

Detaljplan för Linnås 1:9 m.fl., Landeryd

Hylte kommun, Hallands län

Granskningsutlåtande

Upprättad 2022-06-01

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att genom en ny detaljplan medge markanvändningen för skola samt förskola i Landeryd tätort. Detta för att möjliggöra nybyggnation av skolverksamhet på orten. Planen är utformad flexibelt för att kunna anpassa skolverksamheten efter tätortens behov, detta genom att medge markanvändningen med bestämmelsen S.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlag och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2022-01-17 – 2022-02-14. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset, Storgatan 8, Hyltebruk. Planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 7 yttranden kommit in. Dessa presenteras i samrådsredogörelsen 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.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-27 att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Under granskningstiden som pågick mellan 2022-05-02 till 2022-05-23 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadskontoret.

Under granskningstiden har 8 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all saktext kopierad direkt från dokumentet, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande

inför antagande förslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

Under granskningen inkommande yttranden:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- E.ON
- Barn och Ungdomskontoret
- Va-enheten
- Hylte Bostäder
- Gata-parkenheten

1. LÄNSSTYRELSEN, 2022-05-23

Synpunkter:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att provas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Industribuller och trafikbuller på skolgården

Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller vid förskolor och skolor är samma som för bostäder för de tidpunkter då lokalerna används. Vardagar (måndag-fredag) dagtid kl. 06.00-18.00 är riktvärdet 50 dBA utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse (såsom skolgården).

I plankartan finns planbestämmelserna m1, m2 och a3 som säger att *Bulleråtgärder krävs vid placering av skolgård där ljudnivå överskrider 50 dB, Bullerplank krävs vid ljudnivå som överskrider 50 dB, samt att Startbesked får inte ges för skolverksamhet förrän det är säkerställt att placeringen uppfyller riktvärden gällande buller.* Länsstyrelsen anser att dessa planbestämmelser ser ut att säkerställa att ljudnivån både från industribuller och trafikbuller

inte överskrider 50 dBA på skolgården. Enheten för buller bör dock vara dBA i planbestämmelsen.

Strandskydd

Kommunen har i detaljplaneförslaget valt att upphäva strandskyddet vid det mindre vattendraget genom en planbestämmelse och markerat aktuellt strandskyddsområde på plankartan.

Om strandskyddet ska upphävas genom en planbestämmelse, ska det särskilda skäl som åberopas tydligt framgå av planbeskrivningen, liksom hur strandskyddets syften kan tillgodoses trots upphävandet.

Kommunen har hänvisat till det särskilda skälet 7 kap. 18 c § punkt 6, dock skriver man i texten att en ny skolverksamhet är ett allmänt intresse. Länsstyrelsen förutsätter att man då avser att hänvisa till 7 kap. 18 c § punkt 5, området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen har redovisat att det aktuella markområdet är ”den mest lämpliga marken i kommunens ägo varav avvägningen gällande strandskyddets syfte inte vägde tyngre än allmänintresset som finns gällande en modern skola för tätortens invånare”.

Av handlingarna i målet framgår inte hur lokaliseringsprövningen beträffande mark utanför kommunens ägo har gjorts och vilket upptagningsområde denna har omfattat. Länsstyrelsen bedömer dock att kraven på utredning om andra möjliga lokaliseringar får avgöras av omständigheterna i det enskilda fallet. I den nu aktuella detaljplanen bedöms redovisningen tillräcklig.

Jordbruksmark

Under granskningen uppmärksammar både planbeskrivning och dagvattenutredning att området nyttjats som jordbruksmark. Kommunen behöver därför klargöra huruvida området räknas som jordbruksmark eller inte.

Om det handlar om jordbruksmark påminner länsstyrelsen kommunen att utgå från 3 kap 4 § miljöbalken. När en förändrad markanvändning föreslås på jordbruksmark behöver kommunen hantera följande frågor i planen.

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
- Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Planbestämmelser

Alla planbestämmelser ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel. Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på plankartan.

