

Detaljplan för
del av Sjögård 1:34 med flera
TORUPS CENTRUM.

Torup, Hylte kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2016-06-30

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Sjögård 1:34 med flera i Torup.

Syftet med planarbetet är att skapa en attraktiv centrummiljö, med förbättrad tillgänglighet till kollektivtrafiken, bättre trafiksäkerhet och möjlighet till utveckling av verksamheter kring stationsområdet. Syftet är också att möjliggöra fastighetsköp och nödvändiga fastighetsregleringar.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-24 §54 att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen 5:11-15.

Granskningen har pågått under tiden 26 maj – 12 juni 2016. Under granskningstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid) på Storgatan 8 i Hyltebruk. Brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2016-05-19 av Lantmäteriet i Halmstad, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under granskningstiden har 8 yttranden kommit in. De presenteras i detta granskningsutlåtande, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentar. Därefter har kommunens ställningstagande inför antagandet sammanfattats, och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda. Angivet datum är ankomstdatum.

Följande har inget att erinra om planen:

- Hallandstrafiken (daterat 2016-06-10)
- Svenska Kraftnät (daterat 2016-06-10)

1. LÄNSSTYRELSEN, 2016-06-10

Synpunkter:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas, detta under förutsättning att riskerna belyses i kommande planskede.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen noterar att Torups Gästgiveri, Sjögård 1:75 inte ingår i planförslaget. Byggnaderna och miljön utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som bör ingå och regleras i planförslaget.

Trafiksäkerhet

De delar i Trafiksäkerhetsverkets yttrande som behandlar trafiksäkerhet bör beaktas.

Kommentar:

Granskningförslaget var kompletterat med en bedömning av riskerna, baserad på utredningen Kvalitativ riskbedömning (COWI 2016-03-01). Ytterligare belysning av riskerna bedöms inte behövas.

Torups Gästgiveri, Sjögård 1:75, har utgått eftersom ägarförhållandena har förändrats. Angående trafiksäkerhet se kommentar till Trafikverkets yttrande.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Trafikverket, 2016-06-16

Synpunkter:

Tidigare synpunkter

Trafikverket har under samrådet lämnat en rad synpunkter, TRV 015/93621 daterad 2015-11-19, bland annat gällande stationshuset där diskussioner förs mellan Trafikverket och kommunen.

Busshållplats, avlämningsyta och väg 150.01

Under samrådet lämnades ett yttrande (TRV 2015/93621) där Trafikverket informerade kommunen om att en förskjutning av vägen kan komma att kräva vägplan alternativt prövning på kommunens bekostnad. Det betonades även att Trafikverket inte kan acceptera en utformning där trafiken på väg 150.01 blir låst. Väg 150.01 har en funktion som omledningväg vid en eventuell avstängning av väg 26 och Trafikverkets bedömning är att det ska finnas möjlighet att trafikera två körfält.

Avståndet mellan spår och infartsväg till busshållplats och avlämningsyta bör inte understiga 30 meter för att undvika köbildning över järnvägsspåret. Trafikverket för en dialog med kommunen avseende utformning av korsningen där det krävs trafikerbar prövning för att säkerställa tillräcklig svängradie etc. för att minimera eventuell köbildning över spåret. Kostnader kopplade till åtgärderna bekostas av kommunen.

Kommunen har under arbetet tagit hänsyn till lämnade synpunkter.

Trafiksäkerhet vid pendelparkering

Pendelparkeringen bör av trafiksäkerhetsskäl ligga på västra sidan om väg 150. Trafikverket vill i möjligaste mån undvika passage över väg 150 för oskyddade trafikanter i närheten av spårövergången.

Buller

Trafikverket vill påminna om att det enligt den översiktliga bullerutredningen som tagits fram under planarbetet finns viss risk för att gällande riktvärde för inomhusbuller från järnvägstrafiken på 45 dB(A) maxnivå nattetid kan överskridas. Bullerutredningar kopplade till exploatering nära järnväg måste alltid ta höjd för en framtida trafikering av järnvägen. Det är därför viktigt att stämma av trafikeringssuppgifter med Trafikverket innan bullerberäkningar genomförs.

Kommentar:

Kommunen konstaterar att Trafikverket är nöjda med de revideringar som gjorts av utformning av korsning och busshållplats med anledning av tidigare lämnade synpunkter.

Pendlarparkering medges även på västra sidan från vilken plattformar och busshållplats kan nås utan att korsa väg 150.

Risk för buller noteras och hanteras vidare i framtida bygglovärenden.

Kulturmiljö Halland, 2016-06-08

Synpunkter

Det är positivt att de kulturhistoriska värdena uppmärksammas i planen och att rivningsförbud införts för järnvägsbyggnaderna. Angående bestämmelserna för järnvägsstationen, k1, bör de kompletteras så att ett återskapande av tidigare utseende är ett möjligt alternativ.

