

Detaljplan för Givagård 1:16 m.fl.

Hylte kommun, Hallands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2021-05-31

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att genom en ny detaljplan medge markanvändningen C-centrum och Z-verksamheter, vilket skapar en mer flexibel markanvändning för fastigheterna Givagård 1:48 och 1:16. Genom att medge dessa planbestämmelser möjliggörs en expansion och etablering av verksamheter i Torup. Den nuvarande planen från 1992, togs fram med syfte att möjliggöra för bostäder i området eftersom bilverkstaden som låg på platsen planerade att upphöra med sin verksamhet. Dessa planer realiserades aldrig och i dagsläget hämmar bostadsbestämmelsen verksamheten som ligger på platsen att expandera.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-25 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL 5:11. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2021-03-29 – 2021-04-19. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset på samhällsbyggnadskontoret. I samband med planen hölls inget samrådsmöte på grund av rådande restriktioner i samband med Covid-19 pandemin. Information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2021-03-19 av Metria, samt till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Under samrådstiden har 9 yttranden kommit in, varav 4 har valt att avstå från att yttra sig. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all saktext kopierad direkt från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför det fortsatta planarbetet, föreslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1. LÄNSSTYRELSEN, 2021-04-21

Synpunkter:

Förslag till ändring av detaljplan för Givagård 1:16 m.fl. i Hylte kommun

Handlingar daterade 2021-03-25 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Ärendet

Planområdet ligger centralt i Torup mellan gamla Nissastigen och järnvägen.

Syftet med detaljplanen är att genom en ändring lägga till markanvändning, C-centrum och Z-verksamheter utöver B-bostadsbestämmelsen som finns idag.

Gällande regleringar

Gällande detaljplan är från 1992 och medger idag J – Industri i den norra delen av planen och B – bostäder i den södra delen av planen. Planen medger idag även planbestämmelserna PARK, SKYDD och GC-väg.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

Det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att lägga till markanvändning, C-centrum och Z-verksamheter, utöver B-bostadsbestämmelsen som finns idag. I planhandlingarna sägs att den gällande planen för bostäder inte har realiserats samt att bilverkstad fortfarande bedrivs på platsen och det finns planer på att expandera med en fordonstvätt.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I Naturvårdsverkets branschfakta om fordonstvättar från 2005 sägs att fordonstvättar inte finns särskilt upptagna i Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" men omnämns tillsammans med bl.a. bensinstationer. För bensinstationer anges riktvärdet 100 meter som skyddsavstånd till bostäder. För fordonstvättar finns inga rekommendationer, men störningsnivån ligger i nivå med den för bensinstationer.

Risken för påverkan på människors hälsa om bostäder ligger för nära en fordonstvätt är utsläpp till luft i form av aerosoler vid tvätt av fordon med högtrycksteknik, särskilt vid automattvättar. Aerosolerna innehåller en blandning av tvättkemikalier och vatten och påverkar främst närmiljön. Störande buller kan orsakas av tvättmaskiner, reningsanläggningar, fläktar m.m. samt trafik till och från anläggningen. Länsstyrelsen anser att det finns risk för störningar om bostäder byggs intill en bilverkstad och fordonstvätt. Enligt planen kan bostäder, centrumverksamhet och verksamheter lokaliseras till samma yta inom detaljplanen. Bostäder medges även söder om aktuellt område i gällande plan.

Råd enligt 2 kap. PBL

Ändring av detaljplan

Vid en planändring ska ändringen rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Den nuvarande planen från 1992, togs fram med syfte att möjliggöra för bostäder i området eftersom bilverkstaden som låg på platsen planerade att upphöra med sin verksamhet. Dessa planer realiserades aldrig. Mindre ändringar av markanvändningsbestämmelser kan vara möjliga under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av den avsedda användningen och anges genom användningsbestämmelser. Planens grundstruktur har tagits fram genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggningen. Den avsedda användningen är också ofta angiven i planens syfte. Det är därför inte möjligt att göra större förändringar av den planlagda markanvändningen genom ändring av detaljplan. Det behövs i så fall göras genom en ny planläggning med en ny lämplighetsprövning. Länsstyrelsen anser att föreslagen planändring inte kan genomföras utan behöver föregås av en ny detaljplan.

Vidare anser länsstyrelsen att kombinationen av de planbestämmelser som nu föreslås genom en ändring är direkt olämplig. En kombination av de föreslagna användningarna är aldrig prövade på platsen. Vid en ändring av en plan görs ingen lämplighetsprövning av marken då denna förutsätts ha gjorts i den ursprungliga detaljplanen. Om kommunen har för avsikt att kombinera planbestämmelserna som föreslås anser länsstyrelsen att kommunen behöver pröva markens lämplighet genom att ta fram en ny detaljplan.

