

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



DEL AV NYBY 1:15 MED FLERA, UTVIDGNING AV NYBY INDUSTRIOMRÅDE

LAHOLM – LAHOLMS KOMMUN



Flygbild över planområdet.
Röd streckad linje visar
planområdets avgränsning.

INNEHÅLL

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Miljökonsekvensbeskrivning
- *Grundkarta finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret*
- *Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret*

PLANBESKRIVNING

- Planens syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare ställningstaganden
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Förutsättningar och förändringar

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Organisatoriska frågor
- Fastighetsrättsliga frågor
- Ekonomiska frågor
- Tekniska frågor
- Konsekvenser av planens genomförande
- Medverkande tjänstemän

BILAGOR

- Bilaga 1 – Karta över dagvattenhantering

PLANPROCESS

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 27 september 2016. Beslutet vann laga kraft den 20 oktober 2016.

KONTAKT

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 27 september 2016. Beslutet vann laga kraft den 20 oktober 2016.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Industrimarken i Nyby industriområde har sedan en tid tillbaka tagit slut. Ett antal företag har efterlyst industrimark för utökning eller nybyggnad i området. Kommunen har vidtagit en rad åtgärder för att tillskapa mer industrimark men bland annat arkeologiska fynd och svårigheter att förvärva mark har lagt hinder i vägen. Nu har emellertid ytterligare överläggningar med företrädare för kulturmiljöintressen och vissa markanskaffningar öppnat förutsättningar för en utvidgning av detaljplanen i den södra delen av Nyby industriområde.

Syfte

Genom att utvidga befintliga Nyby industriområde ska planen möjliggöra ytterligare etableringar av kontor, handel och industri. Den planlagda marken inom Nyby industriområde är i huvudsak helt ianspråktagen och ett antal företag har efterlyst industrimark för utökning eller nybyggnad i området.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en utvidgning av Nyby industriområde. Utvidgningen kommer att ske söderut från befintligt verksamhetsområde och innebär att verksamheter som industri, kontor och handel kan etablera sig. Planområdet innefattas även av natur- och parkområden, dagvattendammar samt gång- och cykelvägar.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet tillhör Laholms centralort och ligger cirka 3 kilometer sydväst om Laholms centrum. Norr om området ligger riksväg 24 tillsammans med befintliga Nyby industriområde. Österut ligger Månstorpsvägen och söderut Bäckavägen samt åkermark. I nordväst återfinns järnvägsstationen. Planområdets storlek är cirka 30 hektar.

Markägoförhållanden

Planförslaget berör totalt 7 fastigheter. Dessa är Nyby 1:4, 1:5, 1:38, 1:39 samt del av Nyby 1:15, del av Nyby 5:1 och del av Trulstorp 1:9. I samband med planförslaget har markförhandlingar gjorts och kommunen äger nu samtliga fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

Laholms kommuns vision lyder;

”I Laholm vill vi bli fler och bättre för en starkare framtid. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling.”

Visionen tar utgångspunkt i de styrkor som kommunen har i form av en god livsplats både för befintliga invånare och nya. Näringsutvecklingen ska ske på ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart sätt. Verksamhetsområden behöver tillskapas för att bibehålla befintligt näringsliv samtidigt som förutsättningarna för nya näringar måste skapas.

Några av Laholms kommuns inriktningsmål är att;

- främja näringslivsutvecklingen för fler och växande företag. Kommunen ska vidta aktiva åtgärder för att stimulera nya etableringar inom handels- och tjänstesektorn samt besöksnäringen. Företagsamheten i kommunen ska stimuleras.
- verksamhetsområden i attraktiva lägen behöver identifieras. Goda kommunikationslägen är en viktig faktor och därför kan särskilt läge längs med riksvägarna och järnvägen bli aktuella för nya verksamhetsområden.

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision eftersom;

- ny mark möjliggörs för nyetablering av olika verksamheter och utvidgning för de redan befintliga verksamheterna
- området har ett attraktivt läge med redan etablerade verksamheter och med goda kommunikationer.

Översiktliga planer

▫ Framtidsplan 2030 – Översiktsplan för Laholms kommun

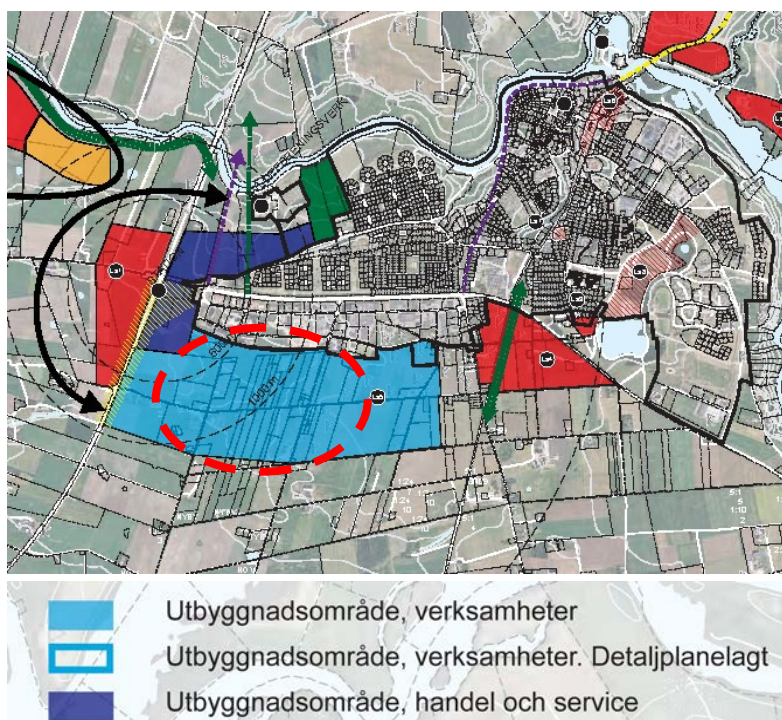
Beträffande verksamheter är kommunen mån om att satsa på en utveckling av tjänste- och servicesektorn samtidigt som den industriella verksamheten som pågår kan bibehållas och utvecklas. Nya verksamhetsområden föreslås främst i tätorter med god tillgänglighet till en övergripande infrastruktur. Störst utbyggnader föreslås i anslutning till befintliga områden i Laholm och i Våxtorp. Inom områdena kan verksamheter som har behov av skyddsavstånd förläggas. Totalt föreslås 230 hektar få en framtida markanvändning som verksamhetsområde (*Framtidsplan 2030, del 1, s. 26*).

Placering och utformning av framtida bostads- och verksamhetsområden skall ske på ett sådant sätt att staden växer med varsamhet och med motsvarande höga estetiska och trevnadsvärden som präglar befintliga delar av staden (*Framtidsplan 2030, del 3, s. 24*).

Verksamhetsområden bör planeras för flexibel användning, så som industri, lager, handel, kontor och liknande verksamheter. Vid planering och etablering av nya, och vid ändring av befintliga verksamheter, skall miljö-, energi- samt risk- och säkerhetsfrågor särskilt beaktas (*Framtidsplan 2030, del 2, s. 48-49*).

För Laholms stad planeras verksamhetsområdena växa främst söderut och västerut; på kort sikt i anslutning till befintliga områden. På kartan nedan syns exempelvis aktuell utvidgning söderut av Nyby industriområde.

