättad MKB bör kommunen ta fram en kravspecifikation eller checklista som stöd vid godkännande av byggnadsutformning vid markanvisning och försäljning. Ljussättning för att minska störning bör där ingå som en aspekt att bedöma. Icke genomskinliga bullervallar skulle kunna skydda närboende från ljusstörningar i viss mån. Efter att kommunen sålt marken inom planområdet blir bygglovsförfarandet och remisser till Miljökontoret viktigt för att tidigt fånga upp de verksamheter som riskerar att ge betydande ljusstörningar för närboende. Det kommer då att falla på att förelägga om försiktighetsmått så att närboende inte störs av ljusstörningar.

Vi anser att kommunen bör ta fram en kravspecifikation eller checklista som stöd vid godkännande av byggnadsutformning vid markanvisning och försäljning där ljussättning för att minska störning ingår som en aspekt att bedöma.

(6) 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 10 m plus nock beroende på var på området byggnationen ska ske. Enligt det nya planförslaget ska höjden på uppförda

industrifastigheter istället kunna uppgå till 12 (område Z₁K) resp 22 m (område J och JE) inkl nock.

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 150 m från våra fastigheter. Det är en betydande förändring av landskapsbilden i närområdet både vad gäller den visuella miljön samt bullernivån jämfört med tidigare plan.

Planerad lokalisering av större sammanhängande industrifastigheter på Mellby industriområde skulle få en stor påverkan på närmiljön och landskapsbild för våra bostäder som ligger i närområdet av industriområdet och vi anser inte skyddsavstånd enligt planförslaget är tillräckligt pga. av den planerade byggnadshöjden på fastigheterna på 12 och 22 meter. Enligt upprättad MKB är det inte orimligt att kräva att så stora byggnader som anläggs på ett industriområde där alla former av industriell verksamhet är tillåten kräver ett skyddsavstånd på 500 meter eller mer.

Enligt samrådshandlingar framgår att befintliga bostäder inom planområdet längs länsväg 518 idag har en tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter. Tillåten byggnadshöjd för dessa fastigheter höjs enligt samrådshandlingarna till 7 meter för att skapa en jämnare övergång mellan planlagda bostäder i öster och industriområdet. Denna ändring är inget som vi fastighetsägare utmed väg 518 har efterfrågat utan vi anser istället att tillåten byggnadshöjd på 3,5m ska fortsätta att gälla och att man istället utgår från höjd på befintliga byggnader på våra fastigheter när man anpassar höjden på byggnader som enligt plan får upprättas på industriområdet. Vi anser fortfarande inte att den ökade ytan på naturområdet mellan våra fastigheter och områdena som får bebyggas med industrifastigheter kompenserar för den nu föreslagna byggnadshöjden. Med stöd av uppgifter från upprättad MKB anser vi att skyddsavståndet mellan våra fastigheter i öster till område J och JE där alla industriverksamheter enligt planförslag är tillåtna ändras till att uppgå till minst 500 m och att högsta tillåtna nockhöjd på område Z₁K ändras till 10 meter. Detta för att säkerställa att både bullernivån och den visuella landskapsbilden blir acceptabel för boende i närområdet. Om inte detta krav tillgodoses anser vi att byggnadshöjder och regler enligt gällande detaljplan ska behållas och även appliceras vid planläggning av etapp 3.

(7) Rekreation

Tippvägen är idag en befintlig grusväg där behörig trafik får framföras. Vägen 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. I området ligger flera hästgårdar och Tippvägen används idag även som ridväg. Enligt planförslaget ska bilvägen göras om till en gång- och cykelväg vilket skulle innebära att ridning blir förbjudet längs sträckan.

Området söder om etapp 3 ingår ej i planläggningen vilket gör att utfart söderut mot Månstorpsvägen kommer att försvinna om området planläggs. För att området ska fortsätta att vara ett attraktivt stråk och en naturlig runda för rekreation och promenader är det viktigt att utfarten mot Månstorpsvägen behålls redan i detta planläggningsskede och den bör därför separert urskiljas och ingå redan nu vid planläggning av etapp 3. För att inte försämra områdets rekreativmöjligheter bör även en ridled anläggas utmed den planerade gång- och cykelvägen.