Då gällande plan antogs prövades den mot de förutsättningar som fanns då. Kunskapen går framåt och idag hanteras exempelvis risker helt annorlunda. Länsstyrelsen anser att frågor kring förorenad mark, farligt gods och trafikbuller från väg och järnväg behöver hanteras efter dagens kunskaper och förutsättningar.

Utöver det som framförts ovan anser länsstyrelsen att det utifrån plankartan är oklart om avsikten är att ändra befintlig plan eller om en ny plan upprättas. I plankartan ser det ut som att

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

det gjorts en ny detaljplan för området som är markerad i ett urklipp från den gällande plankartan. Samtidigt framgår i plankarta och beskrivning att bestämmelser "ändras". Länsstyrelsen förmodar att kommunen avser att göra en ändring men anser inte att handlingarna lever upp till tydlighetskravet (4 kap 32 § PBL)

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område vilket innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det behöver vara tydligt vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Sammantaget anser länsstyrelsen att kommunen behöva upprätta en ny detaljplan för området.

Förorenat område

Norr om planområdet, på fastigheten Givagård 1:44, ligger en metallvarufabrik (Bårebo, Svensk skruv i Torup AB) som genom åren hanterat stora mängder trikloretylen. Objektet har tilldelats riskklass 2 som innebär stor risk för människa och miljö, enligt Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden. Klorerade lösningsmedel kan spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Denna typ av förorening kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem i bostäder såväl som kontor och dylikt.

I planbeskrivningen står det att "Planförslaget innebär att B-bostäder får ytterligare planbestämmelser. Tillägget av C-centrum och Z-verksamheter är en mindre känslig markanvändning än B-bostäder som är markens planläggning idag. Därmed görs bedömningen att den föreslagna markanvändningen inte kräver någon vidare undersökning av mark."

Det är oklart om planområdet tidigare har undersökts för ämnen som kan komma från metallvarufabriken. Länsstyrelsen anser att provtagning bör utföras om det inte tidigare utförts.

Farligt gods

Planområdet ligger längs med en järnväg där farligt gods kan transporteras. Kommunen nämner detta i undersökningen om betydande miljöpåverkan, men i planbeskrivningen och detaljplanen finns det ingen information om farligt gods. Gällande plan är från 1992 och saknar prövning kring lämpligheten att planlägga intill järnväg där farligt gods kan transporteras. Länsstyrelsen anser därmed att kommunen nu behöver hantera frågan.

Inom 150 meter från en farligt godsled behöver hänsyn tas till risken för olyckor med farligt gods. Kommunen behöver därför säkerställa att risknivån, med hänsyn till risken för farligt godsolyckor, blir på en acceptabel nivå. Länsstyrelsen har tagit fram rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19, som kan användas som stöd i arbetet. Järnvägen skulle i så fall motsvara "väglåg". Rapportens riktlinjer bygger på två avstånd mellan bebyggelse och farligt godsled, ett längre och ett kortare. Det kortare avståndet innebär att fler skyddsåtgärder behöver genomföras för att en acceptabel risknivå ska uppnås. Generellt är ett längre avstånd att föredra, men platsens förutsättningar och andra omständigheter kan även medföra att ett kortare avstånd med fler skyddsåtgärder är bättre för en specifik plan.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kulturmiljö

Det äldre bostadshuset med före detta bensinmack, bilverkstad och tillhörande uthus på fastigheten Givagård 1:16 är identifierade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader av klass C i den länstäckande inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som gjordes 2007. Det är Länsstyrelsens bedömning att bevarandet av utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse i länet bör regleras genom lämpliga bestämmelser i de kommunala detaljplanerna. I de fall där detta inte sker bör kommunen föra ett resonemang kring detta ställningstagande med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

På grund av att ovarsamma åtgärder delvis förvanskade den aktuella bebyggelsen under 2010-talet bör dock kommunen i detta fall se över om det återstår några ursprungliga karaktärsdrag och äldre byggnadselement som kan vara lämpliga att skydda. Kommunen bör även tänka över hur liknande förvanskning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kan undvikas, bland annat i framtida bygglovshantering.