Kommentar:

Planbeskrivningen beskriver på sid 20 möjligheten till återskapande: ”En mer omfattande restaurering, som för byggnaden tillbaka till sin ursprungliga schweizerstil, skall också vara tillåten.”

Lantmäteriet, 2016-06-28

Synpunkter

Då bestämmelsen x används inom kvartersmark ligger det primära ansvaret för underhåll och skötsel på kommunen. Detta kan beskrivas tydligare i planbeskrivningen.

U-område bildas inom Sjögård 1:15 där det enligt grundkartan ser ut att finnas en komplementbyggnad. Det bör tydligt framgå i planbeskrivningen att området reserveras för underjordiska ledningar och att detta kan påverka möjligheten att behålla alternativt återuppföra komplementbyggnaden inom det området.

Under rubriken *Utnyttjandegrad* så skriver ni om högsta tillåtna exploateringsgrad. Exploatering av en bostads- och handelsfastighet är ett vitt begrepp. Om planförfattaren avser byggnadsarea, BYA, eller bruttoarea, BTA, så är det lämpligt att ändra detta.

Kommentar:

Plankarta och planbeskrivning justeras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB, 2016-06-03

Synpunkter:

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta. DWG karta kan beställas via www.ledningskollen.se för att få en bättre översikt.

Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill framföra: ”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Kommentar:

Kartunderlag från Skanova är hämtat från ”ledningskollen” 2015-09-30. På sid 28 i planbeskrivningen beskrivs att ” Eventuella kostnader för ombyggnad och flyttning av ledningsinnehavares anläggningar, med anledning av detaljplanen, bekostas av den som så begär.”

3. ÖVRIGA SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Finn Dahl, Torups Djäknebol 1:20, 2016-06-10

Synpunkter:

Då jag Finn Dahl och ägare av ovanstående fastighet är av den åsikten att en pendlarparkering bara några meter från min tomt och nära bostadens fönster får en nämnvärd bl a påverkan på insyn och oljud om inte någon åtgärd utföres, ser jag mig nödgad att överklaga fattat beslut.

Kan även tänka mig att låta kommunen köpa in fastigheten för ev. framtida parkering mm.

Kommentar:

Kommunens ställningstagande från samrådsredogörelsen kvarstår: ”En pendlarparkering ger inte upphov till ljus- eller ljudstörningar i den utsträckningen att det finns ett behov av att vidta åtgärder för kringliggande fastigheter.”

Ingmar Eliasson, Brännöbagarn AB, Sjögård 1:40, 2016-06-13

Synpunkter:

Vad jag förstår innebär den tänkta regleringen av min fastighet Sjögård 1:40 bl a att den östra kanten på nuvarande asfaltyta för bageriets kundparkering och råvaruleveranser, kommer att utgöra gräns mot natur- och parkytan. Det är en nöjaktig lösning som jag ser det.

Jag önskar dock att det i planhandlingarna klart framgår att det är kommunen som står för kostnaderna för fastighetsregleringen. Nuvarande skrivningar om att det dels är fastighetsägaren som står för kostnaderna, dels att regleringen bekostas av den som har nytta av förrättningen, ter sig oklara.

I kommentarerna till mitt tidigare yttrande om detaljplaneförslaget vad gäller utformningen av natur- och parkytan, konstateras att ”enskilda näringsidkares behov av uteservering och liknande ska i första hand tillgodoses inom den egna fastigheten”. Detta ter sig som en självklarhet. Min avsikt var endast att markera mitt intresse av att så tidigt som möjligt få ta del av förslaget till utformningen av grönområdet och eventuellt kunna påverka det, en önskan som jag uppfattat att också Torups Samhällsförening och många torupsbor har. Grönnyttans

utformning är av brett intresse, i synnerhet för grannfastigheter som min med offentlig verksamhet.

Kommentar:

Kommunen noterar att utformningen enligt förslaget är godtagbar.

I planhandlingarna står det beskrivet på s 27 att ”Fastighetsägaren till Sjögård 1:40 står för förrättningskostnaderna”. Motsvarande gäller för samtliga fastighetsägare. Planen medger en utökning av fastigheten österut, vilket gör att Brännöbagarn får plats med kundparkering och varuleveranser inom den egna fastigheten. Marken överläts till Sjögård 1:40 utan kostnad. Hylte kommun anser inte att lantmäterikostnaden ska bekostas av skattekollektivet eftersom det är fastighetsägaren som har nytta av regleringen.

Förslag om utformning av grönområdet kan dryftas med kommunens tekniska kontor.

7. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att plankarta och planbeskrivning justeras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter innan det tas upp för antagande i Kommunfullmäktige.

8. NAMNLISTA

Följande berörda sakägare har kommit in med skriftliga synpunkter som helt eller delvis *inte* har blivit beaktade i förslaget till revideringar:

Finn Dahl, Torups Djäknebol 1:20
Ingmar Eliasson, Brännöbagarn AB, Sjögård 1:40

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Tony Ortenlöf
Plan- och byggchef

Lina Lindegren
Arkitekterna Krook & Tjäder