Bestämmelsen b3 – ”Hårdgjorda ytor bör höjdsättas så att tillrinning mot grönytor sker i största mån” är otydlig och därför inte lämplig. Om avsikten är att marken behöver höjdsättas för att klara hanteringen av dagvattnet bör istället marken höjdsättas i detaljplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Det är Länsstyrelsens arkeologer som ska göra bedömningar om eventuella arkeologiska insatser ska utföras i samband med exploatering. Yttrandet som lämnades i samrådsskedet Lst dnr 402- 436-22 är därmed fortfarande aktuellt. Omfattningen på detaljplanen och det topografiska läget motiverar att en arkeologisk utredning, enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen, genomförs. Praxis är att detta gäller större arbetsföretag om minst 10 000 kvm.

Inga tidigare arkeologiska undersökningar har utförts i samband med exploateringen i närområdet. Det innebär att vi idag inte vet om det finns kända fornlämningar dolda under mark. Utredningsinstrumentet är till för att bringa klarhet i om dolda okända fornlämningar finns under mark. Det topografiska läget direkt norr om vattendraget är en indikator på att det kan finnas dolda boplatslämningar. Även idag okända fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950).

Kulturmiljölagens 2 kap 10-13 §§ utgör det lagrum som reglerar hur fornlämningar och fornfynd ska hanteras inför förändrad markanvändning och byggnation.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Övrigt

Trafikverkets yttrande bör beaktas.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Kommunen avser att förtydliga planbestämmelsen från dB till dBA. Planbeskrivningen justeras så det hänvisas till rätt lagparagraf i strandskyddsstycket. Kommunen avser även att komplettera texten kring jordbruksmark. Kommunen reviderar plankartan så att planbestämmelsen b₃ utgår, planbeskrivningen sammanfattar resultatet utifrån dagvattenutredningen och tydliggör ämnet tillräckligt. Kommunen har skickat in en begäran kring arkeologisk utredning.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2021-05-23

Synpunkter:

Detaljplan för Linnås 1:9 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade februari-mars 2022) har följande noterats:

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har beaktats. Lantmäteriet har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Trafikverket, 2022-05-16

Synpunkter:

Trafikverkets yttrande gällande detaljplan Linnås 1:9 m.fl. Landeryd, Hylte kommun.

Ärende

Syftet med detaljplanen är att genom en ny detaljplan medge markanvändningen för skolverksamhet, detta för att möjliggöra en nybyggnation av en ny skola, förskola och eventuell gymnastikhall i Landeryd tätort.

Infrastruktur

Ärendet berör väg 731 för vilken Trafikverket är väghållare. Väg 731 har enligt mätningar från 2020 ett ÅDT på ca 230 fordon.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket noterar att det i samrådsredogörelsen står ”kompletterar planbeskrivningen med beräknat antal elever i skolan och förskola, samt besvarar Trafikverket med mer info inför granskningsskedet”. Denna information har dock ej kommit Trafikverket tillhanda varvid vi fortsatt efterfrågar information om uppskattat antal trafikrörelser till och från planområdet.

Stopplikt kan vara en tänkbar åtgärd utifrån antalet trafikrörelser för att förbättra trafiksäkerheten i korsningen Movägen/väg 731

Kommentar:

Kommunen avser revidera planbeskrivningen gällande uppgifterna kring ÅDT på väg 731. Komplettering gällande elevantal har skett inför granskningen i planbeskrivningen. Kommunen har vidare varit i kontakt med Trafikverket och delgett den information som saknats.

E.ON, 2022-05-12

Synpunkter:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra mer än att hänsyn ska tas till luftledningen i östra gränsen samt att kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivå ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Kraftledningen i öster är underkastade Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1 samt 2010:1. En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 5 § ELSÄK-FS 2008:1

och 2010:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkonger eller tak. (avstånd minst 2,5 meter).

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnd ledning.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Vid arbete nära luftledningen ska ledningsbevakning beställas via E.ONs kundsupport, tfn 0771-22 24 24.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. I en framtida exploatering kan det bli aktuellt att förflytta ledningarna därav läggs inget markreservat ut. Vid eventuell framtida förflyttning bekostas det av den som initierar flytten vilket redovisas i planbeskrivningen.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Inga yttranden från sakägare eller närboende har inkommit.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Inga yttranden har kommit in från organisationer, intresseföreningar m.fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Barn och Ungdomsnämndens arbetsutskott, 2022-05-12

Synpunkter:

Vi ser positivt på en placering av en ny skola och eventuell förskola på den avsedda ytan i Landeryd. Det avsedda området ger bra närhet både till samhället och till naturen.