Enligt planförslaget anläggs gång- och cykelbanan norr om lagd vägsträcka i väst-/östlig riktning vilket innebär att väg med tung trafik behöver korsas två gånger av fotgängare och cyklister på Tippvägen innan man når tunneln under E6 som kopplar ihop området med Mellbystrand. Enligt svar i samrådsredogörelsen är gång- och cykelvägen inte planlagd på södra sidan av vägen för att de södra industrifastigheterna på etapp 3 annars måste ha in- och utfarter över parkstråket. För att minska risken för olyckor vidhåller vi vårt förslag att man istället bör förlägga parkstråk samt gång-, cykel och ridväg på södra sidan om Tippvägen och att man tar bort möjlighet för industrifastigheterna på etapp 3 att ha in- och utfarter längs med Tippvägen. Det innebär att enbart en överfart behöver korsas för att man ska komma vidare ut till tunneln under E6 och Mellbystrand. Ut- och infarter till dessa fastigheter leds och placeras istället mot väg som ligger västerut på/om området i nord-/sydlig riktning. Detta skulle öka säkerheten för fotgängare och cyklister samtidigt som det skulle leda till minskad trafik och bullerstörning utmed väg som ligger närmast bostadsfastigheterna som ligger öster om området. Vi vidhåller 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.

(8) Geotekniska förutsättningar

Områdets yta och industrifastigheternas storlek innebär att det kommer att bli en stor påverkan på mark och grundvatten, exploatering av den karaktär som föreslås innebär ofta en grundvattensänkning vilket ökar risken för sättning. Inom stora delar av planområdet finns sättningkänslig undergrund. Vi fastighetsägare förutsätter att det i planen säkerställs att tillkommande bebyggelse på området inte medför sättningar på våra närliggande bebyggda fastigheter. Befintliga dräneringar på området kommer att förstöras vid upprättande av nya industrifastigheter och vi kräver att kommunen skriver in i planen att våra fastigheter ska omfattas av den dagvattenhantering som planeras för området och att kommunen bekostar anslutningen av våra fastigheter till det nya dagvattensystemet. Vi vidhåller vår ståndpunkt att om grundvattennivån sänks vid exploateringen och problem med sättning på våra närliggande byggnader uppstår är kommunen ansvarig för och ska bekosta att problem pga. ovan avhjälpes och rättas till.

Kommentar:

- (1) Kommunen vidhåller sin bedömning om att föreslagen lokalisering är den lämpligaste. För- och nackdelar av de olika lokaliseringarna framgår av planbeskrivningen.

Behovet av skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter varierar kraftigt beroende på vilken verksamhet som bedrivs och vilka andra säkerhetshöjande åtgärder som vidtas på bostads- eller verksamhetsfastigheten. Krav på skyddsåtgärder kan ställas vid bygglov och vid miljöenhetens tillsynsarbete. Eventuella verksamheter som kräver större skyddsavstånd än vad detaljplanen säkerställer behöver lokaliseras mer centralt i området för att uppfylla skyddsavståndet. Planområdet bedöms ha mycket goda förutsättningar för att tillgodose eventuella skyddsavstånd.

Trots att större sammanhängande industrifastigheter är en bristvara så är närheten till större vägar och annan infrastruktur av mycket stor betydelse.

Vyer över byggnadsvolymer kommer tas fram längs länsväg 518 och presenteras i planbeskrivningen.

- (2) Bestämmelse om att deponin måste saneras innan byggnation finns i granskningshandlingarna i form av: *a₁ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän mark har sanerats till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning.*

Gällande detaljplaner kan endast ändras genom en detaljplaneprocess och bestämmelsen kan endast införas ifall en ny detaljplan antas.

Se även *kommentar 3 till Länsstyrelsen.*

Stycke i planbeskrivningen om tillsatsmedel använts tas bort.

- (3) Personer som upplever luktstörningar kan göra en anmälan till miljöenheten som då bedömer huruvida verksamheten behöver tillta åtgärder.

Bygglov krävs för att ändra användningen av en verksamhetslokal även ifall själva lokalen inte byggs om.

- (4) Behovet av skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter varierar kraftigt beroende på vilken verksamhet som bedrivs och vilka andra säkerhetshöjande åtgärder som vidtas på bostads- eller verksamhetsfastigheten. Krav på skyddsåtgärder kan ställas vid bygglov och vid miljöenhetens tillsynsarbete. Eventuella verksamheter som kräver större skyddsavstånd än vad detaljplanen säkerställer behöver lokaliseras mer centralt i området för att uppfylla skyddsavståndet. Planområdet bedöms ha mycket goda förutsättningar för att tillgodose eventuella skyddsavstånd.

