

Detaljplan för
Givagård 1:27 m.fl.
Torup, Hylte kommun, Hallands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2017-04-21

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Givagård 1:27 m.fl. i Torups samhälle. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av sjönära bostäder, i blandade hustyper, på den så kallade marknadsplatsen. Tanken är att en del av området även i fortsättningen ska kunna användas till evenemang.

Syftet med detaljplanen är även att skapa en flyttkedja där invånare som besitter stora hus kan få ett alternativt, attraktivt, mindre boende i närhet till befintligt äldreboende och på så sätt starta en kedja som frigör bostadshus för inflyttning till orten.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-03-21 § 18, SBN att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med PBL 5:18.

Granskningen har pågått under tiden 2017-03-24 – 2017-04-07. Under granskningen 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 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.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

1. LÄNSSTYRELSEN, 2017-03-31

Synpunkter:

Ärendet

Området ligger centralt i Torup intill Sjögårdssjön. Platsen har genom alla tider kallats marknadsplatsen. Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av sjönära bostäder. Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande den 31 oktober 2016 (Dnr 402-6720-16).

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,
- miljö kvalitetsnormer 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.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet medför inga ändringar av planförslaget.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2017-04-19

Synpunkter:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra de avstyckningar som möjliggörs genom planförslaget.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ska exploateringsavtal/markanvisningsavtal tecknas

I planbeskrivningen framgår att kommunen avser att teckna avtal med berörda fastighetsägare. Det framgår dock inte om det är ett exploateringsavtal/markanvisningsavtal som ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar plan-handlingarna ang. genomförandeavtal.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Markreservat för allmännyttig energianläggning (h-område)

På parkmarken är ett h-område markerat. Markreservat är avsedda för kvartersmark. Om det behöver preciseras var motsvarande anläggningar ska utföras på allmän plats används andra planbestämmelser, i det här fallet förslagsvis genom en egenskapsbestämmelse för utformningen av den allmänna platsen.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar för fastigheterna inom planområdet. Fastighetsbeteckningen för Hultagärde 1:3 (2) är ottydligt redovisad. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Planbeskrivning – indelning i fastigheter

I beskrivningen av planförslaget står att kvartersmarken får delas in i högst tre fastigheter (s. 15 och 17). Eftersom detta inte längre överensstämmer med planbestämmelserna bör texten ändras.

Planbeskrivning – Begränsning av markens bebyggande

I planbeskrivningen står att högst tillåtna nockhöjd för den västra delen av kvartersmarken är 19 meter (s. 16). Eftersom detta inte överensstämmer med planbestämmelserna bör texten ändras.

Planbeskrivning - Lantmäterimyndighet

I planbeskrivningen står att Lantmäterimyndigheten i Halmstad är förrättningsmyndighet inom aktuellt planområde. Texten bör ändras till att Lantmäteriet är lantmäterimyndighet inom aktuellt planområde.

Kommentar:

Angivet h-område på allmän platsmark är i linje med Boverkets planbestämmelsekatalog och gällande allmänna råd. I övrigt kommer grundkartan och planbeskrivningen att justeras utifrån lantmäteriets synpunkter ovan. Kommunen för diskussioner med olika intressenter för en exploatering av området, men avtal har inte upprättats då villkor och utformning inte är klara.

Kulturmiljö Halland, 2017-04-07

Synpunkter:

Ang detaljplan för Givagård 1:27 m.fl., Torup, Hylte kommun

Ert dnr PBE 2016-11

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi vidhåller de synpunkter som lämnats i samrådskedet, men har utöver det inget att tillägga granskningsremissen.

Kommentar:

Medför ingen ändring av planförslaget.

Region Halland, 2017-04-05

Synpunkter:

Region Halland avstår att yttra sig över förslag till detaljplan för Givagård 1:27 i Hylte kommun.

Kommentar:

Medför ingen ändring av planförslaget

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Trafikverket, 2017-04-04

Synpunkter:

Ärende

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av sjönära bostäder, i blandade hustyper, på den så kallade marknadsplatsen i Torup. Syftet är även att skapa en flyttkedja där invånare som besitter stora hus kan få ett alternativt, attraktivt, mindre boende i närhet till befintligt äldreboende och på så sätt starta en kedja som frigör bostadshus för inflyttning till orten.

Infrastruktur

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 150 för vilken trafikverket är väghållare och cirka 100 meter från planområdet går Halmstad-Nässjö järnväg som är utpekad som riksintresse i enlighet med 3 kap. 8 § Miljöbalken. Väg 150 är varken utpekad som riksintresse eller primär väg för farligt gods. Väg 150 har en skyltad hastighet på 40 km/tim på den aktuella sträckan. Trafikmätning från 2013 visar att 829 fordon per dygn, varav 86 lastbilar, trafikerar vägen.

Tidigare samråd

I samrådsskedet framför Trafikverket följande synpunkter.

Eftersom avståndet till farligt gods led understiger 150 meter ska Räddningstjänstens synpunkter inhämtas och beaktas.

Planförslaget behöver uppdateras med en bullerutredning som inkluderar väg 15 samt undersöker bullersituationen för det aktuella planområdet. Närheten till järnvägen ska beaktas och kommunen ska säkerställa att riktlinjen om 0,4 mm/s vägt RMS inte överskrids för de tänkta bostäderna. Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om antal planerade bostäder samt det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka anslutningen via Fredriklundsvägen till väg 150.