Det är viktigt att det planeras för en säker trafikhantering runt om området som tex parkeringar för besök/avlastning och personal, för hållplats skolskjuts men även för omkringliggande trafik.

Tillräckliga ytor, både inomhus och utomhus är viktigt så att man inte blir trångbodda och oönskad friktion uppstår mellan de som är inom området.

För att säkra trygghet för alla som är i området måste man tillse rätt och tillräcklig belysning, staket/avskärmningar där det behövs och inte bygga in otrygga punkter utan möjlighet till uppsikt. Barn- och ungdomskontoret ser även positivt på rekreationsytor av olika slag

utomhus samt uppförandet av en ny intilliggande idrottshall för att främja barn och ungdomars fysiska och psykiska hälsa

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Detaljplanen möjliggör för en säker trafikhantering och god trygghet i området. Dessa frågor behöver dock även tas vidare till framtida exploatering av området. Kommunen har beräknat ytorna inom detaljplanen och dessa bedöms räcka för att ge en god miljö både inomhus och utomhus.

VA-enheten, 2022-05-09

Synpunkter:

Inom detaljplaneområdet finns det en befintlig va-ledning. Den befintliga ledningen finns i fastighet 1:91.

Eftersom skolan och förskolan ska byggas i området, så ska man se upp så att man inte bygger över vattenlednings område.

Ledningsområdet är ca 6 meter: tre meter vardera sida om ledningen.

Kommunen genom VA-enheten ska, när kommunen finner det nödvändigt, äga tillgång till området. Detta för att kunna anlägga, underhålla och reparera ledningen och dessa anordningar alternativt tillbehör.

Kommentar:

Yttrandet är noterat och efter vidare diskussioner har kommunen kommit fram till att inte komplettera plankartan med u-område då detta anses begränsa exploateringen av området. Exploatören, i detta fallet kommunen kommer istället få möjlighet att flytta ledningarna. Detta kommer bekostas av exploatören. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Hylte bostäder, 2022-05-23

Synpunkter:

Hyltebostäder ser positivt på den detaljplan som planeras och har inget att erinra

Kommentar:

Noterat.

Gata-parkenheten, 2022-05-24

Synpunkter:

1. Varför utelämnas Linnås 1:67? Blir det inte väldigt konstigt när omgivningen är DP-lagd? Måste vara tryggare att ha det planlagt med användningsområde "bostad"! Se punkt 8
2. PÅ samma sätt Åkershult 2:30. Det måste regleras, så att dessa fastigheter och ev ny verksamhet inte påverkar skolan negativt ism ägar/verksamhetsbyte. Tänk om en mek verkstad el annan industri med utsläpp etablerar sig här! Se punkt 8.

3. Det ligger en V-servis genom Linnås 1:91, som ansluter Åkershult 2:30 mot VA-nätet. Ska den flyttas ism exploatering alt U-område skapas?
4. I väster mot Linnås 1:67 ligger en DV-ledning ca 4 m fr Linnås 1:67. Jag bedömer prickmarksområdet ha en bredd om 4,5 m. Om och när DV-ledningen behöver underhållas, exvis ersättas, krävs vanligtvis ett ledningsschakt om minst 3 meter åt vardera håll, dvs en bredd om mint 6 m. Om man bygger ut till prickmarksområdets gräns bygger man nästan över DV-ledningen. Lösning: Bredda området, och gör om det till U-område.
5. Vatten- och spillvattenservisen/erna behöver dimensioneras upp, men huvudledningen i gatan klarar behovet.
6. Diket i nord-sydlig riktning – avvattnar väl enbart Linnås 1:9, varför man hanterar det inom exploateringen
7. Med en skola följer parkeringsplats för lärare m fl, vilken kan belasta DV-receptorerna. Han man funderat över en DV-damm, för att kunna fånga upp ev oönskade utsläpp? 2 p-platser ser det ut att bli enligt illustrationen.
8. Industribullrets mätningar redovisar ett momentanvärde, vilket snabbt kan förändras om verksamheten skulle byta inriktning. Då får skolan/kommunen vara beredd på ev merkostnader i form av bullervall/skydd. Se även punkt 1 och 2
9. Exploateringen leder till kostnader för kommunen, då exvis Ljungvägen behöver ett nytt slitlager, och kompletteras med gatubelysning. Med en markant ökad trafikbelastning kan övriga gator som ansluter till skolområdet behöva förstärkas
10. Då Ljungvägen saknar vändplats, kan avfallshanteringen inte ske där. Varför beskriver man inte var denna ska ske? Hanteringen fr en skola kan inte likställas med dito fr en enfamiljsfastighet. Den borde beskrivas då dess placering kan få stora konsekvenser för de närliggande bostäderna. Vi pratar om en arbetsplats med upp till 100 elever och kanske 15-25 vuxna med arbetsplatsen förlagd här (grundat på antalet p-platser).
11. Är det eller kan det bli aktuellt att barn kan pendla in med allmänna kollektivmedel, och hur ser då gångstråket till skolan ut för dessa barn?
12. Hur kommer kommunen åt området markerat med ”Natur”? Behöver skötas, traktor mm kan behöva komma dit! Vore det inte bättre att Naturtomten ingår i skolfastigheten, så att Skolan tar hand om och sköter denna yta, som ingen annan har tillgång till? Ytan är dedikerad för skolan, inte allmän, eftersom tillträdet måste ske via skolans område. Dessutom finns det ett dike, som avleder dagvatten från skolområdet. Skolan ställer självklart krav på at diket ska skötas och rensas, så att diket bibehåller sin funktion.