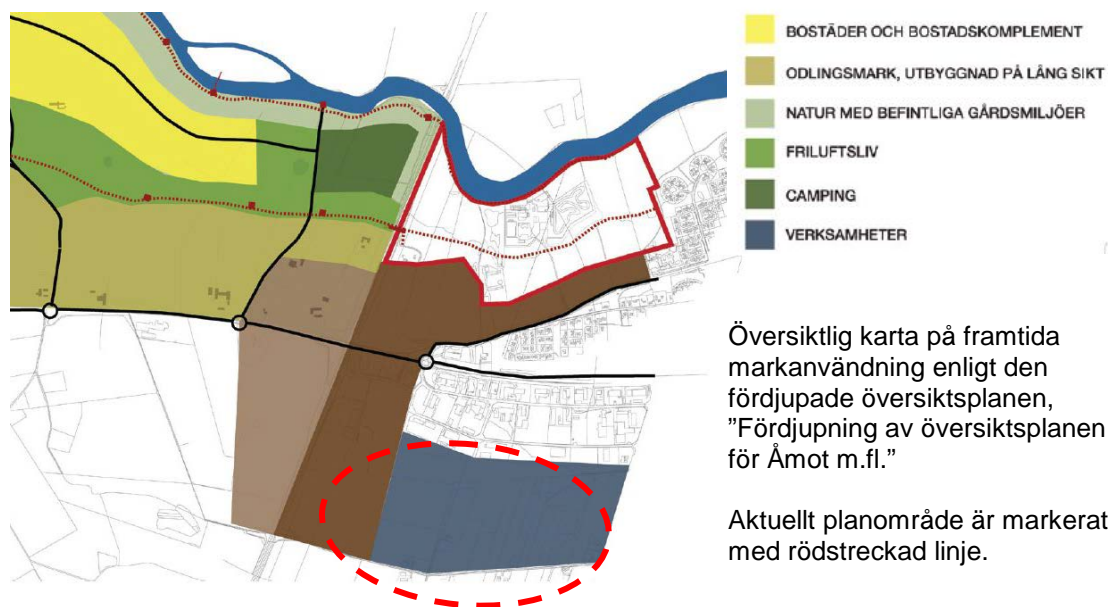
Detta planförslag anses förenligt med översiktsplanen.



▫ Fördjupning av översiktsplanen för Åmot m.fl.

I Laholms kommuns fördjupade översiktsplan "Fördjupning av översiktsplanen för Åmot m.fl." antagen av kommunfullmäktige 2011-08-30 föreslås det att aktuellt planområde bör ha en framtida markanvändning för verksamheter.

Detta planförslag anses förenligt med den fördjupade översiktsplanen.



Detaljplaner och förordnanden

Planområdet gränsar till;

- stadsplan för **Ängstorp och Värnenområdet**, nr. 43, fastställd 1974-07-12.
- detaljplan för **tillfart till Ängstorps industriområde, Trulstorp 1:90 och 1:92**, nr. 81, laga kraft 1993-12-27.
- detaljplan för **kvarter Charken med fler**, nr. 90, laga kraft 1999-09-27.
- detaljplan för **del av Nyby 5:1, Utvidgning av kvarter Telefonen**, nr. 113, laga kraft 2006-01-16. Dess genomförandetid går ut 2016-01-16.

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2012-03-13 § 62 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra en ändring av detaljplanen för Nyby industriområde.

Riksintresse

▫ Riksintresse för naturvård

Planområdet berör del av område som är av riksintresse för natur (NN22). Området har stort värde för forskning rörande frostmarksmorfologi och de geologiska processer som format landskapet efter den senaste nedisningen. Riksintresset utgör inget hinder för en planmässig utbyggnad av befintliga tätorter, dock bör ett eventuellt behov av dokumentation av ianspråktaga marker utredas inför större exploateringsföretag. I huvudsak anses ett tillräckligt skydd för värdena vara att jordbruket inom huvuddelen av området bibehålles.

Planens miljökonsekvensbeskrivning visar att planen enbart ianspråktar en försumbar del av riksintresseområdet för naturvård, och bedöms inte leda till påtaglig skada på detta.

▫ Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet berör en del av det område som är av riksintresse för totalförsvaret. Riksintresset består av en väderradarstation i Ängelholm, och inom en radie på 20 kilometer från denna krävs särskilda analyser vid uppförande av höga objekt. Denna detaljplan tillåter en högsta byggnadshöjd på maximalt 12 meter, vilket inte kan anses utgöra sådana höga objekt.

▫ Riksintresse för väg

Riksväg 24, som ligger norr om planområdet, utgör riksintresse enligt 3 kapitlet 8 § Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken år 1999 med syfte att reglera utsläpp som kan ha skadliga effekter för människor och/eller naturen. En miljö kvalitetsnorm kan anges som en halt, ett värde eller alternativt med en beskrivande text och omfattas av ett tidskrav då normerna ska vara uppfyllda. Idag finns miljö kvalitetsnormer för vatten, luft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

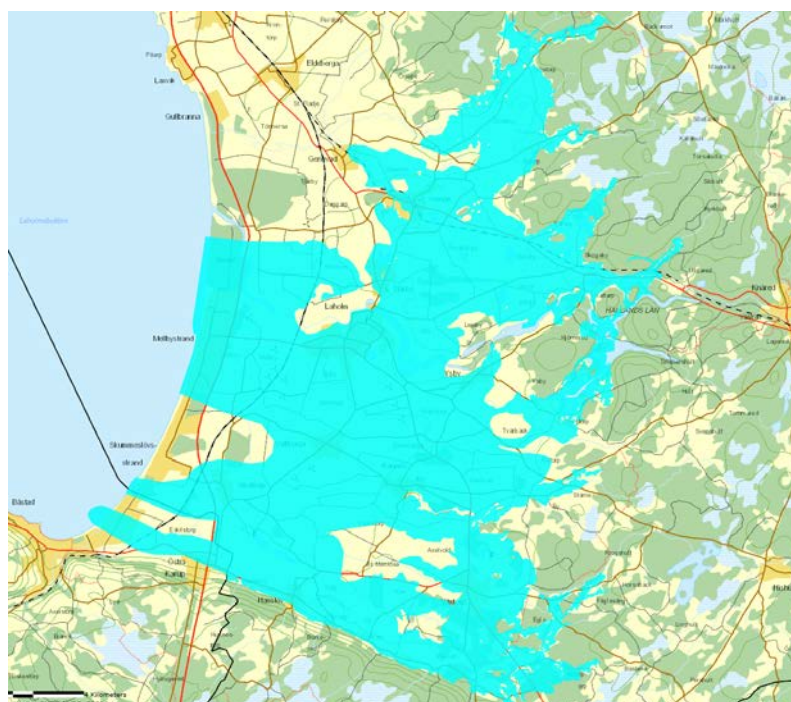
▫ Luft

Laholms kommun klarar idag de miljö kvalitetsnormer som finns för luft. Denna detaljplan kan påverka miljö kvalitetsnormen genom utsläpp från såväl

verksamheterna som från tillkommande trafik. Detta är något som behöver beaktas för varje tillkommande verksamhets lov- och tillståndsgivning, och är inget som kan bedömas i planskedet. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planen inte medföra att miljö kvalitetsnormen överskrids.

