

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



FÖRSAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV MELLBY 23:4 M.FL. - Utvidgning av Mellby företagspark

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN



Röd linje avgränsar detaljplanen.

DETALJPLANEN

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta, upprättad 2018-XX-XX (finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret)
- Fastighetsförteckning, upprättad 2018-XX-XX (finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret)
- Behovsbedömning, 2018-03-08
- Miljökonsekvensbeskrivning (Pågående)
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Sweco, 2018-04-12
- Dagvattenutredning, Sweco, 2017-09-15
- Arkeologisk utredning (Pågående)
- Utredning för deponi (Pågående)

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen regleras genom plan- och bygglagen (2010:900/2014:900). Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, BFS 2014:5 DPB 1, har använts. Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande.

PLANPROCESS

Samråd pågår från den XX XXXX 2018 till och med den XX XXXX 2018. Planförslaget med bilagor och utredningar finns tillgängligt på Laholms kommuns hemsida, www.laholm.se, under bo, miljö och trafik → planer och utredningar → detaljplaner.

KONTAKT

Eventuella synpunkter ska skickas in skriftligen, med tydlig namnunderskrift och angiven fastighetsbeteckning, senast den XX XXXX 2018.

Skicka dina synpunkter till:

Miljö- och byggnadsnämnden
Laholms kommun
312 80 Laholm

miljo.och.byggnadsnamnden@laholm.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
PLANBESKRIVNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	29
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	30
SYFTE	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	32
EKONOMISKA FRÅGOR	33
TEKNISKA FRÅGOR	33
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	34
MEDVERKANDE	34
TJÄNSTEMÄN I LAHOLMS KOMMUN	34
BILAGOR	
<i>BILAGA 1 – Miljökonsekvensbeskrivning</i>	

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, till exempel för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning, utförande med mera. En detaljplan består av en plankarta (denna är juridiskt bindande) och en plan- och genomförandebeskrivning som utförligare beskriver plankartans innehåll.

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande, utökat förfarande eller begränsat standardförfarande. Under samråd och granskning har sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Utökat förfarande används när förslaget till detaljplan inte är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, om det bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller om planförslaget medför betydande miljöpåverkan.

Den här detaljplanen hanteras med utökat förfarande och genomgår kommunikationsstegen *kungörelse*, *samråd*, *underrättelse* och *granskning* innan detaljplanen *antas* av kommunfullmäktige. Om ingen *överklagar* planen under tre veckors tid kan detaljplanen *vinna laga kraft* och bli gällande.



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Laholms kommun saknar idag planlagd industrimark som möjliggör för större sammanhängande industrifastigheter. Mellby företagspark planläggs därför för att kunna erbjuda sådana fastigheter, som dessutom kan erbjuda ett skyltläge intill E6:an.

Området norr om Tippvägen, etapp 1 och 2 av Mellby företagspark, är planlagd sedan tidigare, genom detaljplan 02-87 (lagakraftvunnen 2003-06-28) som sedan även kompletterats med en ändringsplan, 02-96 (lagakraftvunnen 2007-03-29). Detaljplan 02-87 medgav industri, kontor och lager medan i ändringsplanen kompletterades industri, kontor och lager med handel.

När nu etapp 3 ska planläggas så inkluderas också etapp 2, som i stor del ännu inte är exploaterad. Dels för att planen för etapp 2 innehåller vägstruktur som motverkar flexibla, rektangulära industrifastigheter, men också för att skapa ett dagvattensystem som omfattar både etapp 2 och 3. Inkluderandet av etapp 2 görs också för att ersätta gällande detaljplaner, i form av ursprungsplan och ändringsplan, som kan upplevas som svår att tyda.

Syfte

Detaljplanen syftar till att utvidga befintligt verksamhetsområde och skapa större sammanhängande industrifastigheter där olika typer av verksamheter kan byggas ut. I förlängningen ska verksamhetsområdet kunna expandera söderut. Planlagda centrumfastigheter syftar till att kunna komplettera industrifastigheterna med exempelvis lunchrestauranger samt fungera som ett avgränsande bullerskydd gentemot bostäder direkt öster om planområdet.

Huvuddrag

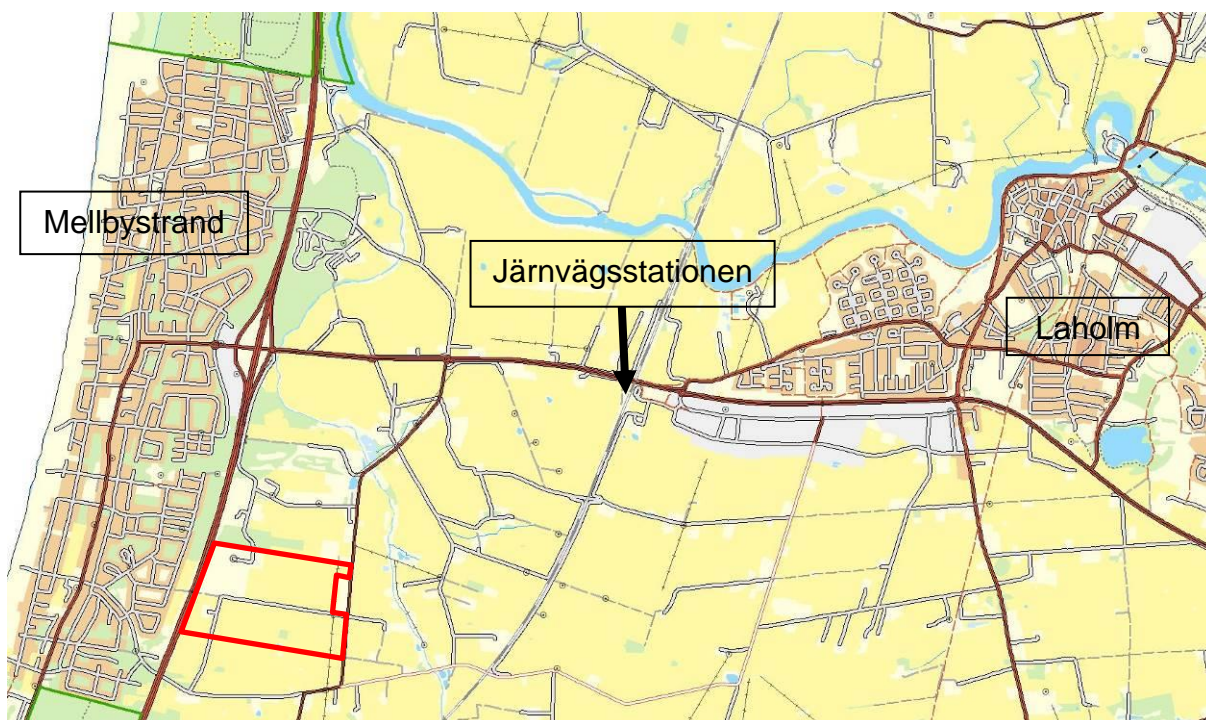
Etapp 2 och 3 av Mellby företagspark planläggs för större sammanhängande industrifastigheter samt för centrumfastigheter. Inom centrumfastigheterna tillåts verksamheter så som butiker, restauranger, kontor, gym vuxenutbildningar, hotell, vandrarhem, enklare former av sjuk- och hälsovård. Sträckningen där Tippvägen idag går planläggs som parkmark med möjligheten att uppföra gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen ansluter till Mellbystrand via en befintlig vägtunnel under E6. Längs med den östra plangränsen planläggs mark för natur som även ska tillgodose behovet av att samla upp och fördröja dagvatten genom att en dagvattendamm anläggs. Inom naturmarken, utmed den södra plangränsen, ligger en biotopskyddad märkegrav. De allmänna vägarna planläggs som industrigator, med möjlighet att uppföra dagvattendiken utmed sidorna. Övriga vägar och parkeringsplatser som behövs vid fastighetsindelning av industrifastigheter kommer att byggas ut inom kvartersmark.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om och i anslutning till E6:an, strax söder om infarten till Laholm och avgränsas genom E6:an i väst, väg 518 i öst och befintlig utbyggnad av industriområdet (etapp 1) i norr. I söder avgränsas planområdet av fastighetsgränsen för Mellby 23:4.

Till Laholm centrum är det 7 kilometer (km), till Mellbystrand centrum är det 3 km och till järnvägsstationen är det 4 km.



Röd markering visar på planrådets lokalisering i förhållande till Laholm och Mellbystrand samt järnvägsstationen.

Areal

Området omfattar cirka 59 hektar.

Markägförhållanden

Nedanstående fastigheter omfattas av planområdet. Förändringar pågår dock.

Fastighet	Ägandeform
23:21	Delvis privat, delvis kommunen
23:9	Kommunen
23:23	Kommunen
23:22	Privat
23:26	Kommunen
23:4	Kommunen

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens mål och vision

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

Detaljplanen bedöms medverka till att uppfylla kommunens mål och vision. Laholm anses ha stora utvecklingsmöjligheter på grund av dess lokalisering mellan två tillväxtregioner, Öresunds- och Västra Götalandsregionen. Genom detaljplanens närhet till E6:an skapas ett konkurrenskraftigt läge för verksamheter att etablera sig i. Storleken på de fastigheter som kan erbjudas är också till Laholms fördel då stora industrifastigheter är en bristvara i många orter. Utbyggnaden av området förväntas även skapa många nya arbetstillfällen, vilket i längden kan innebära en ökad inflyttning till kommunen.

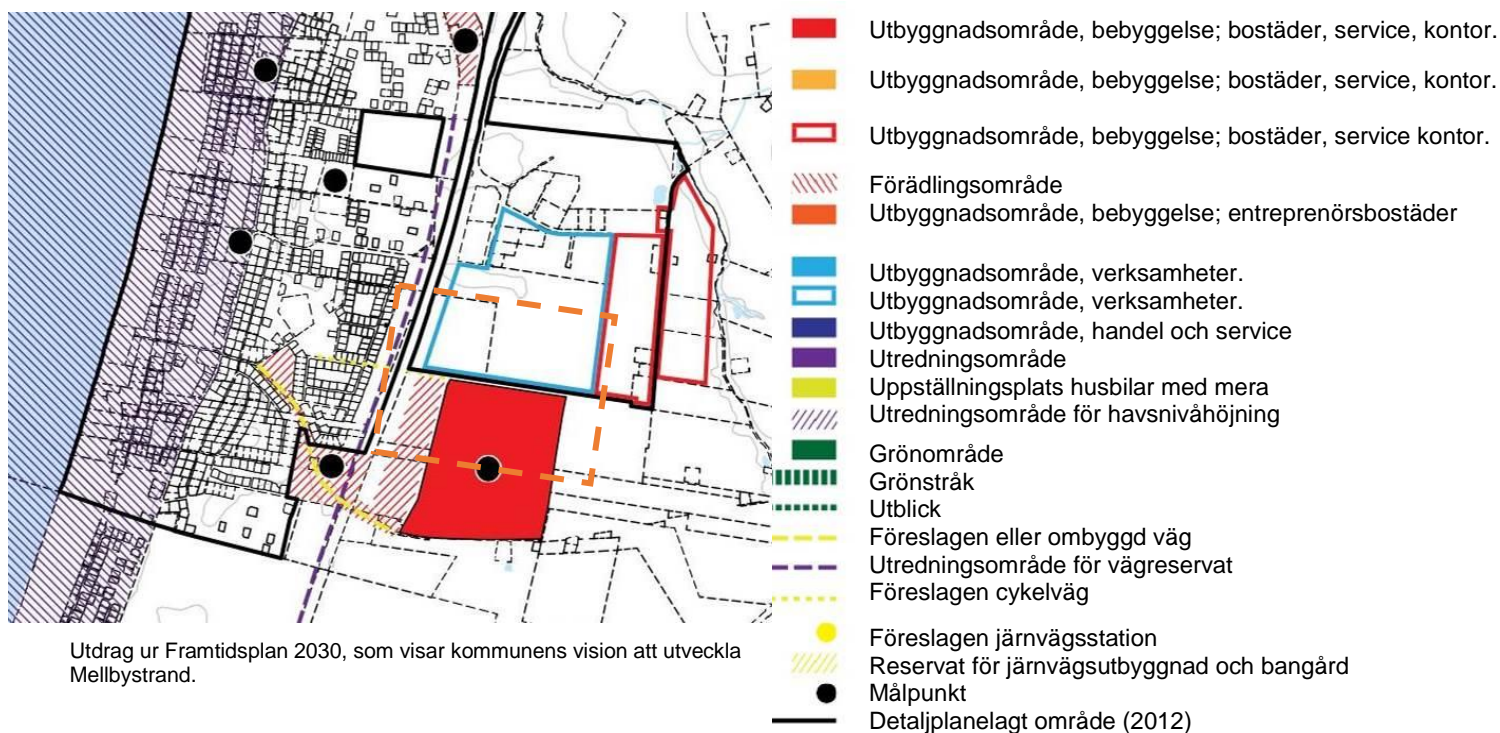
Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 12 september 2017 (KS § 160) att slå samman planuppdragen för del av Mellby 23:4 etapp 2 och 3. Tidigare har planuppdrag getts för etapp 2 vad gäller att upprätta en ändringsplan (KS § 190) samt en ny detaljplan för etapp 3 (KS § 79). *Läs mer under Bakgrund.*