Ledningsnätet till den befintliga belysningen (fotbollsplan) kanske kan återutnyttjas för att belysa de olika aktivitetsytorerna?

Annars tycker jag att det ser fint och välplacerat ut, med närhet till natur



Fr Movägen och söderut, DV-ledning längs staketet

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Linnås 1:67 är redan planlagt som bostäder, därav hade det inte varit någon ytterligare vinning med att inkludera detta område. Enligt PBL 4 kap 32§ får en detaljplan inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för skolanvändning på platsen. Åkershult 2:30 är idag planlagt för småindustriändamål, den fastigheten berörs även av planbestämmelsen *m-verksamhet får inte störa omgivningen*. Därmed bedömer kommunen att detta inte är ett problem. Vattenledningen som går genom planområdet till Åkershult 2:30 kommer eventuellt att flyttas, varav kommunen valt att inte begränsa plankartan med ett u-område. Dagvattenledningen som idag löper igenom västra delen av planområdet kommer eventuellt också att behöva flyttas, därför har kommunen valt att inte komplettera plankartan med ett u-område. Detta förtydligas i planbeskrivningen. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på hur man lämpligen bör hantera dagvattnet inom området detta kan ses som ett underlag vid exploateringen. Avfallshantering ses som ett komplement till skolverksamheten därmed kan man anlägga vändplats för sopbil inom skolanvändningen/kvartersmarken. Kommunen vill att detaljplanen ska vara så flexibel som möjligt inför exploateringen, därav är inte avfallshanteringen/vändplats utmärkt på plankartan. Kollektivtrafiken i Landeryd är inte särskilt utbyggd, om det kommer elever med kollektivtrafiken bedöms de få snarlika förutsättningar utifrån dagens placering av skola. Det är sen tidigare planlagt för natur väster om planområdet, det finns även möjlighet att kunna sköta och få tillträde till området via skolan. Naturområdet är relativt litet och bedöms inte kräva särskilt mycket skötsel. Att planlägga marken som natur visar dessutom på att skolan ska få tillgång till en naturnära miljö.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter kan tas upp för beslut om antagande.

Förslag på kommande justeringar.

Planbeskrivning:

Kommunen avser att förtydliga planbestämmelsen från dB till dBA.

Texten justeras så det hänvisas till rätt lagparagraf i strandskyddsstycket.

Kommunen avser att komplettera texten kring jordbruksmark.

Kommunen avser revidera planbeskrivningen gällande uppgifterna kring ÅDT på väg 731.

Komplettera planbeskrivningen gällande befintliga VA-ledningar.

Plankarta:

Kommunen avser att förtydliga planbestämmelsen från dB till dBA.

Kommunen reviderar plankartan så att planbestämmelsen b₃ utgår.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modeé
Plan- och byggchef

Emma Eriksson
Planarkitekt