Planbestämmelser

Det ser ut som om ”kryssmarken” är tänkt att utgå på plankartan. Det framgår dock inte bland bestämmelserna. Bestämmelsen om friliggande hus är markerad som utgående bestämmelser. Men bestämmelsen om friliggande gäller inte inom det område som markerats omfattas av ändring. Inte heller e2 gäller inom detta område. Dessa bestämmelser avgränsas av en egenskapsbestämmelse.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen anser att det i planen finns ett antal frågeställningar som behöver utredas, bl.a. risk för störningar. Dessa frågor kan eventuellt utredas i en planbeskrivning. Länsstyrelsen kan i dagsläget, utifrån planhandlingarna inte avgöra huruvida en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Övrigt

Yttrande från Lantmäteriet och Trafikverket bör beaktas

Kommentar:

Kommunen ser problemet med förenligheten av kombinationen av planbestämmelserna BCZ, bostäder, centrum och verksamheter. Kommunen avser att göra en ny detaljplan med endast CZ – verksamheter och centrum. Den känsliga markanvändningen B bostäder försvinner därmed medger inte planen känslig markanvändning längre.

Kommunen anser inte att en fordonstvätt kan likställas med en bensinstation. Planläggningen rymmer CZ, verksamhet och centrum, bestämmelser som inte tillåter störande verksamhet som från ljud, lukt eller luft. Vilken typ av verksamhet som utvecklas på platsen är inte en planfråga, verksamhet för fordonstvätt ryms inom CZ-bestämmelserna. Fordonstvätten är avsedd att vara en stängd automatisk tvätthall. Prövning av den föreslagna verksamheten sker vid bygglov. Då detaljplanen tas fram i syfte att göra verksamheten planenlig och för att möjliggöra expansion ser kommunen inte anledning till överprövning.

I samband med bygglov ska ventilation och liknande frågor hanteras för att tillgodose en god boendemiljö för de närboende. Prickmark läggs till på Givagård 1:48, med ett avstånd på 4 meter för att säkerställa ett avstånd till eventuella tillkommande bostäder söder om planområdet.

Då det finns en befintlig verksamhet på platsen ser inte kommunen behovet av provtagning av marken. Befintlig verksamhet inom planområdet fortgår. Då bestämmelsen om bostäder plockas bort innefattar

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

planområdet inte längre någon känslig markanvändning, därmed är inte frågan om buller aktuell. Kulturmiljö tas hänsyn till vid bygglov.

Fastigheten används inte för stadigvarande vistelse och eftersom bostadsbestämmelsen som gäller idag plockas bort bedöms avståndet med farligt gods ur ett annat läge. Enligt rapporten Riskanalys om farligt gods från Länsstyrelsen, bör ett generellt avstånd på 30 meter från järnväg hållas.

I rapporten hänvisas till rapporten *Säkra järnvägstransporter av farligt gods* (2007) och där står att vagnarna nästan alltid hamnar inom en vagnslängd från spåret vid en urspärning och sannolikheten för att en vagn ska hamna på längre avstånd än 15 meter ifrån spåret är mycket liten, detta oavsett hastighet. I plankartan finns ett inlagt skyddsavstånd på 25 meter från Järnvägens spårmitte.

Utifrån förutsättningarna på platsen, med vegetation mellan järnväg och fastighet, samt den befintliga bebyggelsens lokalisering och ovannämnda förutsättningar bedöms risken för att en olycka med farligt gods skulle innebära ett allvarligt olycksförlopp som liten.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2021-04-15

Synpunkter:

Detaljplan för Givagård 1:16 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-03-15) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

ÄNDRING ELLER EN NY DETALJPLAN?

I planförslaget är det oklart om avsikten är att ändra befintlig detaljplan eller om en ny plan upprättas. I plankartan ser det ut som att det gjorts en ny detaljplan för området som är markerad i ett urklipp från den gällande plankartan. Samtidigt framgår i plankarta och beskrivning att bestämmelser "ändras". När en planändring görs, så ska ändringar av bestämmelser göras i den befintliga plankartan, där bestämmelser som är inaktuella stryks och ersätts med ny text (exempelvis i en ny ruta som beskriver vilka bestämmelser som ändras). Eftersom bara en plan kan gälla inom ett geografiskt område, så är det planen i sin ändrade form som gäller.

BEFINTLIG SAMFÄLLIGHET SAKNAS I GRUNDKARTAN

I östra delen av planområdet finns en outredd samfällighet. Dock ser det ut som att samfälligheten saknas i grundkartan. Det saknas också information i planbeskrivningen om hur samfälligheten kommer påverkas. Det behöver kompletteras. I bilden nedan har samfälligheten markerats med ljusblå. Röd linje visar vilken del som ser ut att hamna planområdet.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

På s. 15 i planbeskrivningen görs en övergripande redovisning av att exploatören bekostar behövlig fastighetsbildning. Planförslaget innebär att både Givagård 1:16 och Givagård 1:48 planläggs med samma markanvändning, och därmed blir möjliga att reglera ihop.