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan *Framtidsplan 2030* redogörs kommunens generella utvecklingsmål för Mellbystrand (del 1 sid 32). De flesta av målen fokuserar på området väster om E6 men följande utvecklingsmål bedöms beröra planområdet:

- Sammanhängande grönstråk tillför värdefulla rekreationsvärden och bör skyddas från exploatering.
- Ortens läge och anknytning till väg E6 skapar goda förbindelser med storstadsregionerna i norr och söder samt bör också kunna användas för att stärka exponeringen av det lokala närings- och föreningslivet.
- Buller från väg E6 kan upplevas störande i de östra delarna av orten.
- Gång- och cykelleder bör tillskapas och förbättras.
- Trafikproblem och parkeringsproblem skall särskilt uppmärksammas.



Utdrag ur Framtidsplan 2030, som visar kommunens vision att utveckla Mellbystrand.

Framtidsplan 2030 pekar ut fyra utbyggnadsområden inom och i anslutning till föreslagen detaljplan. Blå linje markerar utbyggnadsområde för verksamheter, röd linje samt rödmarkerat område markerar utbyggnadsområden för bostäder, service och kontor. Vid sidan av det rödmarkerade området har en remsa närmast E6 pekats ut som förädlingsområde. Detta område sträcker sig över E6 och in på Mellbystrand.

Detaljplanen bedöms i stort gå i linje med kommunens mål och vision, i enlighet med *Framtidsplan 2030*. Planområdet, (se orangestreckad linje i bilden ovanför), sträcker sig över samtliga områden, förädlingsområdet, utbyggnadsområdet för verksamheter samt utbyggnadsområdena för bostäder, service och kontor. Inom detaljplanen kommer området inom blåstreckat område planläggas för industrifastigheter vilket även kommer att sträcka sig över hälften av förädlingsområdet och utbyggnadsområdet för bostäder, service och kontor. Planområdet som ligger inom det rödstreckade området kommer att planläggas för centrumfastigheter och grönstruktur.

Området som i kommunens översiktsplan har pekats ut för bostads-, service och kontorsändamål (rött) frångås delvis i detaljplanen. Kommunens behov av större industrifastigheter har prioriterats högre. Dessutom så bedöms det bättre att skapa ett sammanhängande industriområde som ett bättre alternativ gentemot att skapa mindre utspridda industriområden. Området har också förutsättningar som gör det mer lämpat för industriverksamheter än för bostäder. Läget intill E6 skapar en närhet till storstadsregionerna Göteborg och Malmö samt är ett bra skyltläge för de verksamheter som etablerar sig. Området närmast E6 kommer också påverkas av buller och vibrationer från trafik, något som industrier är mindre känsliga för, samtidigt som industrierna ofta också genererar olika former av buller. Genom att planera för

industriverksamheter här kan annan mark, som är bättre lämpad för bostäder, användas till bostäder.

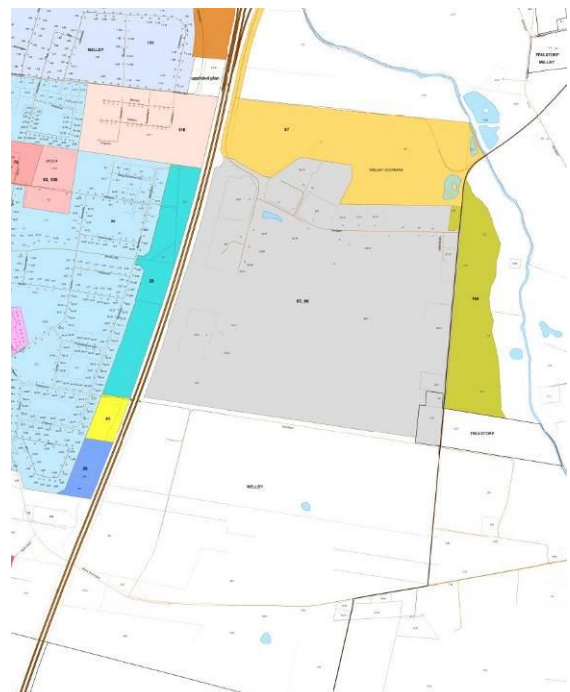
Detaljplanen möjliggör för viss service- och kontorsverksamhet som kan kopplas till verksamhetsområdet.

Detaljplaner och förordnanden

Mellby företagspark planlades genom detaljplan 02-72 som vann laga kraft den 26 november 1993. Detaljplanen medger industri, kontor, lager samt odling och omfattar de norra delarna av Mellby företagspark. Den 28 juni 2003 ersattes detaljplanen med detaljplanen 02-87 som ledde fram till att planområdet utökades till att även omfatta etapp 2. Planen möjliggjorde även för en ny infart till området i norr. Gällande detaljplan (nr 02-87) medger industri, kontor, lager, småindustri och hantverk. Genomförandetiden för gällande detaljplaner (etapp 1 och 2) har löpt ut.

Till denna plan togs även en ändringsplan fram (nr 02-96) som vann laga kraft den 29 mars 2007. Ändringen medförde att industri, kontor och lager kompletterades med handel.

Etapp 3 är ännu inte detaljplanelagt.



Bilden visar tidigare framtagna detaljplaner för planområdet och dess närhet.

Riksintresse

Planområdet ligger i nära anslutning till ett flertal riksintressen. Riksintressen är områden som specifikt pekats ut eftersom de bedömts vara av nationellt intresse att bevaras och behandlas enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (1998:808). Riksintressen är bland annat områden som är viktiga utifrån natur- och kulturvärden eller samhällsviktiga funktioner. Kommun är skyldig att ta hänsyn till dessa i sin planering och får inte påtagligt skada eller hindra riksintressena.

I anslutning till detaljplanen för del av Mellby 23:4 går E6:an 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 sträcker sig genom Skåne längs med västkusten, förbi planområdet, och vidare upp till den norska gränsen. Även riksväg 24 är utpekad som riksintresse för kommunikationer och utgör förbindelse mellan regionala centra. Sträckan binder samman nordöstra Skåne med Halmstad.

Kusten väster om E6:an ingår i ett riksintresse för rörligt friluftsliv som stäcker sig från Ängelholm till Göteborg, men utgör också ett riksintresse för högexploaterad kust.

Planområdet ligger i närheten av Smedjeån, som är ett riksintresse för friluftslivet.

Även kustområdet väster om E6:an är utpekade som riksintresse för friluftslivet. Riksintresset syftar till att bevara möjligheten till ett antal aktiviteter: båtliv, segling, bad, snorkling, surfing, strövande, paddling, naturupplevelser, fritidsfiske och fågelskådning.

Lagan och Laholmsbukten är riksintressanta eftersom vatten- och strandområdena har ett stort värde för både flora och fauna. Då planområdet ligger nära Smedjeån, där vattnet rinner vidare till Lagan, så kan detta få negativa konsekvenser för dessa värden ifall vattnet förorenas.

Planområdet täcks också av riksintresset för Väderradar Bjäre och ingår i ett område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket innebär att byggnadernas höjd måste beaktas.

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

Utbyggnad av verksamhetsområdet kan medföra att miljö kvalitetsnormen för luft försämrats genom eventuella utsläpp från verksamheter och den trafik som genereras i området. Några mätningar av luftkvaliteten har inte utförts i Laholms kommun, därmed är det oklart om miljö kvalitetsnormen för luft uppnås.

Vatten

Miljö kvalitetsnormen för vattendrag uppfylls eftersom den kemiska ytvattenstatusen är god för Smedjeån. Även den kemiska statusen för grundvatten är god för hela planområdet. Statusen för vattnet kan dock fortfarande förbättras och för att inte påverka grundvatten och ytvatten negativt behöver ett fungerande dagvattensystem byggas ut som kan fördröja och rena dagvatten innan det når Smedjeån.

Buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Laholms kommun omfattas inte av denna miljö kvalitetsnorm.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd då planområdet är beläget 270 meter från närmaste strandskyddade vattendrag, Smedjeån.

Behovsbedömning

Kommunen ska i alla planer och program, i en behovsbedömning, ta ställning till huruvida ett genomförande av planen kan medföra betydande miljöpåverkan.

I de fall som planen anses kunna medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900/2014:900, 4 kap. § 34) och miljöbalken (1998:808, 6 kap. § 11). Miljöbedömningen ska sedan sammanställas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Även när en plats planläggs för något av ändamålen i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900/2014:900) ska en miljöbedömning och MKB göras.

Området kommer att planläggas för industriändamål och kommer ianspråkta stora oexploaterade områden. Detta innebär att naturmiljöer ianspråkta och kan komma att påverka viktiga biotoper, så som en märkegrav i planområdets södra del. Risker kring föroreningar är en fråga som kan bli aktuellt i området och bör därför undersökas.