▫ Vatten

Miljö kvalitetsnormen för grundvatten inom området har god kemisk och kvantitativ status. Enligt normen ska grundvattnet fortsätta att uppnå god kemisk och kvantitativ status år 2015. Enligt uppgifter från VISS (VattenInformationSystem Sverige) har den kvantitativa statusen bedömts vara god även år 2015. Då bedömningen har gjorts utefter få provpunkter, som ska motsvara grundvattnet för en stor del av Laholms kommun (se nedanstående kartbild), är det svårt att veta om det är ett lokalt problem eller om det gäller större delen av vattenförekomsten.



Omfattningen av det grundvatten som planområdet berörs av.

Denna detaljplan kommer leda till att en stor del av vad som idag är genomsläpplig mark hårdgörs, vilket innebär betydligt ökade dagvattenflöden. I planen finns utrymmen för en trög dagvattenhantering med flera ytor för fördröjning, vilket innebär främst två saker. För det första innebär det att föroreningar i dagvattnet till följd av vatten från vägar och från områdets verksamheter till stor del binds i marken vid diken och dammar. För det andra innebär fördröjningen av dagvatten att mängden vatten som släpps ut i Smedjeån inte blir större än den naturliga avrinning som förekommer inom planområdet idag. I miljökonsekvensbeskrivningen görs således bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till några nämnvärda konsekvenser för miljö kvalitetsnormen för vatten.

Behovsbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer (Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kapitlet § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet § 11) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra betydande miljöpåverkan, såväl positiv som negativ. Som stöd för kommunens ställningstagande att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan, görs

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

▫ **Ställningstagande**

Ett genomförande av planen har bedömts medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning har därmed, enligt 4 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen, upprättats.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning är att detaljplanen inte kommer medföra några nämnvärda konsekvenser, förutom för hushållningen med naturresurser (påverkas negativt, då jordbruksmark tas i anspråk) samt för naturmiljön (positivt, då en stor mängd naturytor anläggs som kan öka områdets biologiska mångfald).

Nedan återfinns en tabell från miljökonsekvensbeskrivningen. Denna visar en sammanställning av bedömningen av respektive eventuell miljöpåverkan samt nollalternativet, det vill säga vad som sker om planen inte genomförs. Att det enbart står ”U” på ”Ljudmiljö och buller” betyder att mer detaljerat underlag behövs för en säker bedömning.

Tabell från miljökonsekvensbeskrivningen.

Miljöaspekter	Planalternativ	Nollalternativ
Riksintressen		
Naturmiljö		
Kulturmiljö		
Landskapsbild		
Trafik		
Ljudmiljö och buller	U	
Luftkvalitet		
Markmiljö		
Vattenkvalitet		
Naturresurshushållning		

Bedömningsskala:
Stora positiva konsekvenser
Positiva konsekvenser
Inga nämnvärda konsekvenser
Negativa konsekvenser
Stora negativa konsekvenser

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av obebyggd åkermark som sluttar svagt västerut. Marknivån varierar mellan cirka +30 i öst och +15 i väst (höjdsystem RH 2000).

▫ Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts för området 2013-05-08, av Grontmij AB. Enligt denna är grundläggningsförhållandena gynnsamma för avsedd industribyggelse då underliggande lera bedöms att inte vara sättningsbenägen. Undergrunden består av sand, vilket möjliggör konventionell grundläggning. All matjord ska avlägsnas och sedvanliga dräneringsåtgärder ska vidtas.

Förutsättningarna för infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten är relativt gynnsamma tack vare att markens översta lager består av ett genomsläppligt sandlager.

Grundvattennivån avlästes i april 2013 och beräknades ligga mellan 0,9-1,8 meter under befintlig marknivå.

▫ Farligt gods

Riksväg 24, som ligger norr om planområdet, är utpekad som led för farligt gods, men påverkar inte planområdets syfte.

▫ Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts av Kulturmiljö Halland. Efter att fynd hittades anpassades planområdets gräns så att inga kända fornlämningar nu finns inom området. Samråd har skett med Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen i Halland.

▫ Förorenad mark

Marken inom det planlagda området används idag som jordbruksmark och är sedan tidigare oexploaterat så när som på enstaka bostads- och ekonomibyggnader. Dessa tillhör tidigare jordbruksfastigheter inom området. Någon annan verksamhet har inte bedrivits inom området.

Inom jordbruksmark är inte föroreningar av mark att förvänta. Nyby industriområde, som detta planförslag är en utvidgning av i sydlig riktning, innehåller däremot flertalet förorenade fastigheter. Föroreningar från befintliga verksamheter kan röra sig med grundvattnet. En identifiering och inventering av riskklassade objekt har gjorts och framställs i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Fem fastigheter norr om planlagt område har identifierats, ytterligare tre fastigheter har bedömts utgöra riskklass 3 medan en fastighet utgör sig som riskklass 4. Riskklass 4 innebär liten risk och riskklass 3 innebär måttlig risk.

Ett riskklassat objekt innebär att den aktuella fastigheten har eller har haft en verksamhet som skulle kunna medföra markföroreningar. Ett identifierat potentiellt förorenat område behöver inte vara förorenat i praktiken eller komma att kräva efterbehandlingsåtgärder. Det är huvudsakligen länsstyrelserna som inventerar de förorenade områdena och riskklassar dem. Med hjälp av riskklassningen gör länsstyrelserna sedan en prioritering för hur områdena ska hanteras vidare för utredningar. Det är i första hand objekt i riskklass 1 och 2 som prioriteras för vidare utredningar och eventuella efterbehandlingsåtgärder.

▫ Risk för skred eller höga vattenstånd

I nuläget finns det ingen risk för att marken inom planområdet ska eroderas eller översvämmas.

▫ Radon

Marken i Laholms kommun klassas generellt som lågradonmark enligt kartläggning gjord av Sveriges Geologiska Undersökning, SGU. Inga särskilda åtgärder krävs för byggnation.

▫ Jordbruksmark

En utvidgning av industriområdet medför att värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Jordbruksmarken är klassad till sex på en tiogradig skala där åtta till tio anses som den allra bördigaste marken. Det finns två alternativ till att ianspråkta planlagt område. Det ena är att ianspråkta annan mark eller att se till ett nollalternativ, det vill säga att ingen mark tas i anspråk.

Nollalternativet leder fram till att Laholms kommun inte kan erbjuda mark för olika verksamheter som i sin tur kan leda fram till att kommunens möjligheter till näringslivsutveckling kommer att begränsas och företagsamheten riskerar att motverkas. Idag finns det en stark efterfrågan på verksamhetsområden i Laholm, gärna med bra skyltläge. På Nyby industriområde finns det sedan en tid tillbaka en efterfrågan på mark för verksamheter. Att företagsamheten motverkas kan i förlängningen leda till att Laholm begränsas i sin expansion och att verksamheter och företag väljer att etablera sig i en annan stad eller kommun. Arbetstillfällena kan på så sätt minskas eller begränsas.