Synpunkter

Anslutning till väg 150

Eftersom anslutningen till planområdet har förändrats till granskningskedet och nu planeras ansluta till väg 150 istället för Fredriklundsvägen krävs samråd för utformning och detaljprojektering av anslutningen. Trafikverket vill framhålla att anslutningen skall vara utformad enligt VGU och klara riktlinjer för siktkrav och trafiksäkerhet. Sikttrianglar ska räknas med hänsyn till närvarande av trottoarens nuvarande läge. Eftersom planen tillåter parkmark på båda sidor om anslutningen vill trafikverket att hänsyn till siktkrav tas vid plantering av växter på båda sidor om anslutningen. Gång- och cykelbanan ska även anslutas på ett trafiksäkert sätt från planområdet till befintlig gång- och cykelbana längs väg 150. Dimensionerande fordon för utrymme i planerad korsning blir LBN utrymmesklass B (enligt VGU). Större fordon exempelvis sopbil ska kunna få plats genom korsningen. Den anslutningstyp som är aktuell här är A4 med hänsyn till antal planerade bostäder (20 – 30 st.).

Buller

Trafikverket noterar att kommunen genomfört en bullerutredning för de planerade bostäderna och för denna använt prognosår 2035. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen om att verket numera använder prognosår 2040 men gör bedömningen att bullernivåerna är så pass låga att en justering till prognosår 2040 inte hade resulterat i bullernivåer som överskrider riktvärdena.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Vibrationer

Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att vibrationsnivåer ej överskrider 0,4 mm/s vägd RMS.

Övrigt

Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet som en konsekvens av kommunal planering, ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Räddningstjänsten har getts möjlighet att yttra sig om planen under samrådet och granskningen. Kommunen kommer att kontakta Trafikverket inför antagande av planen för att stämna av utformningen av den nya tillfartsvägen så att den uppfyller ställda krav enligt VGU. Skiss för utformning ska tas fram och redovisas till TRV innan antagande av planen.

Svenska Kraftnät 2017-04-07

Synpunkter:

Yttrande angående granskning detaljplan för Givagård 1.27 m.fl.(Marknadsplatsen) i Torup, Hylte kommun.

Ert diarienummer: PBE 2016-11

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 remissförörendet 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".

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till *Perspektivplan 2025* och *Nätutvecklingsplan 2016 — 2025*. Dessa dokument finns publicerade via vår hemsida: <http://www.svk.se>

Kommentar:

Lämnat yttrande medför inga ändringar av planhandlingarna.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

E.ON

Synpunkter:

Yttrande gällande granskning av detaljplan för Del av Givagård 1:27 m. fl. Torup i Hylte kommun Dnr PBE 2016-11

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON Elnät önskar att förtydliga gällande befintliga anläggningar inom området. Den transformatorstation som omskrivs i texten i planhandlingens avsnitt ”*Teknisk försörjning*” eller i Samrådsredogörelsen ”*Kommentar*” till E.ON Elnäts yttrande är ingen transformatorstation utan endast en anslutningspunkt.

Däremot önskar vi att planen medger utrymme för en framtida transformatorstation. E.ON Elnät yrkar på att h-områdena preciseras så att våra transformatorstationer får beteckningen h₁ Transformatorstation, enligt de nya riktlinjer i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser. E.ON Elnät hemställer även att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

Alla eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras avseende transformatorstationen och anslutningspunkt. I plankartan angiven beteckning h anses utifrån Boverkets bestämmelsekatalog tillräcklig för att säkerställa utrymme för framtida transformatorstation då inga andra markreservat är aktuella för området. Informationstexten om att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas, tillförs planbeskrivningen, då detta regleras i annan lagstiftning och inte PBL.

Hallandstrafiken

Synpunkter:

Synpunkter gällande granskning av detaljplan för Givagård1 :27

Syftet med detaljplanen är att uppföra flerbostadhus sydväst om Sjögårdssjön i Torup och 500m söder om centrum. Närmaste busshållplats ligger ca 450m från planområdets mitt, avståndet till järnvägsstationen är ca 550m. Avstånden till närmaste kollektivtrafikbytespunkt kan eventuellt upplevas som hög. Hallandstrafiken har yttrat sig under samrådet och de inlämnade synpunkterna har lämnats onoterade. Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:

Kommunen har noterat synpunkterna men anser att avstånd till befintliga kommunikationer och bytespunkter är acceptabelt. En ev flytt av busshållplats bör finnas med i framtida diskussioner om kollektivtrafik.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Inga yttranden har inkommit från organisationer, intresseföreningar m fl.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Inga yttranden har inkommit från organisationer, intresseföreningar m fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Inga yttranden har inkommit från organisationer, intresseföreningar m fl.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter, revideras enligt följande:

Planbeskrivningen:

Planbeskrivningen kompletteras med text om huvudsakligt innehåll liksom konsekvenser avseende de exploateringsavtal/markanvisningsavtal som kommer att tecknas till följd av detaljplanen.

Texten ”kvartersmarken får delas in i högst tre fastigheter” (s. 15 och 17) tas bort.

Texten ”att högst tillåtna nockhöjd för den västra delen av kvartersmarken är 19 meter (s. 16) justeras.

I planbeskrivningen står att Lantmäterimyndigheten i Halmstad är förrättningsmyndighet inom aktuellt planområde. Texten ändras till att Lantmäteriet är lantmäterimyndighet inom aktuellt planområde.

Planbeskrivningen justeras avseende text om transformatorstationen och anslutningspunkt.

Informationstexten om att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas tillförs planbeskrivningen.

Plankartan:

Ingen ändring

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås att planförslaget efter revidering tas upp för beslut om antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modée
Plan- och byggchef

Annika Säw
Planarkitekt