Planen bedöms därför medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed att upprättas enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900/2014:900).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

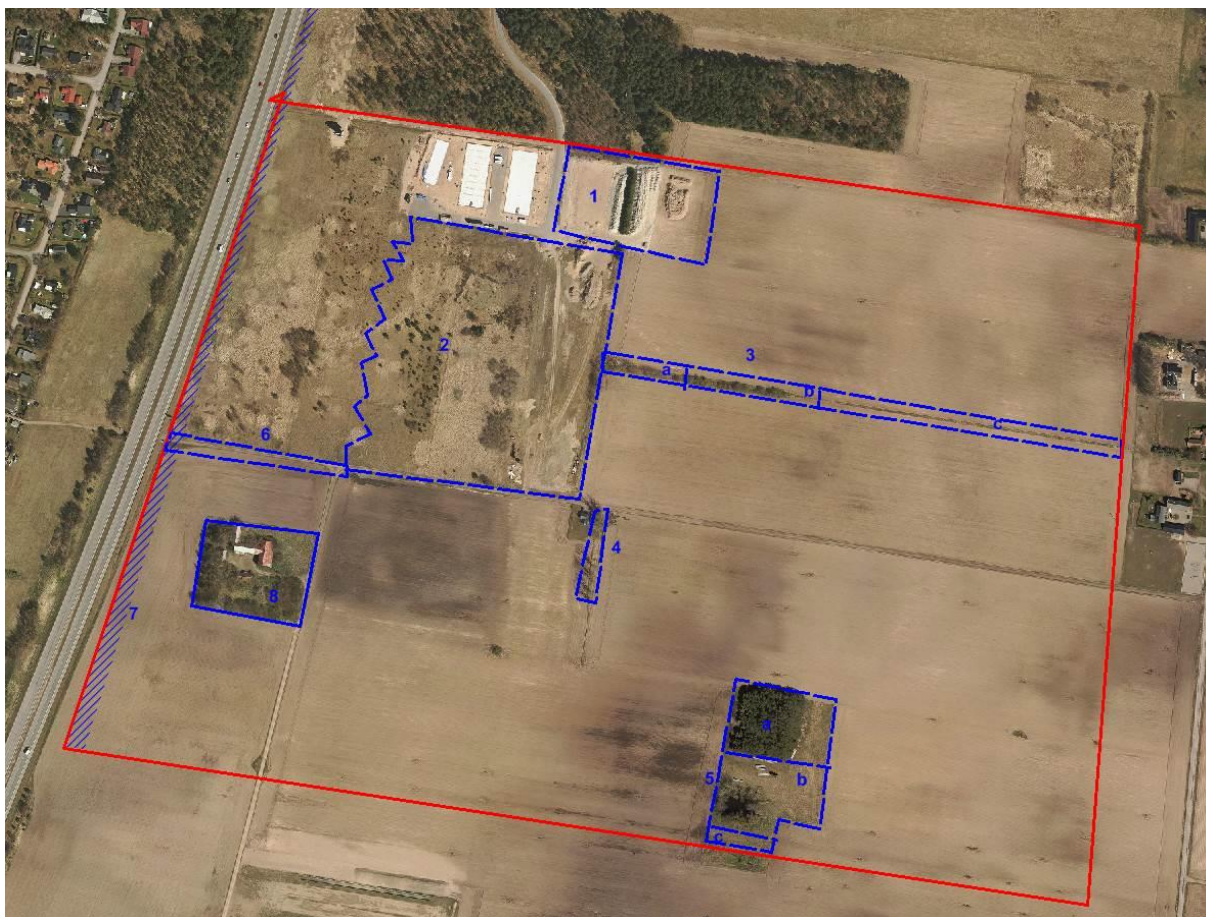
Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av mager, sandig, genomsläpplig mark med ett öppet flackt landskap och består till största delen av 5-klassad jordbruksmark. Till odlingarna har det tidigare tillförts tång. Fälten är stora och ensidigt odlade, där det under 2017 enbart odlades fodermajs. Vid utbyggnad av industrifastigheter kommer landskapsbilden kraftigt att ändras.

De naturvärden som finns i området är belägna i kantzoner mellan fälten, längst med vägar, i mangelgravsområdet med tillhörande läplanteringskog och litet dike, inom gårdsmiljön samt i det nord-sydliga stråket i mitten av planområdet.

En naturvärdesinventering utfördes under november 2017. Vilka naturvärden som inventerats beskrivs nedan. Områdenas nummer refererar till bildöversikt nedan.



Översikt över de naturvärden som upptäckts inom planområdet under en naturvärdesinventering.



Fastigheten Mellby 23:26, se nr 1 i bildöversikten.



Jordbrukslandskapet, sett åt nordost.

Område 1 används till upplägg för fyllnadsmassor. På fastigheten finns det granplantering i rad samt örter och ruderväxter.

Område 2 består av ett vägområde, området är inte odlat men består av gräs och sand, med en antydning till ljunghed i nordvästra kanten. I öster finns en gräsbevuxen kant med buskar som hagtorn och fläder. Inom aspdungen i söder finns mycket död ved med ett välutvecklat svamp- och insektsliv. I den sydöstra delen av område 2, på det gamla tippområdet, finns ett tångupplag med kvävegynnad ogräsflora. Inom detta område finns även en deponi, deponins utbredning är idag oklar.



Ovanstående bilder representerar område nr 2 i bildöversikten.



Trädallé i mitten av planområdets norra del, se område 3a i översikt bilden.



Aspdunge som finns inom område 2.

Område 3 beskrivs som en upphöjd refug, troligen ett gammalt igenlagt, kulveterat dike mellan två fält. Refugen består av en aspridå med svamp och tickor och fungerar som tillhåll för fasaner. Österut, område 3b, finns en sälg och fläderridå som minskar österut. Inom område 3c finns enbart en upphöjd gräsvall.



Trädallé i mitten av planområdets norra del, se område 3a i översikt bilden.



Buskage av fläder och sälg i ena änden av trädallén, se område 3b i översikt bilden.



Upphöjd gräsvall inom område 3c.



Område 4 i bildöversikten, redovisar en gräskant med en gammal poppel läplantering.

Område 4 består av en gräskant med en poppel läplantering.

Område 5 beskrivs som en isolerad oasis mitt i monokulturen. Inom området finns det mycket vildsvin, och det finns spår av fältvilt. Inom 5a finns det en planterad, gammal tallskog som ansluter i väster med en risig granrad. I kanterna växer fläder samt judasöra. I de östra delarna finns det spår av grävling. Inom 5b ligger en mägerhåla som omringas av en väl uppvuxen trädriddå, bestående av al och sälg. Området är rikt på fågelliv. Område 5c är ett sumpigt område som innefattar ett litet dike som sträcker sig västerut.

Område 6 innefattar en smal gräsremsa som fortsätter under E6 samt ett stort kulveterat dike.

Område 7 fungerar som skyddszon mot E6:an och består idag av en mycket kraftig grässvål med enstaka talluppslag.



Område 5



Område 5b



Område 6.



Område 5c

Område 8 består av en gård och innehåller många naturvärdesobjekt. En stor läplantering finns väster om gården med både levande och döda träd, främst alm som är rödlistad men även björk, fläder med judasöra, hassel, enstaka granar samt snöbär. I trädgården söder ut, som är fullständigt övervuxen finns enorma hässlen, hasselhäck, fruktträd (mest äppleträd och ett stort gammalt körsbärsträd). Östra delen har troligen varit en gammal kalvhage där hasseln har tagit sig och nu har väldigt stor utbredning. Dessa visar tecken på att ha varit beskurna och blivit enorma mångstammade hässlen. Döda stora almar under olika nedbrytningsfaser utgör även de mycket rika miljöer för svampar, lavar och insekter. De gamla gårdsbyggnaderna och de åldrande träden har många gömslen och tänkbara boplatser för såväl fåglar som fladdermöss och insektlivet är troligen också mycket rikt.



Område 8.



Område 8, hässle.

En exploatering i enlighet med planen skulle innebära att många av de kantzoner som djur idag lever i skulle ianspråkta, men också att användningen för jordbruksändamål skulle upphöra. De områden som planläggs som grönstruktur är både större och mer sammanhängande, vilket i längden förväntas delvis väga upp för de områden som ianspråktagits.

Generellt biotopskydd

I planområdets södra del finns en mörgelgrav som omringas av en väl uppvuxen trädriddå, bestående av al och säl. Mörgelgropen 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).

Mörgelgravar är både av stort ekologiskt och kulturellt värde. De utgör unika biotoper som bidrar till en biologisk mångfald i landskapet, men som har blivit allt ovanligare efterhand som de har fyllts igen. De kulturella aspekterna kommer från dess användning i det tidigare jordbrukslandskapet, innan konstgödsel, där jord med höga halter av kalk och mörgel, grävdes upp och spreds på åkrarna för att förbättra odlingsförhållandena.

Om biotopskyddsområden i jordbruksmark riskeras 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.

Fauna

Det öppna jordbrukslandskapet har stor betydelse för fältvitet, så som hare, grävling, räv och rådjur. Stora mängder vildsvin vistas åtminstone delar av året intill skogsdungen vid mörgelhålan samt i majsfälten. Fasaner, gräsänder, råkor och kajor har påträffats inom planområdet. Artportalens atlasinventering redovisar en stor artrikedom för fåglar inom området.

De fåglar som är knutna till jordbrukslandskapet har svårt att hitta biotoper i det intensivt odlade landskapet med monokultur och där insekter besprutas. Områden i kanterna och mellan fälten har stor betydelse för deras överlevnad.

Även Smedjeån, som är recipienten för dagvattnet i området, innehåller idag ett antal hotade arter, däribland havsnejonöga, ål och flodpärlmussla. Dessa riskerar att påverkas negativt ifall vattnet förorenas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, men har stor fornlämningspotential då det precis utanför planområdet tidigare har gjorts fynd. Påträffas fornlämningar under markarbeten så som schaktning ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen ska kontaktas. Planområdet kommer att grävas ut och undersökas utifall att det finns fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet är idag obebyggt bortsett från en gård, i planområdets sydvästra del samt sommarstuga, också i planområdets södra del. Sommarstugan används som boende medan gården står obebodd.



Sommarstuga inom planområdet

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet

Öster om, i anslutning till planområdet, ligger fyra enbostadshus. I planområdets nordvästra del har ett industrikvarter delvis byggts ut. Befintligt industriområde norr om planområdet, Mellby företagspark, är även delvis utbyggt.



Ett av bostadshusen utmed väg 518, öster om planområdet.



Ett av bostadshusen utmed väg 518, öster om planområdet.



Fasad mot innergården.



Fasad mot väg 518.



Industribyggnader på fastighet Mellby 23:22, som ligger i planområdets nordvästra hörn.

Planerad bebyggelse

Etapp 2 och 3 planläggs för industri- och centrumfastigheter. Samtliga industrifastigheter tillåts en högsta nockhöjd om 22 meter, vilket motsvarar 5 och en halv våning, medan centrumfastigheterna tillåts en högsta nockhöjd om 16 meter, vilket motsvarar 4 våningar. De industrifastigheter som ligger utmed E6 förväntas utformas på ett sätt som ger ett positivt uttryck ut mot E6 då fastigheterna här kommer utgöra ett första intryck av Laholm. För att skydda fastigheterna mot olyckor från E6 ställs en del krav på bebyggelsen samt att ett avåkningsskydd ska uppföras utmed vägen. Samtliga industrifastigheter tillåts en största byggnadsarea i kvadratmeter om 40 % av fastighetens area.

Centrumfastigheterna avses exempelvis kunna förse industrifastigheterna med lunchrestauranger samt utgöra en avgränsning mellan industribyggnader och befintliga bostäder direkt öster om plangränsen. Bebyggelsen kan fungera som bullerskydd utifall att störande verksamheter anläggs inom industrifastigheterna närmast bostäderna.

Geotekniska förutsättningar

Området ligger på nivåer mellan +6 till +9 meter över havet (RH2000) och stora delar består av sättningskänslig undergrund. Området är uppbyggt av mäktiga marina sedimentavlagringar till cirka 30 meters djup. Ett övre postglacialt lager av växellagrad sand, silt, lera och gyttja, har en mäktighet av 5-8 meter ovan ett fastare glacialt lerlager med sandskikt. Grundvattennivåerna kan förväntas ligga högt vilket innebär att byggnader kan behöva skyddas mot markfukt. Marken kan därmed behöva höjas

En samlad geoteknisk utredning har tagits fram för hela planområdet, bortsett från fastigheterna i den nordvästra delen av planområdet (*Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning för detaljplan, Mellby industriområde, Sweco Civil AB, 2018-04-12 samt Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Mellby industriområde, Sweco Civil AB, 2018-03-23*). Bortsett från några fastigheter i planområdets nordvästra del är planområdet obebyggt vad gäller industrifastigheter och centrumbebyggelse. Utredningen visar på att området har varierade förutsättningar för ny bebyggelse men att någon form av grundförstärkning för grundläggning av byggnader och anläggningar kommer att behövas. Kompletterande geotekniska undersökningar kommer att krävas i samband med projektering av byggnader och anläggningar för att bland annat kunna bedöma omfattning och val av grundförstärkningsmetod. Vid val av pålgrundläggning ska detaljerade beräkningar utföras för att närmre utreda dimensionerade geoteknisk bärförmåga för aktuell jordmodell samt för vald påltyp och pållängd.