Det som skulle kunna tydliggöras i planbeskrivningen är vilken fastighetsbildning som kommer aktualiseras i samband med planens genomförande. Exempelvis om tanken är att Givagård 1:48 ska regleras till 1:16, eller om fler fastigheter ska bildas.

Kommentar:

Kommunen avser att göra en ny plan efter de inkomna synpunkterna i samband med samrådet. Samfälligheten som finns med i planen driftas av Trafikverket. Den nya detaljplanen innebär inga ändringar avseende vägområdet. För att tekniskt kunna redovisa utfartsförbudet i plankartan krävs att en mindre del av Gamla Nissastigen inkluderas i planförslaget

Trafikverket, 2021-04-16

Synpunkter:

Trafikverkets synpunkter angående detaljplan Givagård 1:16 m.fl.

Hylte kommun har översänt rubricerat ärende till Trafikverket för samråd.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att genom en ändring av gällande detaljplan möjliggöra en mer flexibel markanvändning som möjliggör för verksamheten som finns på platsen idag att expandera. Förslaget innebär ett tillägg av bestämmelser, från endast B-bostäder som är bestämmelsen idag till ett tillägg av bestämmelserna C-centrum och Z-verksamheter.

Infrastruktur

Fastigheten Givagård 1:16 angränsar till HNJ-banan i väster och till väg 150 i öster. HNJ-banan är utpekad som riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 8 §, på grund av betydelsen av godstransporter mellan Hyltebruk och Västkustbanan. Banan används både för gods- och persontrafik.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket noterar att de risker som finns kopplade till HNJ-banan har hanterats och att 30 meter prickad mark lagts in i plankartan. Trafikverket vill även upplysa om att det förekommer rekommenderat avstånd mellan spårmittpunkter och parkeringsplatser som uppkommit för att minimera risken för lackskador till följd av gnistbildning vid inbromsning av tåg, detta avstånd är 15 meter. Enligt planhandlingarna kommer befintlig anslutning till väg 150 att fortsatt nyttjas.

Trafikverket har i dagsläget inget att invända mot föreslagen planändring.

Kommentar:

Kommunen tackar Trafikverket för deras synpunkter. Säkerhetsavstånd till järnvägen är inkluderade i plankartan, prickmark i plankartan samt övrigt avstånd utanför plan är 25 meter från spårmittpunkt.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Region Halland, Lokal nämnd i Hylte, 2021-04-16

Synpunkter:

Yttrande över samrådshandling, ändring av detaljplan för Givagård 1:16 m.fl.

Lokal nämnd i Hylte har erbjudit möjlighet att yttra sig över samrådshandling för ändring av detaljplan för Givagård 1:15 m.fl. Lokal nämnd verkar på uppdrag och Regionstyrelsen och arbetar långsiktigt och strategiskt för att främja en socialt hållbar samhällsutveckling.

Nämnden har granskat samrådshandlingen utifrån nämndens uppdrag vilket innebär att säkerställa att perspektiv som jämställdhet, hälsa, barnrätt och tillgänglighet har beaktats. Eftersom ändringen av detaljplanen inte bedöms påverka miljöaspekter, människors hälsa, biologisk mångfald, kulturmiljö eller ekosystemtjänster har nämnden inget att anmärka.

Lokal nämnd ställer sig sammantaget positivt till ändring av detaljplanen enligt planbeskrivning.

Kommentar:

Kommunen tackar Region Halland för deras synpunkter.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Givagård 1:16, 2021-03-30

Missvisande formulering om oljeavskiljare och golvbrunnar under rubriken mark och vatten, s.13.

Synpunkter:

Kommunen tackar för synpunkterna och har ändrat den missvisande formuleringen.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Räddningstjänsten, 2021-04-27

Synpunkter:

Räddningstjänsten har inget att erinra gällande detaljplanen.

Miljöenheten, 2021-03-25

Synpunkter:

Miljöenheten har inget att erinra gällande detaljplanen.

Park och gatuenheten, 2021-04-08

Synpunkter:

Park-och gatuenheten har inget att erinra gällande detaljplanen.

VA- och renhållningsenheten, 2021-03-26

Synpunkter:

VA-och renhållningsenheten har inget att erinra gällande detaljplanen.

REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring farligt gods, risk för störningar och en ny plankarta har tagits fram som avser en ny detaljplan av standardförfarande istället för en ändringsplan. I plankartan har prickmark lagts till för att säkerställa avstånd mot lucktomterna i söder. Grundkartan har uppdaterats med teckenförklaring.

Planbeskrivningen har även kompletterats utifrån att det är en ny detaljplan som går till granskning och inte en ändringsplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modée
Bygg och miljöchef

Louise Holmström-Nobel
Planarkitekt