Personer som upplever bullerstörningar kan göra en anmälan till miljöenheten som då bedömer huruvida verksamheten behöver tillta åtgärder. Kommunen vidhåller sin inställning om att bulleråtgärder ska utföras inom fastigheten för bullerkällan och att skattemedel inte ska nyttjas för att gynna enskilda företag. De bullerberäkningar som gjorts visar att riktlinjerna för trafikbuller inte kommer överskridas. En bullervall kommer därför inte anläggas i ett inledande skede om inte detta är ett lämpligt alternativ för att hantera överblivna jordmassor.

Egenskapsbestämmelsen p₂ kommer inte kompletteras med att byggnaderna sammanbyggda i fastighetsgräns eftersom detta medför stora svårigheter. Fastigheterna kommer troligen inte bebyggas samtidigt och kommer ha olika behov samt utformning. Ifall byggnadskropparna är sammanhängande så kommer sannolikt leveranser och varuintag behöva göras på baksidan, dvs. den östra sida, vilket motverkar syftet om att minska bullernivåerna för närliggande bostäder.

- (5) Kommunen har för avsikt att ta fram ett underlagsmaterial för att bedöma byggnadsutformningen, där ljussättning ingår. Detta ingår dock inte inom ramen för detaljplanarbetet.

- (6) Behovet av skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter varierar kraftigt beroende på vilken verksamhet som bedrivs och vilka andra säkerhetshöjande åtgärder som vidtas på bostads- eller verksamhetsfastigheten. Krav på skyddsåtgärder kan ställas vid bygglov och vid miljöenhetens tillsynsarbete. Eventuella verksamheter som kräver större skyddsavstånd än vad detaljplanen säkerställer behöver lokaliseras mer centralt i området för att uppfylla

skyddsavståndet. Planområdet bedöms ha mycket goda förutsättningar för att tillgodose eventuella skyddsavstånd.

Utefter länsstyrelsens yttrande så kommer befintliga bostäder inte inkluderas i detaljplan. Se *kommentar 2 till länsstyrelsen*. Detta innebär att högsta tillåten byggnadshöjd för befintliga bostäder blir oförändrad gentemot dagsläget i enlighet med yttrandet.

Nockhöjden för Z₁K-området förbli oförändrad, det vill säga 12 meter, med hänsyn till att området ska skapa en jämnare övergång mot industrifastigheterna. Dess höjd fyller även en viss funktion för att minska buller- och ljusstörningar.

Att sänka höjden för industrifastigheterna till en byggnadshöjd på 10 meter motverkar detaljplanens syfte om att skapa större sammanhängande industrifastigheter som tillåter ett varierat utbud av verksamheter. En högsta tillåtna nockhöjd på 22 meter kommer därför kvarstå.

- (7) En ridväg är i nuläget inte aktuellt, men är ingenting som detaljplanen förhindrar.

Då området söder om etapp 3 är utanför detaljplanelagt område så är det möjligt att anlägga en väg mot månstorsvägen. Laholms kommun är dock inte ägare av marken.

Då industrimarken längsmed Tippvägen är avlång så ses det inte som rimligt att anlägga en väg som går igenom hela området för att ta sig in i de östra delarna. In- och utfarten från Tippvägen ses som det bättre alternativet och kommunen står därför kvar vid sin kommentar i samrådsredogörelsen.

- (8) Kommunen bedömer att befintliga bostäder inte kommer påverkas av eventuell grundvattensänkning

Befintliga bostäder har inkluderats i dagvattenutredningen och inga ändringar behöver därför göras. Befintliga dräneringssystem omfattar huvudsakligen åkermarken. Avgift för VA-anslutning kommer tas ut utifrån gällande taxor.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Fastighetsägare till Mellby 1:5, 1:22, 1:132, 1:133, 1:134, 1:136 och 1:138

Jag yrkar på att trafiken till och från väg 518 till Mellby Industriområde begränsas kraftigt.

Redan idag går mycket av trafiken till och från Mellby Industriområde ut på väg 518. Denna väg är inte byggd för att kunna svälja så mycket trafik. Speciellt tung trafik som ofta kommer från industriområdet, dessa fordon går knappt att möta då vägen är för smal. Med en utökning av Mellby Industriområde är det helt nödvändigt att begränsa trafiken till väg 518. Det går inte att strunta i denna fråga längre! Det finns även många fordon som tar en "genväg" genom industriområdet.

I anslutning till utfarten håller ett bostadsområde på att växa fram (Mellby Ängar) och det bor många barnfamiljer längs väg 518. Det gör det än viktigare att se över frågan.