Plattgrundläggning

I den sydvästra delen av planområdet kan eventuellt lättare byggnader grundläggas utan grundförstärkning alternativt genom kompensationsgrundläggning där ytliga jordlager grävs ut och ersätts med lättklinker eller cellplast. Vid val av plattgrundläggning bör detta utredas närmre och kompletterande undersökningar utföras.

Pålgrundläggning

För tyngre byggnader och anläggningar kommer det att krävas grundförstärkning genom exempelvis pålning. Överslagsberäkningar har utförts för en mantelburen betongpåle (SP2) som är 25 m lång samt en mantel- och spetsburen påle som är ca 40-45 m lång. I utförd beräkning har det antagits att den är baserad på 4 st undersökningspunkter (korrelationskoefficient för bestämning av karakteristiska värden) samt en jordlager modell med 7 m postglaciala sediment som underlagras av glacial lera till ca 40 m djup. En mantelburen betongpåle ger enligt beräkningar en dimensionerad geoteknisk bärförmåga (R_d) på 200 (α metoden) och 400 kN (β metoden). Av erfarenhet bedöms resultatet från effektivspänningsanalysen (β metoden) ge mer tillförlitliga resultat i denna typ av fastare glacial lera. Det rekommenderas dock att i samband med en detaljprojektering utförs provpålning och en statisk provbelastning för att utreda den geotekniska bärförmågan närmare. För en mantel- och spetsburen betongpåle, som är mellan 40-50 m lång, bedöms en dimensionerad geoteknisk bärförmåga (R_d) på 1000 kN kunna uppnås.

Utrymningsmöjligheter

Byggnader som uppförs inom planområdet ska utformas så att räddningstjänsten kan ta sig in vid brand. Utskjutsstegar kan användas till en höjd på 11 meter, därefter krävs ett höjdfordon. Räddningstjänstens höjdfordon kan användas under förutsättning att det finns en körbar väg eller räddningsväg samt uppställningsplatser för höjdfordon. Brandrisk kan även förebyggas/hindras genom att göra brandtekniska åtgärder i byggnationen. Byggnader som ligger inom 50m från E6:an måste ha minst en utrymningsväg som vetter bort från leden. Särskilda angivelser om krav på utformning och underhåll av väg samt uppställningsplats finns tillgängligt hos räddningstjänsten och samhällsbyggnadskontoret, Laholms kommun.

Arbetsplatser

En trafikräkning har utförts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Genom att ange att verksamhetsområdet kommer omfatta 354 400 BTA större industri samt 34 240 BTA kontor anger verktyget att detta genererar 4253 anställda inom industrin samt 1027 anställda för kontor.

Uträkning av BTA (summan av alla våningsplans area) till trafikstringsverktyget. Har utgått från de 40 % av fastigheten som får bebyggas (ett maxvärde) samt ett medelvärde på 2 våningar, även om planen medger en nockhöjd om 22 m.

Industriytorna	40 % av ytorna är	Gånger 2 våningsplan (BTA)
85 000	34 000	68 000
130 000	52 000	104 000
104 000	41 600	83 200
124 000	49 600	99 200
		Totalt: 354 400 BTA

Centrum: $21\,400 \times 0,40 = 8560 \times 4$ (våningar) = 34 240 BTA

Skola

Närmsta förskola (Junibackens förskola) och skola (Mellbystrandsskolan F-6) ligger 500m från planområdets nordvästra hörn. Dock blir avståndet från merdelen av industrifastigheterna närmare 1000m eller längre.

Offentlig och kommersiell service

Mellby center ligger 2 kilometer nordväst om planområdet, men viss kommersiell service möjliggörs även inom planområdet i forma av CENTRUM-användningen i de östra delarna.

Rekreation

Planområdet ansluter till riksintresset för friluftslivet, som inkluderar kustområdet väster om E6, men även områdena längs med Smedjeån i öster. Planområdet ligger således mellan dessa intresseområden, vilka idag sammanlänkas av Tippvägen som sträcker sig genom planområdet till Mellbystrand via en gång- och cykeltunnel under E6:an. Denna väg används till viss del som rekreationsstråk för boende i närområdet och fyller en viktig funktion för att länka samman de båda sidorna om E6:an.

Stråket föreslås därför i planen att bevaras och förstärkas. Istället för en väg med blandtrafik så möjliggör planen för en separat gång- och cykelbana som placeras i ett smalare PARK-område. Detta skapar en viss distans till industrifastigheterna och den tyngre trafiken på industrigatorna och förväntas skapa både en säkrare och mer tilltalande miljö att vistas i.

NATUR-områdena i östra delen av planområdet har som huvudsyfte att främja det lokala djurlivet, men kan beroende på dess utformning också användas för rekreation, genom exempelvis gångstråk och stigar.

Gator, trafik och parkering

Gatunät

Planområdet avgränsas i väst av E6:an och väg 518 i öst. Genom planområdet, i västöstlig riktning, sträcker sig Tippvägen som ansluter till en mindre GC-tunnel under E6:an. GC-tunneln binder samman Mellby företagspark med Mellbystrand.

I nordvästra delen av planområdet är en gata utbyggd fram till befintliga industrifastigheter. Industrigatan är en förlängning av infartsleden från väg 24 och som går in till Mellby företagspark. Denna gata tillsammans med en parallell gata som sträcker sig från befintligt verksamhetsområde och genom planområdet i nordsydlig riktning kommer att fungera som allmänna, kommunala vägar inom planområdet. Övriga vägar kommer efter behov att byggas ut inom kvartersmark. De kommunala industrigatorna planläggs genom hela området för att på längre sikt kunna möjliggöra för en expansion av företagsområdet söderut.

Separat gång- och cykelväg sträcker sig längs med väg 24 och övergår till blandtrafik längs med väg 518. Inom befintligt verksamhetsområde, norr om planområdet, är inga separata gång- och cykelvägar utbyggda. Inom planområdet kommer det planläggas för en separat gång- och cykelväg, som tar sin början i vägtunneln och sträcker sig genom hela planområdet i västöstlig riktning. Det är cirka 6 kilometer att cykla mellan Laholms stadskärna och planområdet.

Trafik (bil, lastbil, moped, cykel, till fots)

Enligt Cykelplan Laholms kommun 2015-2020, antagen av KS 2016-03-15, är det 74 % av Laholms invånarna som tar sig fram med bil/mc, 8 % går, 4 % cyklar, 1 % tar tåget, 3 % tar bussen och 8 % har kryssat i att de tar sig fram på annat sätt. Undersökningen genomfördes under 2014.

Uppgifter från Trafikverkets *Sveriges vägar på karta, uttaget 2017-12-19* visar en ÅDT på totalt 525 fordon utmed väg 518 och en ÅDT på totalt 10682 fordon utmed E6.

Trafikverkets trafikstringsverktyg visar på att planområdet kommer resultera i 19 802 resor per dygn. Av dessa beräknas 15 163 stycken ske till industrifastigheterna medan 4639 beräknas ske till kontorsfastigheten (centrumytan). 53 % av samtliga resor beräknas ske med bil, 8 % med kollektivtrafiken, 28 % med cykel och 10 % till fots. Resultatet bygger på en BTA på 354 400 vad gäller större industri samt en BTA på 34 240 vad gäller kontor. Kontor har fått motsvara centrum användningen.

Utöver detta kommer leveranser med lastbil till och från området. Samtliga lastbils och personbilstransporter till och från området kommer att påverka omkringliggande kommunalt och statligt trafikvägnät.

Parkering

Parkeringsplatser kommer till största del att anordnas inom respektive industrifastighet, men möjlighet till parkering, i form av p-fickor, för bil- och lastbil kommer även att finnas längs en del av Tippvägen.

För småindustri ska det finnas 17 bilplatser per 1000 kvm BTA för de anställda och 1 för besökare. Det ska även finnas 3 cykelplatser per 1000 kvm BTA för de anställda men för besökare krävs det enligt normen ingen parkeringsplats för cykel.

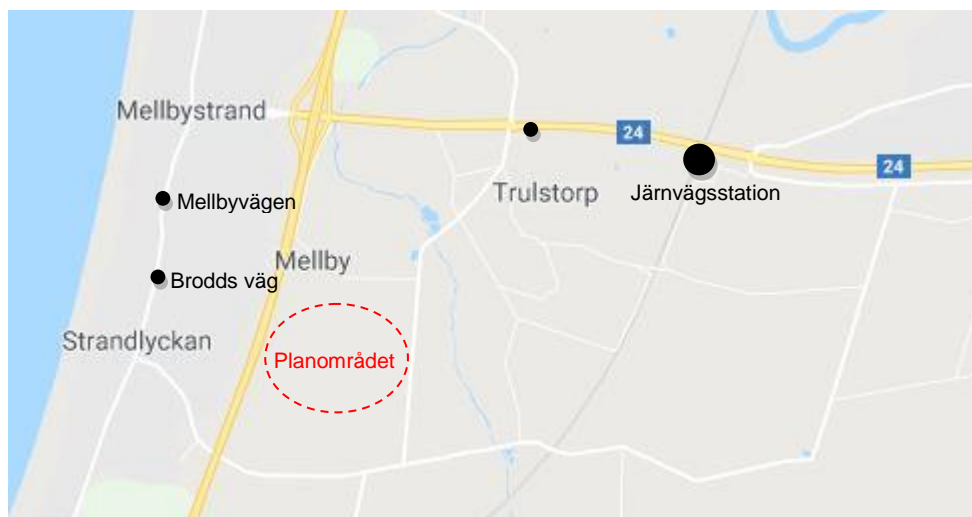
Planen medger inom centrum följande användningsområden; butik, restaurang, kontor, gym, ej störande hantverk, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem samt enklare former av sjuk- och hälsovård. Enbart kontor och restaurang omnämns i kommunens parkeringsnorm. För kontor ska det enligt Laholms kommuns parkeringsnorm finnas 14 bilplatser per 1000 kvm BTA de anställda, och 2 bilplatser per 1000 kvm BTA för besökare. Det ska även finnas 7 cykelplatser per 1000 kvm BTA för de anställda och 1 för besökare. För restaurang ska det finnas 3 bilplatser per 1000 kvm BTA för anställda samt 18 bilplatser för besökare. Vad gäller cykelplatser för kontor ska det finnas 7 cykelplatser för anställda och 1 för besökare. Vad gäller cykelplatser för restaurang ska det finnas 6 cykelplatser för anställda och 25 för besökare.

Mellan entré och handikapparkering får det inte vara längre än 25 meter.

Kollektivtrafik

Det ligger ingen busshållplats på gångavstånd till planområdet. Närmsta busshållplats ”Mellby” ligger intill väg 24, cirka 1,8 kilometer från planområdet. Rakt väster om planområdet, väster om E6:an, inom Mellbystrand ligger två busshållplatser, ”Mellbystrand Kolonivägen” samt ”Mellbystrand Brodds väg”. Till dessa kan man komma genom GC-tunneln vid Tippvägen, till Brodds väg är det cirka 1,3 kilometer.

Till järnvägsstationen, där tåg och bussar ansluter, är det cirka 4 kilometer.



Kartan visar närmst liggande busshållplatser samt järnvägsstationen.

Risk, störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planområdet kommer inte att planläggas för bostäder men planområdet ansluter till fyra enbostadshus. Dessa kan exponeras av omgivningsbuller från trafik och verksamheter inom planområdet. Planläggning av verksamhetsområdet bör utformas med hänsyn till dessa bostäder så att bullerstörningar förebyggs.