Oavsett i vilken riktning som Laholm expanderar så kommer antingen jordbruksmark eller mark innehållande fornlämningar att tas i anspråk. Utpekade områden består av jordbruksmark men inga kända fornlämningar finns inom området. Området har flera fördelar. Det ligger i närheten av Laholms järnvägsstation och utgör ett bra läge för kommunikationer och skyltning utmed riksväg 24. Området ligger dessutom i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. Att anlägga verksamhetsområdet i närheten av ett befintligt medför att enbart ett fåtal bostäder påverkas av buller i jämförelse med ett scenario där verksamhetsområdet lokaliseras i anslutning till ett större bostadsområde. Det befintliga verksamhetsområdet skärmar av det planerade verksamhetsområdet mot bebyggelse norr om planområdet. Ifall föreslaget verksamhetsområde planläggs på annan mark förloras möjliga synergieffekter av samlokalisering av det befintliga verksamhetsområdet, Nyby industriområde.

En konsekvens av att jordbruksmark tas i anspråk är förlusten av småbiotoper som jordbrukslandskapet kan medföra. Aktuellt planförslag möjliggör dock för större naturområden innehållande gräsytor, träd, planteringar samt vattendammar. En större solitär ek bevaras. Inom området finns även en ödetomt innehållande fruktträd. Tillsammans utgör dem viktiga biotoper för växt- och djurlivet samt möjliggör att dessa kan sprida sig mellan de olika naturområdena. Även människors hälsa påverkas positivt av tillgång till den gröna strukturen som planlagt verksamhetsområde medför.

Planförslaget kommer även att medföra ett genare gång- och cykelstråk genom området.

Bebyggelseområden

▫ Bostäder

Befintliga bostäder finns i anslutning till planområdet, söder- och österut. De närmsta husen ligger närmre än 100 meter från föreslagen industrimark. Rekommenderat skyddsavstånd sträcker sig från integration upp till över 1000 meter. Vilket avstånd som blir aktuellt bestäms av vilken verksamhet som i sin tur blir aktuell. Norr om befintliga Nyby industriområde, på andra sidan av riksväg 24, återfinns en mer sammanhängande bostadsbebyggelse i form av bland annat villor.

▫ Arbetsplatser

Mark för verksamheter och industri har efterfrågats i kommunen, och aktuell plan möjliggör en stor mängd nya företagsetableringar. Detta skapar i sin tur flera nya arbetstillfällen i kommunen. I översiktsplanen beskrivs antalet arbetstillfällen för högutbildade personer vara otillräckligt, och 21 % av Laholms arbetstillfällen, jämfört med 14 % i riket, återfinns inom tillverkningsindustrin. Således tappar kommunen högskoleutbildade personer. Vidare saknar kommunen storföretag, och många av kommunens mindre företag rör sig inom traditionellt mansdominerade branscher (mer om detta under ”*Sociala aspekter*”).

▫ Skola

1 kilometer öster om planområdet finns förskolan Grävlingen, och 800 meter norr om planområdet Blåkullaskolan och Blåkullaförskolan. Jämfört med skyddsavståndsskalan under ”Bostäder” ovan, vilken sträcker sig från integration till över 1000 meter från vissa industrier, ligger dessa två närmsta skolor långt från aktuellt planområde och kommande industrier. Blåkullaskolan och Blåkullaförskolan ligger dessutom betydligt närmre befintliga delar av Nyby industriområde.

▫ Offentlig och kommersiell service

Viss kommersiell verksamhet finns idag i befintliga Nyby industriområde, norr om planområdet, exempelvis en matbutik och en hemelektronikaffär. Vad gäller vård finns närmsta vårdcentral inne i Laholms centrum. Planförslaget bedöms inte medföra ett ökat behov av offentlig eller kommersiell service eftersom inga nya bostäder planeras.

▫ Kulturmiljö och gestaltning

Arkeologiska utredningar har gjorts i samband med planläggning av området, och såväl väster som öster om planområdet har fynd gjorts i form av boplatsslämningar från neolitikum (yngre stenåldern) till järn- och bronsåldern. Söder om planområdet har även en del flintyxor hittats. Några kända fornlämningar finns inte inom aktuellt planområde, som har anpassats efter bland annat nämnda boplatssfynd.

En kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö från andra halvan av 1800-talet eller tidigt 1900-tal återfinns i nordväst, på fastigheten Trulstorp 1:6. Bebyggelsen utgörs av en salsbyggnad i tegel samt tillhörande ekonomibyggnad. Dessa byggnader ligger 200 meter väster om infarten till såväl befintliga som nya Nyby industriområde. Dessa byggnader bedöms inte påverkas nämnvärt av den utbyggnad av Nyby industriområde som detta planförslag möjliggör. Detta grundas på att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna redan är påverkade av befintligt industriområde, samt att de ligger betydligt närmre järnvägen än aktuellt planområde (se bild).



Den kulturhistoriskt värdefulla gården på Trulstorp 1:6 har nära till befintligt industriområde (uppe till vänster i bild) och till planområdet, men ännu närmre till järnvägen.

Naturområden

I planförslaget ges en del ytor beteckningen NATUR, och får funktioner dels i form av dagvattenfördröjning och dels som mjuka, gröna inslag i industriområdet. Det södra naturområdet utgör även en grön buffertzona mot befintlig bebyggelse söder om planområdet.

En yta, belägen vid infarten till området, har getts beteckningen PARK, och föreslås användas som en välkomnande entré. Även på denna yta förläggs en dagvattendamm, vilket kan utnyttjas i skapandet av entrén.

Områdets gator kommer kantas av alléer och/eller planteringar, anlagda mellan gatan och den parallella gång- och cykelvägen. Dessa alléytorna får även funktionen som infiltrationsytorna för dagvatten från gator samt från gång- och cykelvägarna.

Det finns två platser inom området som har inslag av ek och andra lövträd. Det ena är ett dike i områdets nordöstra hörna och åt andra hållet finns det rester av en trädgård i den sydvästra delen. På båda platserna sparas uppvuxna träd och en del buskage. Platserna betecknas som intressanta för den biologiska mångfalden.

Tillsammans med befintlig grönska bildas ett sammanhängande naturområde. Naturmarksytorna runt om och mellan fastigheterna innehåller dagvattendammar, diken samt träd- och buskplanteringar. Ut mot det omgivande landskapet ska brynen vara täta för att bygga upp en vindbarriär mot den öppna slätten. Buskagen som skapas har stor betydelse för fåglar och smådjur, som skydd och för häckning. Innanför byggs det upp både täta trädbestånd och glesare områden, för att skapa variation i växtligheten. Istället för att dagvatten går i långa rör genom området ska öppna diken hantera transporten mellan en del av dammarna. Med det öppna vattensystemet, träd och buskar gynnas djurlivet.

▫ Generellt biotopskydd

I planområdets nordöstra hörn finns ett naturområde genom vilket det sedan tidigare rinner dagvatten i ett öppet dike kantat av bland annat sälg, hagtorn och fläder. Detta dike inklusive dess omgivande vegetation berörs av det generella biotopskyddet i enlighet med 7 kapitlet 11-11b §§ miljöbalken (1998:808) samt med 5-8b §§ i förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken med mera (1998:1252). Om

biotopskyddsområden i jordbruksmark, till exempel öppna diken, inom planområdet riskerar att skadas krävs biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen.

Syftet med det generella biotopskyddet är att skydda små mark- och vattenområden som lokalt kan vara värdefulla livsmiljöer för hotade växter och djur. Regeringen har i ovannämnda förordning föreskrivit att vissa lätt igenkännbara miljöer automatiskt berörs av detta skydd, och ett sådant är just öppna diken i jordbruksmark.