Vi vill inte vara med om att någon förolyckas pga. all denna trafik som dessutom ofta håller mycket hög fart på denna raksträcka

Kommentar:

Se kommentar till Mellby 3:5

Fastighetsägare till Mellby 15:56 (inkommit 2020-03-07)

Hej! Det har kommit till vår kännedom att det planeras en utökning av industriområdet i Mellby. Vi har nu tagit del av ”planförslag gällande detaljplan för del av Mellby 23:4” där vi som boende i direkt anslutning till planerat område endast avskilt genom väg E6 har synpunkter. Att planera ett område som detta i en ”strandnära” ort med huvudnäring inom turism skulle påverka oss närboende men även orten som sådan mycket negativt genom försämrad vy, ökat buller, eventuella utsläpp, ökad trafik m.m.

(1) Bullret från motorvägen kommer inte kunna försvinna utan kommer reflekteras mot industribyggnader tillbaka mot bebyggelsen i väster!!!

(2) Att det skulle vara bästa alternativ att placera området där bebyggelsen är som närmst känns väldigt ogenomtänkt. Det finns mycket mark i anslutning till övrig industri i kommunen som borde ses över innan ett beslut kan tas. Det finns även annan mark både söder och norr ut med ”skyltläge” för de eventuella e-handelslager som vill etablera sig.

Planerat område fungerar dessutom idag som ett friluftsområde för motion, hundrastning m.m.

(3) Att detta skulle generera arbetstillfällen är väl ingen tvekan men att då göra en etablering så pass långt ifrån järnvägsstationen som utgör den främsta möjligheten till transport vore rent av dumt! Alla, särskilt vi som tågpendlar varje dag vet att busstrafiken är begränsad och inte genomtänkt från området...

De jag möter varje dag på tåget har max 5–10 min gång till sina arbetsplatser från målstationen, utöver det blir hindret för stort och bil används istället. Detta ser jag även på övriga bekanta och arbetskamrater. Biltrafiken skulle alltså ökas enormt där man får se på miljöaspekterna i form av buller och utsläpp.

Sammanfattningsvis bör det finnas bättre alternativ att etablera denna form av industri än att förstöra intresset och miljön för Mellbystrand som lever på sin turism och attraktion av att vara en strandnära ort med en härlig miljö för boende och besökande.

Kommentar:

(1) Avståndet mellan industribyggnader och bostäder i väster är så långt att dessa inte kommer påverkas av någon betydande bullerreflektion.

(2) Andra områden längs E6:an saknar den redan utbyggda infrastrukturen som Mellby industriområde har. Dessutom innebär den aktuella lokaliseringen att hälften så mycket jordbruksmark behöver tas i anspråk då halva området redan är detaljplanlagt för industriverksamheter.

För mer information kring lokaliseringalternativen se *planbeskrivningen*.

- (3) Gatorna inom detaljplaneområdet breda nog för att busshållplatser ska kunna anläggas. Kommunen för en dialog med Hallandstrafiken och har en förhoppning om att Mellby industriområde ska få en kollektivtrafikkoppling till järnvägsstationen.

Fastighetsägare till Mellby 22:10 (inkommit 2020-03-07)

Hej! Fick just reda på att det här planförslaget låg ute - det har helt gått mig förbi. Till min förfäran såg jag även att sista dagen att lämna in synpunkter var igår. Hoppas verkligen att det går att göra undantag...

Vill ABSOLUT inte ha högre byggnader än de redan godkända 10 metrarna på andra sidan E6. Bor på Mellby 22:10 och vill inte ha dessa kolosser så nära inpå.

Kommentar:

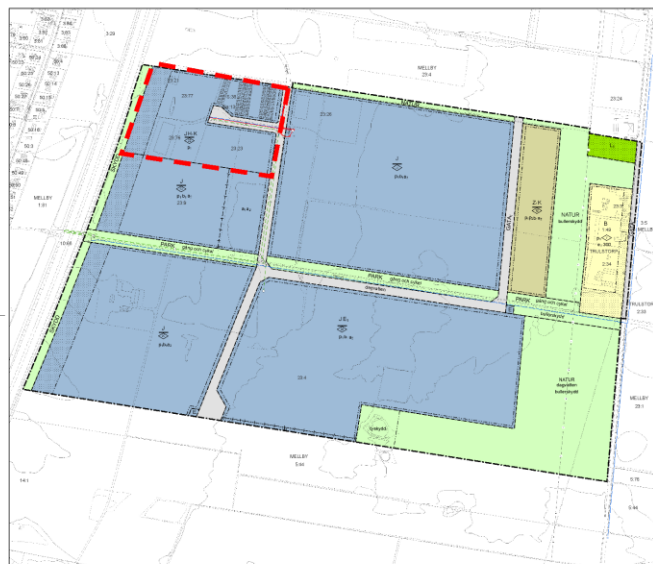
Att sänka höjden i området till en byggnadshöjd på 10 meter motverkar detaljplanens syfte om att skapa större sammanhängande industrifastigheter som tillåter ett varierat utbud av verksamheter. En högsta tillåtna nockhöjd på 22 meter kommer därför kvarstå.