Planläggning av bostäder berörs av förordning om trafikbuller (2015:216) vid bostadsbyggnader. Sedan den 1 juli 2017 gäller att bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. För bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA. Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara mot en sida där 70 maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad.

Generellt gäller att buller från verksamheterna inom planområdet samt trafik inom verksamhetsområdet räknas som industribuller medan buller från trafik till och från verksamhetsområdet räknas som trafikbuller. Buller från uppställningsplatser, i detta

fall från lastbilsparkeringar, räknas som industribuller (*Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Naturvårdsverket, 2015*).

För buller från industrier intill bostäder räknas ljudnivåer över 50 dBA som olägenhet mellan 06.00–18.00, ljudnivåer över 45 dBA som olägenhet mellan 18.00–22.00 samt helgdag 06.00–18.00. Under natt får riktvärdet inte överstiga 40 dBA mellan 22.00–06.00. Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma mellan 22.00–06.00 annat än vid enstaka tillfällen.

En bullerutredning har gjorts utifrån dagensförhållande, där bullernivåerna som genereras av E6:an har uppmätts intill fasaderna av de befintliga bostadshusen, vid planområdets östra gräns. De utförda beräkningarna visar på en ekvivalent ljudnivå på 56 dBA och en maximal ljudnivå på 56 dBA, vilket innebär att ljudnivåerna idag inte överskrider de gällande riktvärdena.

Detaljplanens reglering, vilket innebär att endast centrumverksamhet tillåst 100-150m från befintliga bostäder, anses utifrån utredningen vara rimliga för att bevara en god ljudmiljö även när planområdet har byggts ut. Övriga åtgärder, såsom bullerplank eller bullervall kommer förbättra ljudnivån ytterligare.

Föroreningar

Området används idag som jordbruksmark och har inte använt till någon annan form av verksamhet, vilket innebär att föroreningarna i marken är begränsade.

En tidigare deponi finns dock inom planområdet, vilken är lokaliserad i anslutning till fastigheten Mellby 23:9 och upptar en yta på 70x120 kvadratmeter. En fördjupad utredning kommer att tas fram för att bedöma hur denna ska hanteras.

Deponin riskerar att påverka grundvattnet och ytvattnet negativt. Föroreningar via dagvattnet kan också bli ett problem då området kommer innefatta större sammanhängande industrifastigheter. Grundvattnet i området och Smedjeån, som är recipienten för dagvattnet, uppfyller som tidigare nämnts miljö kvalitetsnormerna för en god status. Dock anses den kemiska statusen för Smedjeån var otillfredsställande och den ekologiska statusen är måttlig. Vilket innebär att dess status kan förbättras. Detta har inneburit att dagvattensystemet har utformats med en sådan kapacitet att det kan samla upp, fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut i Smedjeån.

Utbyggnad av verksamhetsområdet kan komma att medföra en försämrad luftkvalitet, exempelvis i form av koldioxidutsläpp och skadliga partiklar från verksamheterna och tillkommande trafik. Viss lukt kan förekomma från närliggande gårdar med hästhållning och från de industrier som etableras

Luften i mark har alltid så pass hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög och bör därför iaktas vid byggnation

Farligt godstransporter

Längs med E6:an väster om planområdet kör transporter med farligt gods. E6 är en högt belastad väg och ett skyddsavstånd från vägen till kvartersmark med industri behöver uppfyllas.

En riskbedömning måste göras för all bebyggelse som ligger inom 150m från en transportled för farligt god. En sådan bedömning har därför gjorts för fastigheterna som ligger i anslutning till E6:an. Åtgärder som vidtagits har utgått ifrån de rekommendationer som Länsstyrelsen Halland Län 2011 har publicerat i *Risikanalys av farligt gods i Hallands län*.

Planen tillåter att bebyggelse uppförs fram till 30m från E6:an, men för all bebyggelse inom 50m från E6:an krävs riskreducerande åtgärder. Dessa åtgärder innebär att:

- Fasad ska utformas i obrännbart material
- Luftintag ska placeras så långs ifrån leden som möjligt
- Entréer/lastintag etc. ska placeras på ett lämpligt sätt så att de inte vetter mot E6:an.

Det bebyggelsefria området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, men kan exempelvis användas för att framföra fordon eller som parkering. Det är därför möjligt att flera personer befinner sig där under större delen av dagen och ett avåkningsskydd ska därför finnas. Inom 15m från E6:an får oeftergivliga föremål ej uppföras.

Risk för skred/översvämning

Bortsett från en mägergrop i den södra delen av planområdet så finns det inget vattendrag som kan orsaka skred eller översvämning. En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar instängda områden där vattenmängder kan samlas, men som kommer tas omhand i samband med att dagvattensystemet byggs ut. Närmsta vattendrag är Smedjeån som ligger cirka 270 meter öster om planområdet. Ån anses inte vara översvämningbenägen, även med de dagvattenmängder som tillkommer från det nya industriområdet.

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Det finns rundmatning på det befintliga dricksvattensystemet, till vilket det nya planområdet kan kopplas. Ett E-område för pumpstation är planlagd vid Tippvägen, i östra delen av planområdet. Det saknas idag vattenposter inom området. Avståndet till befintlig post är upp till 800m, vilket innebär att nya vattenposter kommer behövas placeras på lämpliga platser.

El och bredband

Ett E-område för transformatorstation kommer att anläggas i de södra delarna av planområdet. Det går idag en mätningkabel på 10kV parallellt med den östra plangränsen samt längs med Tippvägen. Planerade ledningar kommer att dras längs med den västra plangränsen, dessa och befintliga ledningar kommer i plankartan att säkras med ett u-område.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Planområdet är idag till största del obebyggt och används främst till jordbruksändamål och i mindre grad för rekreation. Utbyggnaden av industrifastigheterna kan både få positiva och negativa effekter på trygghet och säkerhet i området. Industriområden kan kännas ödsliga och otrygga under kvälls- och nattid. God belysning och förbättrade gång- och cykelvägar kommer därför vara en viktig aspekt i utformningen av området. Likaså kan goda siktstråk förbättra upplevelsen både på dag-, kvälls- och nattid.

Industriverksamheten kommer öka bil- och lastbilstrafiken på vägarna i området, vilket kan vara en säkerhetsrisk för oskyddade trafikanter. Gång- och cykelvägen som går genom området är därför till största del separerad från den tyngre trafiken och korsas inte av några utfarter från industrifastigheterna.

Jämställdhet

Utbyggnaden av Mellby industriområde kommer innebära att många nya arbetstillfällen skapas. Framförallt skapas arbetstillfällen som matchar kompetensen i Laholm, vilket innebär korta pendlingsavstånd.

Barn- och Äldreperspektivet

Industriområdets karaktär innebär att de sällan är anpassade för barn och äldre. Hög och tung trafikering av vägarna riskerar att skapa farliga situationer, vilket planen försöker motverka genom att separera biltrafik och fotgängare/cyklister. Planen innebär också att gång- och cykelvägen som går i öst-västlig riktning genom planområdet är omgiven av ett PARK-område, vilket bidrar till denna separation, men skapar också en bättre visuell miljö i området. Möjlighet finns också att exempelvis placera bänkar längs stråket, vilket skulle göra området mer tillgängligt för personer som har svårt att gå längre sträckor.

Fördelen med att koncentrera och placera den större industriverksamheter i nära anslutning till E6:an är att trafiken inte behöver ledas in i bostadsområden. En mer koncentrerad trafikering i detta området bidrar därför till positiva effekter i andra delar av kommunen.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SYFTE

Syftet med genomförandebeskrivningen är att i ett tidigt skede i planprocessen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen är liksom planbeskrivningen inte juridiskt bindande utan det är detaljplanens plankarta med planbestämmelser som är juridiskt bindande. Genomförandebeskrivningen ska ses som en integrerad del i planprocessen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med utökat förfarande och ska efter samråds- och granskningsskedena antas av kommunfullmäktige.

Planprocessen

Samråd	Augusti/September 2018
Granskning	November/December 2018
Antagande	Våren 2019
Laga kraft	Sommaren 2019

Utbyggnadsskedet

Rivningsarbeten och sanering start	månad år
Utbyggnad av gata och VA med mera	månad år
Fastighetsbildning och bygglov	månad år
Byggstart	månad år

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Allmän platsmark, GATA₁, P-PLATS₁, NATUR och PARK, kommer ha kommunalt huvudmannaskap.

Avtal

I samband med detaljplaneförslaget kommer följande avtal att skrivas:

- *avtal mellan Laholms kommun och de fastighetsägare som...*
- *exploateringsavtal mellan Laholms kommun och de exploatörer som i dagsläget har intresse av att bygga.*

(Ange om det är markanvisningsavtal eller exploateringsavtal, ta bort nedanstående som inte gäller)

Exploateringsavtal

Kommunen avser i exploateringsavtalet ålägga exploitören eller fastighetsägaren att bekosta eller vidta åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen kan även ställa krav på anläggningar utanför exploateringsområdet under förutsättning att de behövs för områdets behov.

Vidare kommer kommunen ställa krav på att exploitören bekostar åtgärder som behövs för att kunna bygga ut området i enlighet med detaljplan (till exempel bullerdämpande åtgärder, sanering, arkeologiska utredningar).

I exploateringsavtalet ställer kommunen krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark samt anläggningar för vatten och avlopp.

Kommunen kommer att ställa krav på säkerhet i form av pant, bankgaranti, borgen etcetera för att garantera exploitörens åtaganden i exploateringsavtalet. Säkerhetens storlek är normalt minst 50 procent av exploitörens kostnader för de allmänna platser och anläggningar som ska utföras enligt avtalet.

Kommunen kommer att ställa krav på inom vilken tid anläggningarna som ska utföras enligt avtalet skall vara färdigställda. Detta kommer att förenas med vite om tidsramarna inte hålls.

Markanvisningsavtal

(Ange vad avtalet i stora drag kommer att innehålla.)

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

Planen omfattar följande fastigheter:

Fastighet	Fastighetsägare
Mellby 23:4	Laholms kommun
Mellby 23:9	Laholms kommun
Mellby 23:21	Laholms kommun
Mellby 23:22	Dina kubik AB
Mellby 23:23	Laholms kommun
Mellby 23:26	Laholms kommun

Fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggningar

Servitut

Ledningsrätt

Dikningsföretag finns inom planområdet.

Ledningsrätt för u-områden.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsplan

Fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Kostnader	Ansvar
Mellby 23:4	Fastigheten kommer att styckas av efterhand som industrifastigheter säljs.	Kostnader för lantmäteriförättning utgår i samband med fastighetsreglering.	Laholms kommun
	Ledningsrätter , u område		

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för genomförande samt skötsel, drift och underhåll av allmän platsmark kommer att läggas in inför granskningskedet.