Vattenområden

Planområdet berörs inte av strandskydd. Dammar för dagvattenfördröjning anläggs på flera platser inom området, vilket tillsammans med öppna diken och dagvattenledningar i olika dimensioner avses utgöra ett trögt dagvattensystem (se mer under *Teknisk försörjning* nedan). Recipient för dagvattnet är Smedjeån västerut, därefter via Lagan och slutligen ut i havet.

Åtgärder som innebär till exempel avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kapitlet miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812).

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, exempelvis diken, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller vattenområden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av till exempel ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar dikningsföretagets båtnadsområde eller flödesmängder.

Gator och trafik

▫ Gator

Norr om planområdet sträcker sig riksväg 24 och kommer genom befintlig cirkulationsplats att försörja aktuellt planområde. Från väg 24 nås E6:an enkelt. Enligt uppgifter från Trafikverket finns trafikmätningar från 2014 som visar en årsdygnstrafik på cirka 10 016 fordon per årsmedeldygn väster om cirkulationsplatsen. 918 fordon av de totalt 10 016 fordonen utgörs av tung trafik. Den östra sidan av cirkulationsplatsen visar en årsdygnstrafik på 7 974 fordon, av dem utgörs 735 fordon av tung trafik. Öster om planområdet angränsar väg 521, Månstorpssvägen, för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikmätning gjord av Trafikverket och utförd 2014 visar en årsdygnstrafik på 521 fordon per dygn, varav dem utgörs 15 av tung trafik.

En trafikutredning kan utföras för att påvisa att nuvarande trafiknät räcker till för det tillkomna industriområdet. Eftersom det planlagda verksamhetsområdet inte har någon genomgående trafikstruktur, utan de som generellt kör genom området är de som har ett ärende dit, anses riksväg 24 vara anpassad till ett så pass stort trafikflöde att den klarar av det ökade trafikflöde som detaljplanen eventuellt kommer att generera. Planområdet kommer förmodligen inte att generera mer trafik än intilliggande industriområde.

Med hänsyn till flexibiliteten i planen är antalet fordonsrörelser enligt miljökonsekvensbeskrivningen (SWECO 2016-04-05) endast översiktligt uppskattade till 2,500/dygn inom planområdet. Uppskattad fordonsrörelse har gjorts

mot bakgrund av, dels omfattningen inom befintligt och planerat industriområde, samt trafikräkningar på angränsande industriområde.

Eftersom detaljplanen är flexibelt utformad och medför att både industri, handel och kontor kan etablera sig i det planlagda området, är det omöjligt att i dagsläget beräkna antalet fordonsrörelser som planområdet kommer att medföra.

Det befintliga industriområdet, Nyby industriområde består av industrifastigheter med en total yta på 503 300 kvadratmeter (Laholms kommun). Planlagt område består av en yta på 207 396 kvadratmeter. Det innebär att Nyby industriområde kommer att öka med 41 % räknat enbart på industrifastigheters totala area samt när det planlagda området är helt utbyggt.

Väster om cirkulationsplatsen på riksväg 24 generas en årsdygnstrafik på 10 016 fordon per årsmedeldygn. Av dem är det 918 fordon som består av tung trafik. Öster om cirkulationsplatsen är det en årsdygnstrafik på 7900 fordon per årsmedeldygn. 735 fordon av de 7900 fordonen består av tung trafik. Mätningarna om årsdygnstrafiken är utförda 2014 och kommer från Trafikverket, se ovanstående yttrande.

Räknar man med att det planlagda industriområdet medför en ökning på 41 % så kommer utbyggnaden av industriområdet när hela det planlagda industriområdet byggts ut att medföra en årsdygnstrafik på 11 139 fordon per årsmedeldygn, baserat på de mätningar som gjorts öster om cirkulationsplatsen, det vill säga en årsdygnstrafik på 7900 fordon per årsmedeldygn. Väster om cirkulationsplatsen på riksväg 24 generas en årsdygnstrafik på 10 016 fordon per årsmedeldygn. Räknar man istället med den siffran så kommer utbyggnaden av industriområdet när hela det planlagda industriområdet byggts ut att medföra en årsdygnstrafik på 14 122,56 fordon per årsmedeldygn.

▫ Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg finns inte i befintliga Nyby industriområde, men däremot längs Ängelholmsvägen i öst. Denna väg försörjer befintliga Nyby industriområde men kommer i nuläget inte kopplas till aktuellt planområde. Gång- och cykelväg planeras däremot att anläggas genom hela det aktuella planområdet.

▫ Kollektivtrafik

Västerut återfinns Laholms järnvägsstation, enbart 500 meter från planområdets västra gräns. Detta innebär goda pendlingsmöjligheter med tåg för framtida anställda från angränsande kommuner eller län, såväl norrifrån som söderifrån. Exempelvis är det 20 minuter till Halmstad i norr, 10 minuter till Båstad i söder och cirka 1,5 h till såväl Malmö i söder som Göteborg i norr. Buss 224, 225, 227, 324 samt 320 stannar vid hållplatsen som ansluter till Laholms tågstation.

Inom gångavstånd från planområdet finns det tre stycken hållplatser, hållplats Industrigatan, hållplats Kullsgård samt hållplats Ängstorp. Längs med hållplats Industrigatan går buss 224, 227, 320 och 324. Längs med hållplats Kullsgård och hållplats Ängstorp går buss 227. Turutbudet för buss 227 är en gång per dag.

Hallandstrafiken uppskattar att en ny linje till industriområdet svårligen kommer möta de mål som finns uppsatta för att starta en ny linjetrafik i det regionala

trafikförsörjningsprogrammet. Hallandstrafikens tidigare erfarenhet av trafik till industriområden är att det är svårt att locka resenärer då arbetstiderna varierar mellan företagen samtidigt som det finns god tillgång till gratis parkeringsplatser i anslutning till arbetsplatsen.



▫ Parkering

Parkering löses inom varje enskild fastighet.

Störningar

▫ Skyddsavstånd

Då planen tillåter såväl industri som kontor och handel, kan en hel del olika skyddsavståndsscenarioer uppstå i syfte att skydda människor och miljö från potentiellt skadlig och/eller störande verksamhet. Befintliga Nyby industriområde i norr påverkar inte ytterligare industrietableringar söderut, men om dessa etableringar istället utgörs av kontors- och handelsverksamhet väcks krav på skyddsavstånd gentemot industrierna norrut. Dessa skyddsavstånd kan variera mellan inget alls till över 1 kilometer och avståndet blir därmed beroende av vilken verksamhet som kommer att bedrivas. Som exempel kan en billackeringsfirma kräva ett skyddsavstånd på 100 meter och ett tryckeri 200 meter. Boverkets publikation 1995:5 "Bättre plats för arbete" ger relevanta riktvärden för olika verksamheters skyddsavstånd.

Vice versa gentemot ovanstående finns det en del bostäder söder och öster om planområdet, vilka i sin tur kan behöva ligga på ett visst avstånd från de nya industrier som kan komma att etableras i och med planens genomförande. Några skyddsavstånd krävs dock inte om det blir kontor eller handel som etableras närmst bostäderna.

På samma sätt kan det bli aktuellt med skyddsavstånd inom planområdet, då mellan industrier och kontor/handel.

