

Detaljplan för Unnaryd 1:49 m fl. i Unnaryd samhälle

Hylte kommun, Hallands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2017-08-04

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Unnaryd 1:49 m fl. i Unnaryd samhälle. Planens syfte är att området ska exploateras med bostäder, villor och/eller parhus eller flerfamiljshus. Det befintliga gångstråket som löper längs med sjön Unnen ingår också i aktuellt planområde. Planläggning kommer att säkra gångvägen för att säkerställa strandskyddet och allmänhetens tillgång till stranden och sjön. Unnaryd är en expanderande del av Hylte kommun med flera större företag som behöver attraktiva bostäder för att kunna rekrytera personal.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-24 (§ 56) 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 2016-05-26 – 2016-06-26. Plansamrådet hölls 2016-06-07 och har vidare annonserats i Hallandsposten, och brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2016-04-12 av Metria i Östersund, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-12-13 (§ 115) att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med PBL 5:11. Under granskningstiden som pågick mellan 2016-12-27 till 2017-01-30 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset, Storgatan 8, Hyltebruk, dels i entrén och dels på samhällsbyggnadskontoret.

Under granskningstiden har 8 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför antagande föreslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

1. LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter:

Ärendet

Planområdet ligger i Unnaryd, norr om sjön Unnen, ca 2 mil öster om Hyltebruk. Syftet med planen är området ska exploateras med bostäder, villor och/eller parhus eller flerfamiljshus. Planläggning kommer säkra den gångväg som löper längs med sjön Unnen och säkerställa strandskyddet och allmänhetens tillgång till stranden och sjön.

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 en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2017-01-25

Synpunkter:

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen stycka planområdet i lämpliga bostadsfastigheter samt stycka av den allmänna platsmarken till egen fastighet alternativt att genom fastighetsreglering överföra området till någon kommunägd fastighet. Även andra marköverföringar mellan fastigheter inom planområdet kommer att bli aktuellt.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ersättning vid fastighetsbildning

Under rubriken ekonomiska frågor i planbeskrivningen står att ingen ersättning ska utgå för de fastigheter där fastighetsreglering är aktuell. Det är en fråga som prövas i samband med lantmäteriförrättningen.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Vid inlösen av allmän platsmark är det reglerna i 4 kap. expropriationslagen som tillämpas. Vid fastighetsreglering berörande kvartersmarken, exempelvis mellan samfälligheterna och de privatägda fastigheterna, är det istället vinstdelning enligt den s.k. genomsnittsvärdeprincipen som gäller. Med det menas att vinsten av fastighetsregleringen fördelas mellan berörda fastighetsägare. Detta är huvudreglerna som går att åsidosätta genom att fastighetsägarna kommer överens om vilken ersättning som ska utgå.

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om exploateringsavtal ska tecknas, ska dess huvudsakliga innehåll och konsekvenser av att planen helt eller delvis genomförs med ett sådant avtal, redovisas i planbeskrivningen. Det kan även förtydligas hur kostnaderna för åtgärder på allmän platsmark ska fördelas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Delar av planen som kan förbättras

Planbestämmelse

Eventuellt skulle planbestämmelserna angående att huvudbyggnaden, uthus och garage får sammanbyggas över gemensam gräns kunna förtydligas att det endast är aktuellt för parhus.

Avstyckning av tomter

I planbeskrivningen står på sida 15 att aktuellt planområde föreslås fastighetsbildas med som mest 15 nya fastigheter. I konsekvensbeskrivningen står dock att planen möjliggör 14 nya fastigheter. Enligt illustrationslinjerna i plankartan bör det vara det sistnämnda som är det korrekta antalet.

Kommentar:

Ersättning vid fastighetsbildning

Ändring i planbeskrivningen om att ersättning för en fastighetsreglering tas upp vid regleringen.

Exploateringsavtal

Frågan om exploateringsavtal har diskuterats på kommunen men då det i dagsläget inte finns någon exploatör som ska bygga har vi valt att inte skriva något exploateringsavtal. Fastighetsägarna till Unnaryd 1:49, som bekostar planen, har i dagsläget inte bestämt ifall de vill sälja enstaka tomter eller hela området till en byggherre, varför frågan har varit svår att svara på under planarbetet.

Avstyckning av tomter

Planförslaget möjliggör för 14 nya fastigheter. Unnaryd 1:238 är en idag befintlig fastighet som är obebyggd, varför det i planbeskrivningen är skrivet som 15 nya fastigheter. Planbeskrivningen revideras genom att detta förtydligas.