Inlösen och ersättning

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning för Mellby industriområde, Sweco, reviderad 2017-06-22

- Bilaga A. Översikt Mellby dagvattenplan 2017-09-15
- Bilaga B. Geoteknisk undersökning, WSP, 2008-11-28
- Bilaga C. Ytledes avrinningsvägar
- Bilaga D. Instängda områden
- Bilaga E. Principskiss Mellby avvattning industriområde
- Bilaga F. Geoteknisk bedömning (för dagvattendamm), 2017-06-21

Geotekniska utredningar

- PM 1 Geoteknik, Mellby 23:4, WSP, 2008-11-28
- PM Geoteknik, Mellby industriområde, Vectura, 2013-04-22
- PM Geoteknik, Mellby industriområde, Grontmij, 2014-03-18
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Mellby industriområde del av 8:2 och 8:8, SigmaSävab, 1999-07-16
- Översiktlig geoteknisk utredning, Mellby industriområde etapp 1, KM Geokonsult AB, 1993-10-12
- Översiktlig geoteknisk undersökning och utredning för detaljplan, Mellby industriområde, Sweco Civil AB, 2018-04-12
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Mellby industriområde, Sweco Civil AB, 2018-03-23

Arkeologisk utredning

Markmiljöteknisk utredning (deponin)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighet	Konsekvens	Ansvar
Del av Mellby 23:4		Kommunen
dikningsföretag		

MEDVERKANDE

TJÄNSTEMÄN I LAHOLMS KOMMUN

Namn, yrkestitel

Laholm 2018-XX-XX



BEHOVSBEDÖMNING

CHECKLISTA FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

DETALJPLAN FÖR DEL AV MELLBY 23:4

MELLBYSTRAND – LAHOLMS KOMMUN



Planområdet är markerat med en röd linje

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



BEHOVSBEDÖMNING

SYFTET MED BEHOVSBEDÖMNINGEN

Kommunen ska genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan medföra betydande miljöpåverkan (Plan- och Bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34 och Miljöbalken (1998:808) 6 kap. § 11). Det första steget i miljöbedömningen är att upprätta en behovsbedömning som är en checklista där planens miljöpåverkan undersöks och värderas. Här uppmärksammas såväl positiv som negativ miljöpåverkan.

Om behovsbedömningen visar på att planen medför betydande negativ miljöpåverkan, så ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Där identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan.

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra för verksamhetsetableringar med vägdragningar som möjliggör för större sammanhängande industrifastigheter och med en enhetlig dagvattenlösning för hela området. Detaljplanen bör även utformas så att verksamhetsområdet kan expandera söderut.

SAMMANFATTNING

Mellby företagspark utvidgas söderut för att kunna skapa större sammanhängande fastigheter för industri- och kontorsverksamheter. Industrifastigheterna ska vara flexibla utifrån verksamhetstyp och utformning. Planen innefattar därför stora INDUSTRI-områden, där fastigheterna kan utformas efter behov. Övrig mark kommer att planläggas som NATUR samt INDUSTRIGATOR. Övriga vägar som behövs vid fastighetsindelning av industrifastigheter kommer att byggas ut inom kvartersmark. I anslutning till industrigatorna och inom grönområdena kommer gång- och cykelvägar att anläggas samt parkeringsfickor. Parkering kommer anläggas inom kvartersmark. Promenadvänliga gångstråk för rekreation kommer även att finnas inom områdets grönstruktur. Hela området ses över vad gäller omhändertagande och fördröjning av dagvatten.

STÄLLNINGSTAGANDE

Slutsats/alternativ

- Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras inte.
- Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter bedöms dessa inte medföra betydande miljöpåverkan då förebyggande åtgärder, som beskrivs i planbeskrivningen, kommer att vidtas. De faktorer som påverkas redovisas i planbeskrivningen. En MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras därav inte.
- Ett genomförande av planen bedöms medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras.

Enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall vid tillämpningen av 6 kap 11§ MB genomförandet av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller ett program antas medföra betydande miljöpåverkan om:

1. genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a § MB.
2. planen, programmet eller ändringen anger förutsättningarna för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordningen.

Ja **Nej**

Om ja → miljöbedömning

Natura 2000

	X
X	

Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt MKB-f bil 3

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	

NATUR OCH KULTURVÅRD				
Riksintresse/Natur- och kultur (3-4 kap MB)		X		
Naturresevat/Biotopskydd			X	Planområdet innefattar småvatten (mängelgrav), intill planområdets södra gräns.
Fornminne/Arkeologi	X			Tillstånd om arkeologisk undersökning har ansökts hos Länsstyrelsen och kommer att beaktas under detaljplanarbetet.
Byggnadsminne	X			
Kulturresevat värdefull miljö	X			Inga kulturellt värdefulla byggnader ligger inom planområdet. De närmsta byggnaderna ligger söder om Månstorp svägen på fastigheterna Mellby 10:79, 10:63 och 10:14.
Rödlistade arter / Nyckelbiotoper				Kavelhirs och åkerfibbla finns inom planområdet. Det finns äldre uppgifter om rödlistade fåglar i området, men det är oklart vilka det är. Artportalens atlasinventering redovisar en stor artrikedom för fåglar inom området.
Annan värdefull natur (Regional/lokal) <i>Naturvärdesinventering</i>				En naturvärdesinventering har tagits fram för området där delar även kommer undersökas och belysas ytterligare inom miljökonsekvensbeskrivningen. Naturvärdesinventeringen har visat på att området består av mager, sandig, genomsläpplig mark som är helt plan. Till största delen består marken av 5 klassig jordbruksmark och till odlingarna har det tidigare tillförts tång. Fälten är stora och ensidigt odlade där det under 2017 enbart odlades fodermajs. De naturvärden som finns i området är belägna i kantzoner mellan fälten, längst med vägar, i mangelhåleområdet med tillhörande läplanteringsskog och litet dike, inom gårdsmiljön samt i det nord-sydliga stråket i mitten av planområdet. Inom området finns gran, hagtorn, fläder, asp, sälg, tall, al, alm, björk, hassel, snöbär, äppelträd och körsbärsträd samt svamp i form av tickor och judasöra. En mangelgrav är lokaliserad till de södra delarna av planområdet, vilken är biotopskyddad. Det öppna jordbrukslandskapet har stor

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	
				<p>betydelse för fåltviltet så som hare, grävling, räv och rådjur. Vildsvin rör sig i området och fasaner, gräsänder, råkor och kajor har observerats i området. Artportalens atlasinventering redovisar en stor artrikedom för fåglar inom området.</p> <p>Några uppgifter om regionalt intressant natur finns ej.</p>
Strandskydd nytt	X			
REKREATION OCH FRILUFTSLIV				
Riksintresse (3-4 kap MB)	X			<i>Planområdet ansluter till riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv.</i>
Särskilda hushållningsbest. (4 kap 4§ MB)	X			
Andra områden för rekreation och friluftsliv		X		Tippvägen sträcker sig genom planområdet och ansluter till väg 518 i öst och Mellbystrand genom vägtunnel under E6:an i väst. Tippvägen används till viss del som rekreativstråk för de boende i närområdet.
MARK, VATTEN OCH MILJÖ				
Påverkan vatten (grundvatten, ytvatten, skyddsområde för vattentäkt, dagvatten)				<p>Smedjeån uppnår inte statusen god avseende kemisk status, den är otillfredställande. Den ekologiska statusen är måttlig, med målet att uppnå god status.</p> <p>Smedjeån omfattas inte av skyddsområde för vattentäkt.</p> <p>Större sammanhängande industrifastigheter kommer att planläggas vilket kommer medföra att ett dagvattensystem kommer att behöva byggas ut, som samlar upp, fördröjer och renar vattnet innan det släpps ut i Smedjeån, därefter Lagan och havet.</p> <p>Känt deponiområde finns inom fastigheten Mellby 23:9, som ligger i direkt anslutning till planområdets nordvästra del. Det finns en risk att deponin även ligger inom planområdet, vilket kommer att utredas vidare inom detaljplanarbetet. Deponin kan påverka grundvatten och ytvatten negativt.</p> <p>Marken används idag till jordbruk och kräver mycket tillsatsmedel i form av konstgödning för att få det att växa, vilket</p>

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	

				<p>har en negativ påverkan på ytvatten och grundvatten.</p> <p>Planområdet omfattas av ett eller flera dikningsföretag.</p>
Miljö kvalitetsnormer vatten MKN/ vattendirektiv				<p>Miljö kvalitetsnormen för vattendrag uppfylls eftersom den kemiska ytvattenstatusen anses vara tillräckligt god för Smedjeån. Även den kemiska statusen för grundvatten är god för hela planområdet.</p>
Rasrisk/erosion (<i>geoteknik</i>)				<p>Flera geotekniska rapporter har tagits fram för delar av planområdet samt i anslutning till planområdet.</p> <p>1993 togs geoteknisk rapport fram av KM Geokonsult AB för etapp 1 av Mellby företagspark.</p> <p>SigmaSäv tog 1999 fram en geoteknisk rapport för fastigheterna Mellby 23:21, 23:23 och 23:9 väster om planområdet.</p> <p>2008 tog WSP fram rapport över som gott som hela planområdet. Rapporten resulterar i att det inom stora delar av planområdet finns sättningkänslig undergrund och därmed behöver kompletterande detaljerade geotekniska utredningar tas fram för varje objekt, för rätt grundläggning samt som underlag för dimensionering av grundkonstruktion och hantering av dag- och grundvatten.</p> <p>Inom planområdet finns det inga vattendrag som kan orsaka rasrisk eller erosion. Däremot finns det en mörghål i södra delen av planområdet.</p>
Höga flöden/översvämningar	X			<p>Ligger inte i anslutning till vattendrag, men det finns en mörghål i de södra delarna av planområdet.</p> <p>Lämplig dagvattenlösning kommer att utformas inom planområdet.</p>
Landskapsbild, stadsbild		X		<p>Området består till stor del av jordbruksmark med ett fåtal industrifastigheter. När området byggs ut med fler industrifastigheter kommer landskapsbilden att ändras, från flack grönyta till hårdgjorda industrifastigheter. Området norr om planområdet är redan ianspråktaget med industrifastigheter och fastigheterna väster om planområdet i</p>

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	
				anslutning till E6:an håller på att byggas ut. Planområdet blir en utvidgning av redan befintligt verksamhetsområde. Fälten är stora och ensidigt odlade. Under 2017 odlades det enbart fodermjajs.
HÄLSA OCH SÄKERHET				
Buller/vibrationer		X		Planförslaget kommer medföra industribuller, ökad trafik till och från planområdet som i sin tur kommer att påverkas av buller och vibrationer från trafik utmed E6:an. Planområdet är beläget cirka 50 meter öster om E6:an och öster om, i anslutning till planområdet ligger fyra villatomter som kan påverkas av trafikbuller och industribuller från transporter och verksamheter.
Föroreningar/luft/mark/vatten		X		En utbyggnad av verksamhetsområdet kan medföra att en viss mängd av föroreningar i luft, mark och vatten släpps ut samt orsaka koldioxidutsläpp från tillkommande trafik. Dagvattensystem kommer att byggas ut inom området med syfte att fördröja och rena vatten innan det släpps ut i Smedjeån. En dagvattenutredning har tagits fram. Utsläpp från befintlig jordbruksmark kommer att upphäva när jordbruksmark planläggs för industriändamål. Beroende på vilken verksamhetstyp som etablerar sig i området kan denna komma att bidra till att förorena luft, mark och vatten. I planområdet ligger också en gammal deponi som kan påverka närliggande vattendrag negativt. Genom planläggningen kommer deponins utbredning undersökas närmre och eventuella åtgärder tas för att säkerställa att deponin inte får negativa konsekvenser på miljö och hälsa. Marken används idag till jordbruk och kräver mycket tillsatsmedel i form av konstgödning för att få det att växa, vilket har en negativ påverkan på ytvatten och grundvatten.
Säkerhet (<i>trafiksäkerhet, farlig gods, explosionsrisk</i>)				Ligger i anslutning till E6:an som är led för farligt godstransporter och kräver därmed ett skyddsavstånd till bland annat kontor, industrier och parkeringsplatser.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	

Ljus		X		Utbyggt verksamhetsområde kommer medföra ökad belysning i området som kan påverka trafiken på E6, närliggande bebyggelse samt på det djurliv som finns i närheten av verksamhetsområdet.
Trafikalstring (<i>detaljplanens medverkan till trafikalstring</i>)		X		Planförslaget medför en ökad trafikalstring i området som medverkar till mer buller samt utsläpp av koldioxid i området.
Närhet till industri och djurhållning		X		Planområdet medför utvidgning av befintligt verksamhetsområde, innefattande industrier. Häst hålls på fastigheterna Trulstorp 2:34 och 1:49.
Lukt		X		Viss lukt kan förekomma från fastigheterna med hästhållning i direkt anslutning till planområdet samt om verksamheter som alstrar lukt etablerar sig inom planområdet. I dagsläget bedöms hästhållningen vara i så pass liten utsträckning att den inte kommer att störa verksamheter inom planområdet eller närliggande bostäder avsevärt.
Strålning (<i>radon, cesium, kraftledning, transformatorstation, master, UV, elektromagnetisk</i>)		X		Luften i mark har alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Det gäller för alla marktyper utom tät lera (där luften flyttar sig för långsamt). Lufttrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft sugts in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker (Framtidsplan 2030).
Miljö kvalitetsnormer			X	En utbyggnad av verksamhetsområdet kan medföra att miljö kvalitetsnormen för luft kan försämrans - genom eventuella utsläpp från verksamheter som etablerar sig samt av den tillkommande trafiken till och från området.