Även skyddsavstånd gentemot den gasledning som ligger nergrävd väster om planområdet upprättas för att förbjuda verksamheter som kan skada gasledningen.

▫ Gasledningar

Väster om planområdet återfinns Swedegas samt E.ON:s naturgashuvudledningar. Dessa är nedgrävda, och kräver ett skyddsavstånd på minst 25 meter till byggnader. Skyddsavståndet utökas till 50 meter om det rör sig om brand- eller explosionsfarlig verksamhet. Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2014) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse är 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter. Plantering av träd bör inte ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Om ledningar måste flyttas eller omges med skyddsåtgärder ska exploitören stå för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder. Innan ett arbete påbörjas i närheten av ledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning. Det är viktigt att ett detaljerat samråd med E.ON:s områdeshandläggare sker i ett tidigt projekteringskede, speciellt om arbetet är i närheten av gasledningarna.

Verksamhetsområdet i planområdets nordvästra hörn förses med prickad mark så att skyddsavståndet på 50 meter, mellan naturgashuvudledning och brand- och explosionsfarlig verksamhet, säkras. För att säkra att inte explosivbenägna eller brandfarliga varor förvaras inom det prickade området förses det även med planbestämmelse som förhindrar det.

▫ Buller

Planerade nya vägar ligger på avståndet 100-200 meter från befintliga bostäder och planerade verksamheter för industri, handel och kontor på avståndet 50-150 meter från bostäderna. Med dessa förutsättningar är möjligheterna att uppfylla gällande normer för buller vid befintlig bostadsbebyggelse acceptabel. Om det senare uppstår bullerstörningar kan skyddande åtgärder vara aktuella som exempelvis bullerplank. Bulleralstrande verksamheter kommer att få en genomtänkt placering med hänsyn till närliggande bostäder, vilket beaktas i samband med att bygglov beviljas. I anslutning till bostäderna planläggs även för naturområde och gator som kommunen ansvarar över. Även här finns möjlighet att skapa eventuella bulleråtgärder.

Trafikbuller gentemot verksamheterna anses inte angeläget att utreda på samma sätt som för områden där man vistas under en längre tid, exempelvis bostäder och förskolor.

Teknisk försörjning

▫ Ren- och spillvatten

Planområdet kan ansluta till befintligt ledningsnät vid den västra delen av Kullårdsvägen.

Anslutande befintlig ledning för renvatten har dimensionen 160 mm, vilket motsvarar en kapacitet på cirka 1200 l/min. Den begränsade ledningskapaciteten medför att särskilt vattenkrävande industrietablering inte kan tillgodoses. Likaså är försörjningen av släckvatten via ledningsnät begränsad, se vidare under ”Släckvatten”.

För avledning av spillvatten från planområdet till befintligt ledningsnät krävs en avloppspumpstation.

Verksamhetsområdet för drick-, spill- och dagvatten behöver utökas så att det omfattar planområdet. Åtgärder för dagvattenhanteringen omnämns under ”Dagvatten”.

▫ Dagvatten

Dagvatten avleds med självfall till recipienten Smedjeån, cirka 2 kilometer väster om planområdet. Principen är hållbar dagvattenhantering med infiltration, rening, oljeavskiljare och fördröjningsdammar. WSP i Halmstad har på beställning av Laholms kommun utfört en dagvattenutredning, inklusive kompletteringar, och i denna förordas att avrinningen från planområdet till recipienten inte ska överskrida dagens nivåer. Därför begränsas avrinningen från området till Smedjeån till maximalt 5,0 liter per sekund och hektar.

Bilaga 1 (i slutet av detta dokument) visar den senaste kartan från dagvattenutredningarna (2015-02-12). Detaljplanen har i vissa avseenden utvecklats sedan den kartan färdigställdes; bland annat har områdena för dagvattendiken centralt i planområdet utvidgats till 50 meter. En annan justering är att det befintliga dike, som kommer in i planområdet från nordost, nu dras i ett öppet dike längs med planområdets hela östra och hela södra gräns (se plankartan). Det innebär att de naturvärden som diket innehar idag tillåts spridas hundratals meter nedströms. Tidigare omdirigerades detta dike till under planens ostligaste vägsträckning. Befintliga dag- och dräneringsledningar kommer att kartläggas i samband att detaljprojektering och att anläggningsarbeten påbörjas. Detta med hänsyn att inte påverka befintliga dräneringssystem.

▫ Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning kan tillhandahållas enligt kombinationer av följande;

- a) Sex stycken brandposter finns längs med Kullsgårdsvägen, cirka 100 meter norr om planområdesgränsen. De har en kapacitet på mellan 600-900 liter/ minut vardera. Denna kapacitet kan garanteras bara vid användning av max två brandposter samtidigt, öppnas det fler än så kommer flödet från den enskilde brandposten att sjunka på grund av att huvudvattenledningens kapacitet är begränsad. Inom planområdet kommer det vid exploatering att anläggas en huvudvattenledning av PE med dimensionen Ø160 mm och erforderlig antal brandposter (~ 600-900 l/min vardera). Maximalt avstånd mellan brandposter avgörs i samråd med räddningstjänsten.
- b) Tank- och släckbilar bedöms kunna användas och kontinuerligt leverera ~900 l/min.
- c) Öppet vattentag finns i form av en dagvattendamm på ~2000-3000 m³, i sydvästra delen av området. Inom ~300 meter från dagvattendammen kan en kapacitet på ~2000 l/min hållas med hjälp av motorspruta.

I kombination av a-c framgår det att tillgängligt vatten är 3000 l/min, 300 meter från dagvattendammen. Enligt dokumentet *Trygghet och säkerhet i Laholms kommun, handlingsprogram 2016-2020* är detta tillräckligt för bebyggelse med hög brandbelastning för B3-bebyggelse och B4 i samråd med räddningstjänst.

På ett avstånd längre ifrån kan ~ 2000 l/min (kombination a-b) uppnås, vilket innebär att området kan innehålla upp till B2-bebyggelse, normal brandbelastning. Vid bebyggelse av högre brandbelastning kan brandtekniska åtgärder behöva användas.

▫ Släckvattenhantering

I enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen, avsnitt 5.8.3, bör det installeras avstängningsventiler på dagvattendammarnas utlopp i syfte att hindra vidare utsläpp om en olycka sker inom industriområdet.

▫ EI

Ledningsägare för elnätet är Södra Hallands Kraft. Fyra E-områden kommer att anläggas inom planområdet på vardera 14x14 meter. E-området behöver ha en yta på 14x14 meter för att nätstationen inte ska ligga för nära väg eller tomtgräns. En nätstation i betong för en transformator är cirka 2,5x3 meter. En nätstation för 2 transformatorer är cirka 4,0x4,5 meter. Cirka 1,5 meter runt om stationen behövs till att kunna öppna dörrar med mera.

Över planområdet går en 20kV-luftledning, i nordsydlig riktning, som kommer att grävas ner i planlagd gata i samband med att området byggs ut. Kostnaden för att gräva ner den del av luftledningen som går över planområdet bekostas av markägaren/exploatören, vilket är Laholms kommun. Södra Hallands kraft ser att kunna samförlägga denna kabel med övriga kablar och därmed kunna hålla ner kostnaden för schaktning för både parter, det vill säga Laholms kommun och Södra Hallands kraft. En kostnadskalkyl har lämnats till samhällsbyggnadskontoret för nedgrävning av luftledningen av Södra Hallands kraft.