Trafikverket, 2017-01-27

Synpunkter:

Planförslaget innebär att Smedjegatan får en ny sträckning samt anslutning till allmän väg 876. Åtgärder kräver ej tillstånd, vilket tidigare felaktigt angivits, då den omfattas av detaljplan. Däremot kan en avstämning med fördel göras med Trafikverkets trafikingenjör angående utformning etc.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Vad gäller trafikstring har kommunen gjort bedömningen att planförslaget innebär en ”godtagbar ökning” av trafiken. En sådan bedömning får anses vara något subjektiv och Trafikverket önskar därför att trafikarbetet istället bedöms utifrån beräkningar.

Kommentar:

Inför antagandehandlingarna kommer avsnittet om trafikstring att ha uppdaterats enligt resultat planverktyget.

Kulturmiljö Halland 2017-01-25

Synpunkter:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga ytterligare synpunkter på planen än de vi redovisade i samrådet.

Kommentar:

Noteras.

E.ON elnät 2017-01-02

Synpunkter:

E.ON Elnät har i tidigare yttrande under samrådsskedet uppgett att en ev förstärkning av elnätet behövs för den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet. En ny kontroll har gjorts av belastningen på befintlig nätstation och vi kan konstatera att utrymme finns för den nya bebyggelsen som planen ger möjlighet för. E.ON. Elnät har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Hallandstrafiken, 2016-12-29

Synpunkter:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra vattenära bostadsbebyggelse med enfamiljshus i Unnaryd. Hallandstrafiken har yttrat sig under granskningen av detaljplanen. Synpunkter på beskrivningen av kollektivtrafiken var i samrådshandlingarna inte korrekt. Felen kvarstår i granskningshandlingarna.

Närmaste hållplats till planområdet är ca 600m norr om planområdet vid Torget.

Hållplatsen trafikeras av linje 431 med ett utbud av 12 turer på vardagar.

Ett ökat invånarantal i Unnaryd ökar även underlaget för kollektivtrafiken. Dock är avståndet mellan närmaste hållplats och planområdet i längsta laget för att vara attraktivt. Gång och cykelbanor bör ses över så att det ska vara enkelt och säkert att ta sig till hållplatsen.

Kommentar:

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Kommunen har utgått från kartbilden från hallandstrafiken.se för att se lokalisering av hållplatser i Unnaryd. Där går att se att en hållplats finns längs Södra vägen men vi förstår att det är linjen som tidigare gick mot Lidhult. Kommunen reviderar avsnittet om kollektivtrafik enligt Hallandstrafikens yttrande.

Svenska kraftnät 2017-01-24

Synpunkter:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen (www.geodata.se) som WMS eller som en shapefil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyrighttext framgå: "© Affärsverket Svenska kraftnät".

Kommentar:

Noteras.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Unnaryd 1:55, Roy Löken 2017-01-23

Synpunkter:

Jeg protesterer mot at en del av tomten föras over til Unnaryd 1:11 uten kompensasjon det er ikke rettfærdig + jeg krever full opparbeidelse av min tomt som blir skadelidende av arbeidet som utføres.

Kommentar:

I gällande detaljplan för din fastighet går vägområdet kant i kant med fasaden på ditt hus, samtidigt som din tomtyta följer nuvarande väg. Du har också två delar av din fastighet som idag ligger på befintlig väg. Det som kommer att göras är enbart administrativt. Gränserna kommer att ritas om så att vägområdet följer befintlig väg och din fastighet följer de gränser som tomtytan har. Du kommer alltså inte bli av med någon mark utan det är endast gränserna som kommer att ritas om i fastighetskartan. Resultatet av fastighetsregleringen kommer påverka din fastighet till det bättre då den kommer att vara helt sammanhängande och inte ligga på en väg samtidigt som du har en väg över din tomtyta.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Inga yttranden har inkommit från organisationer, intresseföreningar m fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Inga yttranden har kommit in från kommunala instanser eller bolag.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Plankartan

- Planbestämmelsen *a1-strandskydd upphävs* ändras så att det nu kommer gälla hela planområdet

Planbeskrivning

- Texten på sida 15 att aktuellt planområde föreslås fastighetsbildas med som mest 15 fastigheter justeras.
- Avsnittet om kollektivtrafiken i planbeskrivningen justeras utifrån Hallandstrafikens yttrande.
- Avsnittet om fastighetsreglering ändras så att det står att ersättning vid en reglering är en fråga som tas upp då.
- Avsnittet om ökad trafik ändras enligt Trafikverkets yttrande.

7. NAMNLISTA

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

- Roy Löken, Unnaryd 1:55

Roy Löken är även sakägare med rätt att överklaga.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modée
Plan- och byggchef

Cecilia Emanuelsson
Planarkitekt