LIVSKVALITET OCH HÄLSA

Hälsotillgångar

Olika boendeformer (<i>tillgång till olika typer av boende</i>)		X		Planområdet möjliggör inte för nya bostäder. Befintliga enbostadshus ligger strax öster om planområdet, längs med väg 518.
Goda kommunikationer		X		Planområdet ligger i anslutning till E6:an som utgör riksintresse för kommunikationer. Ligger i anslutning till E6:an med infart till planområdet genom etapp 1 i norr och 4 km ifrån järnvägsstationen. Närmsta busshållplats ligger längre bort än

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	

				1 km från planområdet. Ny busshållplats/er borde anläggas inom planområdet då accepterat gångavstånd mellan busshållplats och arbetsplats är 400 m. Mindre vägtunnel under E6:an, lämpad för gång och cykel, binder samman planområdet med Mellbystrand. Genom planområdet i västöstlig riktning går befintlig grusväg, Tippvägen.
Rekreation och fysisk aktivitet (<i>tillgång till områden för rekreation och aktiviteter</i>)			X	Idag används området till viss del för rekreation då Tippvägen används som promenadstråk för boende i direkt anslutning. Genom att planområdet byggs ut kommer området kompletteras med gång- och cykelvägar som förbättrar möjligheterna att använda området för rekreation och genomfart, för till exempel boende i Mellbystrand att gå genom planområdet till de mer centrala delarna av Laholm. Grönområden/grönstråk inom planområdet kommer användas för natur, rekreation samt för att omhänderta dagvatten.
Natur och grönområden (<i>tillgång till natur och grönområden</i>)			X	Området består idag av jordbruksmark, klass 5, som kommer att tas i anspråk för verksamheter. En del yta kommer att planläggas som grönstråk/grönområden som ger möjlighet till rekreation för verksamma och nära boende samt möjliggör för växter och djur att ta sig genom området. Marken är mager, sandig, genomsläpplig och helt plan. Marken används idag till främst till majsodling, ett mindre område har brukats till säd.
Kultur (<i>miljöer, utbud och aktiviteter skall tas tillvara och beaktas som en resurs</i>)	X			Det finns inga kulturellt värdefulla byggnader inom planområdet.
Arkitektur (<i>stads- och landskapsbild ska bevaras samt utvecklas så att de estetiska värdena kvarstår</i>)			X	Befintlig bebyggelse saknas inom planområdet, bortsett från en villa som planeras att rivas. Vyn från E6:an kommer att ändras då jordbruksmark som ger ett öppet landskap bebyggs med industrifastigheter. Dessa kommer på sätt och vis bli ansiktet utåt för de som passerar E6:an.
Tillgång till utbildning (<i>hur beaktas sambandet mellan hälsa och utbildningsnivå</i>)	X			Det kommer inte att planläggas för skola inom planområdet men det är inte omöjligt att kommande industriverksamheter eller

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	
				kontorslokaler inrymmer utbildning av något slag.

FAKTOR	PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Ingen	Liten	Stor	

TILLGÄNGLIGHET OCH DELAKTIGHET				
Tillgänglighet, fysisk och social (<i>ingen ska utsättas för utanförskap eller maktlöshet och vara praktiskt beroende av andra människor</i>)				Tillgänglighet för cyklister och fotgängare kommer att förbättras när området byggs ut med gång- och cykelvägar. Närmsta busshållplatser ligger på andra sidan E6:an inom Mellbystrand, därmed bör placering av nya busshållplatser inom eller i närheten av planområdet ses över. Till järnvägsstationen är det 4 km.
Jämställdhet (<i>kvinnor och mäns lika rättigheter samt skyldigheter</i>)				Planförslaget bedöms inte skilja på mäns och kvinnors rättigheter eller skyldigheter. Planområdet bör utformas så att män och kvinnors förutsättningar blir likartade.
Jämlikhet (<i>alla människors lika värde oavsett kön, ålder, etnicitet, handikapp etc.</i>)				Planområdet bör utformas så att alla typer av samhällsgrupper kan vistas inom planområdet.
Trygghet (<i>upplevelsen av fysiska miljöer utifrån ett trygghetsperspektiv</i>) - Belysning - Vegetation - Bebyggelse (<i>byggnader, plank, murar...</i>) - Ytor (<i>ängar, parkeringsplatser...</i>) - Tillgänglighet (<i>upplevelsen av olika färdvägar till området</i>)				Planområdet är idag oexploaterat bortsett från enstaka villatomt, men bör utformas för att stärka trygghetskänslan. Det finns en risk att området kan upplevas som osäkert kvällstid om enbart verksamheter som bedrivs under dagtid etablerar sig inom planområdet, men det kan lika gärna etablera sig verksamheter som är verksamma under hela dygnet. Idag finns det en undergång som förlängning av Tippvägen och som går under E6:an till Mellbystrand, denna undergång kan upplevas som otrygg.
BARNPERSPEKTIVET				
Planförslagets innebörd för barn och unga (<i>kommer detaljplanen att beröra barn och ungdomar nu eller i framtiden?</i>)				Planförslaget bidrar till att skapa fler arbetstillfällen som medför att fler kan flytta till Laholm samt att barn och ungdomar i framtiden kan erbjudas arbete och bo kvar i Laholms kommun. I övrigt kommer inte att barn och unga beröras av planförslaget avsevärt.
Hänsynstagande (<i>I vilken mån tillgodoser detaljplanen barns och ungas behov?</i>)				Vissa delar kommer utformas till grönområden som barn och unga kan använda för lek och rekreation. Området kommer även utformas med gång- och cykelvägar som förbättrar passagen för cyklister och fotgängare.
Delaktighet (<i>i vilken utsträckning har barn- och ungas åsikter hörts?</i>)				Kommunens ungdomsråd fungerar som remissinstans under planförslagets två kommunikationssteg samråd och granskning.

MÅLUPPFYLLELSE				
	Ja	Nej	Kanske	
Laholms kommun mål och vision (<i>i Laholm vill vi bli fler, bättre och starkare. Här förenas livskvalitet och tillväxt för en hållbar utveckling</i>)	X			
Förenlighet med ÖP/FÖP	X			Etapp 2 (området norr om Tippvägen) föreslås som utbyggnadsområde för verksamheter, men etapp 3 (området söder om Tippvägen) föreslås i Framtidsplan 2030 som utbyggnadsområde för bostäder service och kontor samt som förädlingsområde. Det finns ett behov av planlagd mark för verksamheter och det finns flera vinster med att låta ett redan befintligt verksamhetsområde expandera, i det här fallet, söderut än att planlägga för verksamheter inom ett annat område som kan störa till exempel bostäder i större utsträckning än här.
Mellankommunala intressen		X		
Konflikt med annan markanvändning	X			Värdefull jordbruksmark, klassad 5, tas i anspråk.
Nationella Miljömål Följande miljömål berörs: - Begränsad klimatpåverkan - Frisk luft - Bara naturlig försurning - Giftfri miljö - Skyddande ozonskikt - Säker strålmiljö - Ingen övergödning - Levande sjöar och vattendrag - Grundvatten av god kvalitet - Hav i balans och levande kust och skärgård - Myllrande våtmarker - Levande skogar - Ett rikt odlingslandskap - Storslagen fjällmiljö - God bebyggd miljö - Ett rikt växt och djurliv Övriga miljömål berörs ej	De nationella miljömål som berörs av planförslaget är: <i>Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft</i> Att verksamheter etablerar sig i området kommer medföra en ökad trafikering som innebär att avgaser släpps ut i området. Även verksamheter som ger ifrån sig utsläpp kan förekomma. Hur mycket utsläpp det blir avgörs av mängden transporter som verksamheterna alstrar, vilken typ av verksamhet som etablerar sig samt hur mycket området byggs ut. Det finns en risk att planförslaget bidrar till att miljömålen inte uppnås. <i>Bara naturlig försurning</i> En ökad trafik samt utsläpp från industrier kan leda till utsläpp som kan bidra till att miljömålen inte uppfylls. Samtidigt används marken idag till jordbruk som bidrar till att försura marken och ger utsläpp till vattendrag. <i>Giftfri miljö</i> Tillkommande verksamheter kan bidra till utsläpp av giftiga ämnen. <i>Skyddande ozonskikt</i> Föroreningar som påverkar ozonskiktet kommer främst från värmepumpar och kyl- och frysanläggningar. Även trafiken släpper ut ozonnedbrytande ämnen. Exempel på ozonnedbrytande ämnen är klor och brom. Planförslaget kan bidra till att miljömålet inte uppfylls, hur stor påverkan blir beror på vilken typ av verksamheter			

som etablerar sig.

Säker strålmiljö

Luften i mark har alltid så hög radonhalt att halten inomhus kan bli för hög. Det gäller för alla marktyper utom tät lera (där luften flyttar sig för långsamt). Luftrycket inomhus är ofta lägre än utomhus och det är vanligt att radonhaltig jordluft sugas in i byggnader om byggnaden inte är radonskyddad eller radonsäker. Radonhalten i inomhusluft får inte överstiga 200 Bq/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Inom planområdet finns matningskabel för el på 10kV samt en kortare sträcka på 0,4kV i anslutning till fastigheterna Mellby 23:22 och 23:23.

Ingen övergödning

En utökning av verksamheter och en ökande trafik kommer att medföra en viss mängd utsläpp som kan orsaka övergödning, beroende på vilken verksamhet som kommer att etableras. Idag består området av jordbruksmark. Intensivt jordbruk kan ha höga halter av nitrat vilket kan påverka grundvattnet negativt. Planförslaget kan både medverka till och motverka att miljömålet uppnås.

Levande sjöar och vattendrag

Dagvatten kommer att omhändertas innan det släpps ut i Smedjeån. Ett utökat industriområde kommer att alstra en större mängd utsläpp. Planförslaget kan både motverka och medverka till att miljömålet uppnås.

Grundvatten av god kvalitet

Miljöpåverkan från trafik och verksamheter kan påverka grundvattenkvaliteten negativt och kan därmed motverka att miljömålet uppnås.

Myllrande våtmarker

Dagvattensystem, eventuellt dagvattendamm, kommer att anläggas inom området. För att kunna fördröja dagvatten kommer grönstråk att planläggas inom området som gynnar den biologiska mångfalden.

Ett rikt odlingslandskap

5 klassad jordbruksmark kommer att tas i anspråk för en utökning av befintligt verksamhetsområde. Det finns en stor efterfrågan på större sammanhängande industrifastigheter som idag saknas och som gör att en utvidgning av befintligt verksamhetsområde ses som nödvändig. Planförslaget bidrar till att motverka miljömålet.