Södra Hallands kraft önskar att i god tid innan ledningsdragningen bli kontaktade så att de kan förlägga kablarna på terrassnivå i samband med vägbyggnationen och innan eventuell asfaltering blir aktuell.

▫ Telefoni och fiber/bredband

Anslutning till Laholms fibernät är möjlig inom befintligt industriområde, norr om planområdet. Alternativa anslutningar finns längs Kullsgårdsvägen. Svenska Stadsnät i Laholm AB ansvarar för fibernätet.

▫ Värme

I huvudsak värms befintliga Nyby industriområde upp med naturgas, med E.ON Gas Sverige AB som ledningsägare. Anslutning till gasnätet är möjligt längs västra delen av Kullsgårdsvägen. Berg- och jordvärme är alternativa uppvärmningslösningar som finns i planområdets omedelbara omgivning. Bergvärme används på industrifastigheten Telefonen 4, belägen strax öster om planområdet. Jordvärme används på den till planområdet angränsande industrifastigheten Tapeten 1, belägen precis vid den planerade infarten till planområdet.

▫ Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens lokala föreskrifter gällande avfallshantering.

Sociala aspekter

▫ Trygghet och säkerhet

En bebyggelseutveckling kan vara positiv ur ett trygghetsperspektiv. Belysning och att fler människor rör sig i området kan bidra till en tryggare känsla för de som går

och cyklar. Med tanke på att aktuellt planområde ianspråktar tidigare obebyggd mark kommer denna positiva, men eventuella, effekt inte nödvändigtvis att synas i det nya industriområdet. Sammantaget kan dock mer trafik och rörelse genereras på befintliga vägar som idag försörjer till exempel det befintliga industriområdet, och ovannämnda effekt kan kanske uppstå på dessa platser.

Industriområden i sig kan dock bidra till en otryggare känsla genom stora byggnader i en omänsklig skala och stora hårdgjorda ytor. Förutsatt att ingen verksamhet i området även bedrivs nattetid, till exempel med nattskift, kan området dessutom vara tomt på människor under dygnets mörka timmar. Det är viktigt att området uppförs med bland annat en ordentlig gång- och cykelväg, belysning och busshållplats med nära avstånd, vilket är föreslaget.

▫ Jämställdhet

Människor kan ta sig till området med såväl bil, buss och cykel. Av dessa tre vanliga färdssätt är buss det som kräver lite mer av resenären eftersom det för närvarande inte planeras för att några nya busshållplatser ska anläggas inom planområdet. Detta blir en klar nackdel gentemot människor som åker buss, av vilka en stor del är kvinnor. Tillsammans med att kommunens mindre företag rör sig i traditionellt mansdominerade branscher, riskerar området och de nya arbetstillfällena att bli ojämnt fördelat på män och kvinnor. Som nämndes under rubriken *Bebyggelseområden - Arbetsplatser* saknar kommunen storföretag och företag som anställer högskoleutbildade personer, och en hög andel av Laholms företag (21 % jämfört med rikets 14 %) återfinns inom tillverkningsindustrin.

Jämställdhet och trygghet kan sägas gå hand i hand då otrygga miljöer ofta innebär att kvinnor inte vill vistas där. Att området får en gång- och cykelväg kan öka tryggheten i området, förutsatt att denna blir väl belyst. Samtidigt är det som nämnts ovan långt till närmsta busshållplats, och bussresenärer kan få promenera långt och inom odliga industriområden. Tryggheten i området påverkas även av årstiden; höst och vinter är det ofta mörkt när människor såväl börjar som slutar arbeta. Ett renodlat industri- eller verksamhetsområde kan också sakna den kvälls- och nattaktivitet som kan finnas i ett bostadsområde, vilket ställer extra höga krav på belysning, god sikt och andra åtgärder för att öka såväl tryggheten som säkerheten och i viss mån även bidra till jämställdheten. Möjligheterna till nya busshållplatser inom området bör såväl av denna anledning som av miljöskäl utredas ytterligare i framtiden.

▫ Barnperspektivet

Ett industri- och verksamhetsområde likt det föreslagna är inte utformat för barn och ungdomar, och bedöms inte påverka dessa mer än att fler arbetstillfällen i kommunen kan få familjer att stanna kvar eller flytta hit. Möjligen kan även nya företag öka chanserna för ungdomar att få ett första arbete eller en praktikplats.

Planens karaktär och innehåll innebär i övrigt att inga speciella åtgärder har vidtagits för att höra barn och ungdomars åsikter. Planprocessens samråd bedöms tillräckligt i detta fall.

▫ Äldreperspektivet

Precis som med barnperspektivet har inga speciella åtgärder vidtagits vad gäller våra äldre, utan även här anses planprocessens samråd vara tillräcklig. Området är först och främst ett verksamhetsområde för personer i arbetsför ålder. Dock kan äldre naturligtvis vara besökare till eventuella handels- och kontorsverksamheter, vilket

ställer krav på tillgänglighet i området. Marken är relativt flack, och gång- och cykelbanor planeras som nämnts tidigare genom hela området. Avståndet till busshållplatsen är däremot något som ur detta perspektiv bör beaktas, och fler hållplatser inom området vore att föredra.

▫ Tillgänglighet

Verksamhetsområdet innefattar både industri, kontor och handel vilket kan medföra att personer med olika förutsättningar kommer att vistas inom området. Det ställer krav på en god tillgänglighet för personer som har någon form av fysisk nedsättning, exempelvis synskada eller rörelsenedsättning. Vid utformningen av gaturummet bör de behov som människor med rörelsenedsättning eller synskada kan ha ses över och bemötas i den mån det går. Det kan till exempel ske genom utformning av taktila stråk, avfasade trottoarkanter eller ramper in till husen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och ska efter samråds- och granskningsskede antas av kommunfullmäktige. Tidplanen är baserad på det scenario att planen inte överklagas.

Samråd	augusti 2015
Granskning	maj 2016
Antagande	oktober 2016
Laga kraft	november 2016

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av allmän platsmark.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen är huvudman för dricks-, spill- och dagvattenledningar. Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Nyby 1:4	Fastighetsreglering	Laholms kommun	Laholms kommun
Nyby 1:5	Fastighetsreglering	Laholms kommun	Laholms kommun
Nyby 1:15	Avstyckas	Laholms kommun	Laholms kommun
Nyby 1:38	Fastighetsreglering	Laholms kommun	Laholms kommun
Nyby 1:39	Fastighetsreglering	Laholms kommun	Laholms kommun
Nyby 5:1	Fastighetsreglering	Laholms kommun	Laholms kommun
Trulstorp 1:9	Fastighetsreglering	Laholms kommun	Laholms kommun

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Laholms kommun avser fastighetsreglera alla inom planområdet förekommande fastigheter till Laholm Nyby 1:15. Från Nyby 1:15 kommer fastigheter att avstyckas i takt med att mark säljs till intressenter. Inga gemensamhetsanläggningar kommer att bildas. Laholms kommun bekostar all fastighetsbildning.