Fastighetsägare till Mellby 23:8

Vi kräver att bifogad planritning över Mellby 23:4, nv hörn, skall bifogas till planen. allt för att undvika oklarheter om vad som planen omfattar och tillåter. gränsdragningarna blir härmed tydliga och omöjliga att misstolka.

Inom område markerat med röd-streckad linje tillåts handel, men inte med livsmedel. Utöver detta tillåts kontor och industri (inklusive lager mm.)	
Fastigheternas storlek:	
Mellby 5:38 mfl.	7 700 m ²
Mellby 23:77	7 655 m ²
Mellby 23:76	7 000 m ²
Mellby 23:23	10 000 m ²
Del av Mellby 23:4	5 800 m ²
<hr/>	
Totalt	38 155 m ²

Detaljplan för Mellby 23:4



Kommentar:

Detaljplanekartan används i flera olika sammanhang och att peka ut enskilda användningar mer än andra kan upplevas som otydligt. Mark inom vilket handel är tillåtet framgår av plankartan och planbeskrivningen.

SAMMANFATTNING

Planförslaget ändras i följande avseende:

- Befintliga bostäder och länsväg 518 har undantagits från detaljplanen.
- Användningen E_1 -serverhall tas bort med hänvisnings till begränsningar i elnätet.
- Planförslaget kompletteras med två nya E-områden.

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

- Planbeskrivningen förtydligas med att basavståndet plus ytterligare 10 meter tillämpas som skyddsavstånd mot led för farligt gods och förtydligar vilken typbebyggelse som använts.
- Planbeskrivningen kompletteras med beräkningar av föroreningsmängder som kan tänkas finnas i dagvattnet.
- Planbeskrivningen kompletteras med motivering till borttagandet av allé och åkerholme.
- Hänvisning till volym-illustrationen i MKB:n skrivs in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av antalet inkommande fordon till cirkulationsplatsen öster om E6:an.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av syftet med skyddet för mägergravnen.
- Avsnittet *Inlösen och ersättning* kompletteras med ersättningsregler.
- Planbeskrivningen kompletteras med att området för odlingar tillkommit efter förfrågan från fastighetsägare till Mellby 23:24. Planbeskrivningen kompletteras även med fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för odlingsområdet och att fastighetsägare till Mellby 23:24 bekostar fastighetsreglering.
- Stycke i planbeskrivningen om tillsatsmedel använts i området tas bort.
- Förtydligande kring tilltänkt skyfallshantering.

Plankartan föreslås ändras och kompletteras i följande avseende:

- Användningen SKYDD preciseras till SKYDD₁ – Buller- och olycksskydd.
- Bestämmelsen p_1 -Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns tas bort från JH₁K-området för att göra befintliga fastigheter planenliga.
- Bestämmelsen q -skydd₁ preciseras till q -skydd₁-Mägergrav med omkringliggande trädridå ska bevaras.

- Egenskapsbestämmelser om markens höjd över nollplanet.
+ 0,0 – Marken höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

Inventeringar och utredningar som har tagits fram är:

- Flyghindersanalys.
- Kompletterande grundvattenprovtagning för deponi.

NAMNLISTA

Följande berörda har inte fullt ut fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare (enl. fastighetsförteckning)

Fastighetsägare till Mellby 23:24
Fastighetsägare till Mellby 3:5
Fastighetsägare till Trulstorp 2:34
Fastighetsägare till Trulstorp 1:49

Allmänhet

Fastighetsägare till Mellby 1:5
Fastighetsägare till Mellby 1:22
Fastighetsägare till Mellby 1:132
Fastighetsägare till Mellby 1:133
Fastighetsägare till Mellby 1:134
Fastighetsägare till Mellby 1:136
Fastighetsägare till Mellby 1:138
Fastighetsägare till Mellby 1:5
Fastighetsägare till Mellby 1:22
Fastighetsägare till Mellby 15:56
Fastighetsägare till Mellby 22:10
Fastighetsägare till Mellby 23:8

LAHOLM 2023-07-04

Mikael Lennung
Plan- och exploateringschef

Amadeus Henriksson
Planarkitekt