God bebyggd miljö

För att uppnå miljömålet behöver verksamhetsområdet utformas på ett miljöanpassat sätt, så att en långsiktigt god hushållning med mark och vatten kan främjas. En utvidgning av ett befintligt verksamhetsområde bidrar till att infrastrukturer kan samordnas i jämförelse med om två separata verksamhetsområden planläggs vilket även bidrar till att hushålla med mark. Störande verksamheter

	<p>samlas även på ett ställe vilket bidrar till att till dessa i mindre grad behöver beblandas med till exempel bostäder som kan störas av buller, lukt eller annat. Verksamhetsområdet skapar fler arbetstillfällen som gynnar boendemiljön. Utformas bebyggelsen inom verksamhetsområdet på ett miljövänligt och säkert sätt för människa och miljö kan miljömålet uppnås.</p> <p><i>Ett rikt växt och djurliv</i></p> <p>En stor andel jordbruksmark kommer att övergå till större sammanhängande industrifastigheter och ytan för djur och växter att verka kommer att minska. Passager i form av grönstråk kommer att finnas som möjliggör för växter och djur att förflytta sig inom området.</p>
<p>PLATSENS KÄNSLIGHET</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Marken är sättningskänslig och framtida bebyggelse behöver anpassas till detta. • Hänsyn behöver tas till befintliga bostäder som ligger i anslutning till planområdet. • Framtida etablerade verksamheter kan bidra till ökade utsläpp i mark, luft och vatten. • Platsen närhet till E6:an som led för farligt godstransporter. 	

Samråd har skett med Länsstyrelsen 2018-02-16.
En miljökonsekvensbeskrivning kommer att **upprättas**.

2018-03-08



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns
- + · · + Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA₁** Industrigata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- P-PLATS₁** Parkeringsfickor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- J** Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- J₁** Industri, Inom 50 meter från led för farligt gods ska:
- Fasad utformas i obrännbart material.
- Lufthögskå placeras så långt från led för farligt gods som möjligt.
- Entréer och lastintag placeras så att de inte vetter mot led för farligt gods.
- Minst en utrymningsväg som inte vetter mot led för farligt gods finns.
- Marken inte utformas så att den uppmanar till stadigare vistelse eller med störande ljudkällor som kan påverka omgivande vägar. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₂** Pumpstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C₁** Butik, restaurang, kontor, gym, ej störande hantverk, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem, enklare former av sjuk- och hälsovård., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

dagvattendamm Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 12000 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GC-VÄG Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

dagvattendike Dagvattendike med en bredd av 3 meter och ett djup av 0,6 meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁ Fasad ska utformas med särskild omsorg med avseende på läget mot E6/E20., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- e₁ 40 Största byggnadsarea i kvadratmeter är 40 % av fastighetsarean., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- m₁ Avkänningsskydd ska uppföras. Oeffergiviga föremål för ej uppföras., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- n₁ Endast 70% av fastighetsarean får hårdgöras., PBL 4 kap. 10 §
- Högsta tillåtna nockhöjd i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

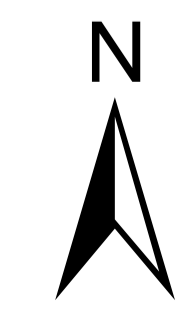
	FASTIGHETSGRÄNS		HÄCK		DAGVATTENLEDNING
	SERVITUTSOMRÅDE		MUR		SPILLVATTENLEDNING
	FASTIGHETSBEDECKNING		STAKET		VATTENLEDNING
	BYGGNADER (takkontur)		STÖDMUR		ELLEDDNING I MARK
	BYGGNADER (husliv)		SLÄNT		TELELEDNING I MARK
	SKÄRMTAK, UTERUM		DIKE		GASLEDNING I MARK
	TRANSFORMATORSTATION		HÖJDKURVA		OPTOLEDDNING I MARK
			HÖJDPUNKT		

GRUNDKARTA

Upprättad:
Bo Lennartsson Mätningssingenjör

KOORDINATSYSTEM plan: SWEREF 99 13 30
höjd: RH 2000

FRAMSTÄLLNING: Utdrag ur den digitala kartdatabasen
FASTIGHETSREDOVISNING AKTUELL:



0 60 120 240 360 480 600 Meter
SKALA 1:2 000 (A1)

Del av Mellby 23:4, Laholm

Utvidgning av Mellby företagspark

Laholms kommun, Hallands län

Församråd
UTÖKAT FÖRFARANDE

<p>Övriga planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Plan- och genomförandebeskrivning ○ Fastighetsförteckning ○ Samrådsredogörelse ○ Miljökonsekvensbeskrivning ○ Granskningsutlåtande ○ Illustration 	<p>DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER</p> <p>Upprättad: 2018-XX-XX Godkänd (MBN): 2018-XX-XX Antagen: 2018-XX-XX Laga kraft: 2018-XX-XX</p>
<p>Charlotta Hansson Samhällsbyggnadschef</p>	<p>Amadeus Henriksson Planförfattare</p>

12-345

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- + · · + · - Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA₁** Industrigata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- P-PLATS₁** Parkeringsfickor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- J** Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- J₁** Industri, Inom 50 meter från led för farligt gods ska:
- Fasader utformas i obrännbart material.
- Luftintags placeras så långt från led för farligt gods som möjligt.
- Entréer och lastintag placeras så att de inte vetter mot led för farligt gods.
- Marken inte utformas så att den uppmanar till stadigvarande vistelse eller med störande juskällor som kan påverka omgivande vägar. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₂** Pumpstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C₁** Butik, restaurang, kontor, gym, ej störande hantverk, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem, enklare former av sjuk- och hälsovård., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- dagvattendamm Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 12000 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GC-VÄG Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- dagvattendike Dagvattendike med en bredd av 3 meter och ett djup av 0,6 meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁** Fasad ska utformas med särskild omsorg med avseende på läget mot E6/E20., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- e₁ 40** Största byggnadsarea i kvadratmeter är 40 % av fastighetsarean., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- m₁** Avkänningskydd ska uppföras. Oeffervigliga föremål för ej uppföras., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- n₁** Endast 70% av fastighetsarean får hårdgöras., PBL 4 kap. 10 §
- Högsta tillåtna nockhöjd i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft., PBL 4 kap. 21§



SKALA 1:2 000 (A1)

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- SERVITUTSOMRÅDE
- FASTIGHETSBEDECKNING
- BYGGNADER (takkontur)
- BYGGNADER (husliv)
- SKÄRMTAK, UTERUM
- TRANSFORMATORSTATION

- HÄCK
- MUR
- STAKET
- STÖDMUR
- SLÄNT
- DIKE
- HÖJDKURVA
- HÖJDPUNKT

- DAGVATTENLEDNING
- SPILLVATTENLEDNING
- VATTENLEDNING
- ELLEDNING I MARK
- TELELEDNING I MARK
- GASLEDNING I MARK
- OPTOLEDNING I MARK

GRUNDKARTA

- Upprättad: Bo Lennartsson Mätningingenjör
- KOORDINATSYSTEM plan: SWEREF 99 13 30
- höjd: RH 2000
- FRAMSTÄLLNING: Utdrag ur den digitala kartdatabasen
- FASTIGHETSREDOVISNING AKTUELL:

Del av Mellby 23:4, Laholm

Utvidgning av Mellby företagspark



Laholms kommun,
Hallands län

Församråd
UTÖKAT FÖRFARANDE

Övriga planhandlingar

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Illustration

DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Upprättad: 2018-XX-XX
Godkänd (MBN): 2018-XX-XX
Antagen: 2018-XX-XX
Laga kraft: 2018-XX-XX

Charlotta Hansson
Samhällsbyggnadschef

Amadeus Henriksson
Planförfattare

12-345

Daniels Per-Erik RK STAB

Från: Wijk Yvonne RK STAB
Skickat: den 23 maj 2018 10:40
Till: Daniels Per-Erik RK STAB
Ämne: VB: Församråd Mellby 23:4
Bifogade filer: Dpl Del av Mellby 23_4 Behovsbedömning.pdf; Dpl Del av Mellby 23_4 Plankarta med grundkarta_FÖRSAMRÅD.pdf; Dpl Del av Mellby 23_4 Plankarta utan grundkarta_FÖRSAMRÅD.pdf; Dpl Del av Mellby 23_4 Planbeskrivning - FÖRSAMRÅD.pdf

Tacksam för diarieföring, Eva Jadeling och Felicia Pettersson handläggare Laholmsnämnden

Från: Amadeus Henriksson <amadeus.henriksson@laholm.se>

Skickat: den 23 maj 2018 10:38

Till: Peter Andreasson <peter.andreasson@laholm.se>; Linda Svederberg <linda.svederberg@laholm.se>; Katarina Paulsson <katarina.paulsson@laholm.se>; Anna-Carin Karlsson <anna-carin.karlsson@laholm.se>; Charlotta Hansson <charlotta.hansson@laholm.se>; Martin Pamp <martin.pamp@laholm.se>; Fredrik Malmquist <fredrik.malmquist@laholm.se>; Ingelöv Karlberg Fast <ingelov.fast@laholm.se>; Bo Lennartsson <bo.lennartsson@laholm.se>; Cecilia Lindgard <cecilia.lindgard@laholm.se>; Malin Johansson <malin.johansson@laholm.se>; Joachim Enggren <joachim.enggren@laholm.se>; Mickael Abrahamsson <mickael.abrahamsson@laholm.se>; Christel Sundberg <christel.sundberg@laholm.se>; Carina Henriksson <carina.henriksson@halmstad.se>; Richard Mortenlind <richard.mortenlind@laholm.se>; Sofia Frindberg <sofia.frindberg@laholm.se>; Sofia Larsson <sofia.larsson@laholm.se>; Sofie Vistrand <sofie.wistrand@laholm.se>; Ingela Månsson <ingela.mansson@laholm.se>; Wijk Yvonne RK STAB <Yvonne.Wijk@regionhalland.se>

Ämne: Församråd Mellby 23:4

Hej,

Detaljplanen Del av Mellby 23:4 (Utbyggnad av Mellby industriområde) sänds härmed ut på församråd.

Planen är fortfarande i ett tidigt skede och inväntar ett flertal utredningar; Arkeologisk undersökning, undersökning av deponi och Miljökonsekvensbeskrivning.

Men istället för att planarbetet ska stå stilla i väntan på dessa undersökningar så har valet gjorts att låta planen gå ut på församråd.

Ifall planförslaget påtagligt skulle förändras efter att de aktuella utredningarna är gjorda och sammanställda så är det möjligt att planen skickas ut på ytterligare en remiss i augusti/september.

Utöver bifogade filer så finns följande bilagor:

- Dagvattenutredning
- Geotekniska undersökningar
- Bullerberäkning
- Trafikutredning (korsningen väg 24 och E6/E20)

Bilagorna är tillgängliga (t.o.m. 15/6) på:

[https://laholm-se-my.sharepoint.com/:f/g/personal/amadeus_henriksson_laholm_se/El0kR_dt51Fhw3IMploU5QBIR9m0GR-vyt5TRntM83rZQ?e=icqg1e](https://laholm.se-my.sharepoint.com/:f/g/personal/amadeus_henriksson_laholm_se/El0kR_dt51Fhw3IMploU5QBIR9m0GR-vyt5TRntM83rZQ?e=icqg1e)

Era synpunkter på förslaget önskas senast torsdag den 7 juni.

Med vänliga hälsningar

Amadeus Henriksson

Planarkitekt



Samhällsbyggnadskontoret
Laholms kommun

Direktnr. 0430-152 89

E-post: amadeus.henriksson@laholm.se

Besöksadress: Humlegången 6

Postadress: 312 80 Laholm

www.laholm.se