Längs med planområdets södra gräns går en vatten- och avloppsledning tillhörande Laholms kommun. Fastigheten Skummeslov 29:1 har rätt att anlägga och bibehålla vatten- och avloppsledningar genom servitut. Servitutet säkerställer att byggnader eller anordningar som kan äventyra ledningarnas bestånd eller försvåra ledningarnas underhåll inte får uppföras.

Detaljplanen medför att två ledningsrätter för dagvatten behöver upprättas i samband med att en fastighetsförrättning görs. Ledningsrätterna utgår från planområdets västra del och fram till Smedjeån, sydväst om planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Laholms kommun bekostar:

- anläggning, skötsel och förnyelse av all allmän platsmark
- samtliga fastighetsrättsliga åtgärder

Schablonkostnader för iordningsställande av industrigata, gång- och cykelväg samt för natur- och parkmark har beräknats.

Iordningsställande av industrigata, gång- och cykelväg och omläggning av högspänningsledning beräknas kosta 13 215 000 kr. Gång- och cykelväg beräknas

kosta 2 890 000 kr, omläggning av högspänningsledning beräknas kosta 250 000 kr och iordningställande av industrigata beräknas kosta 10 075 000 kr.

Skötsel och iordningställande av natur- och parkområden beräknas kosta 5 000 000 kr. Summan omfattar, papperskorgar, läplantering, plantering av träd och buskar samt gångstigar. Grävning och byggnation för diken och dammar har inte beräknats inom summan för 5 000 000 kr. En årlig driftkostnad för skötsel av området beräknas uppgå till 250 000 kr. Summan regleras inom ramen för verksamhetsplan för genomförande av natur- och parkmark.

Fram till dess att industritomter har sålts av kommer kvartersmark att slaghackas. Kostnaden beräknas uppgå till 10 kr per kvadratmeter.

Ersättning, inlösen

Om gasledningarna måste flyttas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av planen, förutsätter E.ON Gas att exploatören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

Trafikverket kan inte acceptera ny bebyggelse om det inte tydligt framgår att riktvärdena för trafikbuller klaras. Trafikverket anser att alla nödvändiga åtgärder som kan krävas, så som bullerskydd, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Södra Hallands Kraft har inom planområdet en 20kV-kraftledning som kommer att behöva grävas ner i samband med utbyggnaden. Kostnaden för att gräva ner den delen bekostas av markägaren/exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till detaljplan för del av Nyby 1:15 med flera, utvidgning av Nyby industriområde, uppdragsnummer 1288388000, SWECO AB, Malmö 2015-07-07

Utbyggnad Nyby industriområde, geoteknisk undersökning, Teknisk PM Geoteknik, uppdragsnummer 10010010, Grontmij AB, Malmö 2013-05-08

Arkeologisk utredning Mellby 17:1, Halland, Laholms landsförsamling, Mellby 17:1, ärendenummer ms2006/02316, Kulturmiljö Halland, Halmstad 2013

Nyby industriområde, Dagvattenutredning, uppdragsnummer 10203479, WSP Sverige AB, Halmstad 2014-11-06 rev. 2014-11-07

PM – Tillägg dagvattenutredning Nyby industriområde, Laholms kommun, uppdragsnummer 10203479, WSP Sverige AB, 2014-12-05

PM2 – Tillägg dagvattenutredning Nyby industriområde, Laholms kommun, uppdragsnummer 10203479, WSP Sverige AB, 2015-02-12

Teknisk information

Planområdet kan innehålla upp till B2-bebyggelse, normal brandbelastning enligt beräkning som Räddningstjänsten gjort. Vid bebyggelse av högre brandbelastning kan brandtekniska åtgärder behövas.

E.ON Gas Sverige AB har distributionsledningar för natur- och biogas i anslutning till planområdet. Karta över distributionsledningarna medföljer samrådsredogörelsen. Innan genomförandet av planen påbörjas bör kontakt tas med E.ON Gas Sverige AB för ledningsvisning. Detaljerat samråd bör ske med områdeshandläggare i ett tidigt projekteringskedje, särskilt om arbete sker i närheten av gasledningarna.

Om planområdet bebyggs kommer enbart verksamheter längst västerut ha acceptabla gångavstånd till närmaste hållplats. Busslinjetrafiken behöver utvecklas.

Södra Hallands Kraft har inom planområdet en 20kV-kraftledning som kommer att behöva grävas ner i samband med utbyggnaden. Södra Hallands Kraft förutsätter att denna kabel kan samförläggas med övriga kablar och därmed hålla nere kostnaden för schaktning för båda parter. Kostnad för nedgrävning har översänts separat. Södra Hallands Kraft önskar bli meddelade i god tid innan ledningsdragningen så att de kan förlägga kablarna på terrassnivå i samband med vägbyggnationen och innan eventuell asfaltering blir aktuell.

Laholmsbuktens VA förväntar sig att det ställs krav för dagvattenfördröjning inom kvartersmark och föreslår dagvattenhantering inom planområdet enligt det första utkastet i dagvattenutredningen.

Trafikverket förutsätter att bullersituationen kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att:

- trafikintensiva eller bulleralstrande verksamheter bör lokaliseras så att störningar till omgivningen minimeras. Trafik, buller och gestaltning behandlas i bygglovskedet
- om det visar sig finnas risk för bullerstörningar från tillkommande verksamheter bör bullerutredning genomföras och bullerskyddande åtgärder övervägas, exempelvis bullerplank
- för att minimera risken för att ett utsläpp inom planområdet förorenar dagvattnet rekommenderas att krav ställs på att oljeavskiljare installeras på dagvattenservisen vid varje fastighet. Utloppet på dammarna bör anordnas så att eventuella oljeföroreningar stannar kvar på ytan och kan tas omhand. Möjligheten till avstängning av utflödet från dagvattendammarna bör övervägas, detta för att kunna hindra att ett utsläpp transporteras vidare i dagvattensystemet och förorenar recipienten
- utformning av tillkommande grönytor och gröna stråk bör göras med möjligheten att tillskapa biologisk mångfald i åtanke
- i samband med byggnation bör man vid schaktning i mark vara uppmärksam på risk för förorening. I grundvattenrör i gränsen mot befintligt industriområde kan man som extra säkerhetsåtgärd provta grundvattnet för att säkerställa att markföroreningar inte transporteras från närliggande industrier.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Nyby 1:4	Utplånas	Laholms kommun
Nyby 1:5	Utplånas	Laholms kommun
Nyby 1:15	Avstyckas till nya verksamhetsfastigheter	Laholms kommun
Nyby 1:38	Utplånas	Laholms kommun
Nyby 1:39	Utplånas	Laholms kommun
Nyby 5:1	De delar som berörs av planområdet överförs till Nyby 1:15	Laholms kommun
Trulstorp 1:9	De delar som berörs av planområdet överförs till Nyby 1:15	Laholms kommun

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sandra Cornmark, Planarkitekt

Mattias Eriksson, Planarkitekt

Charlotte Fajerson, Stadsträdgårdsmästare

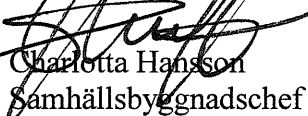
Sofie Frankzén, Planarkitekt

Hans Johansson, Projekteringsingenjör

Anna-Carin Karlsson, Miljö- och hälsoinspektör

Mikael Lennung, Mark- och exploateringsstrateg

Laholm 2016-08-24


Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef


Sofie Frankzén
Planarkitekt