

Ändring av detaljplan för Tollsbo 1:19 m fl

Hyltebruks tätort, Hylte kommun



PLANBESKRIVNING

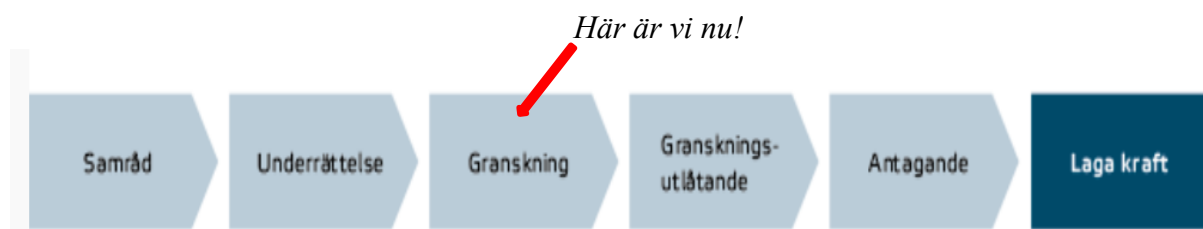
Granskningshandling
Upprättad i april 2021

Dnr BME 2014-0291

Förord

Denna handling beskriver förslag till ändring av detaljplan för Tollsbo 1:19 m fl, som nu skickas ut för granskning. **När förslaget vinner laga kraft är det underliggande plan i sin ändrade form som blir gällande, "Detaljplan för Tollsbo 1:19 m fl, Ljunggatan", med beteckning HY610.** Detta förslag handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

När planen är antagen och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Figur 1. Planprocess med ett standardförfarande.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
KONSEKVENSER	9

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* i skala 1:1000(A1)/ skala 1:2000(A3) med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingen hör också en *planbeskrivning* (denna handling) och en *samrådsredogörelse*. *Planbeskrivningen* ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men är utan egen rättsverkan. Efter granskningen tillkommer ett *granskningsutlåtande*. På samhällsbyggnadskontoret finns också *behovsbedömning och fastighetsförteckning* att ta del av för den som önskar.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna är framtagna av bsv arkitekter & ingenjörer i samråd med Hylte kommun.

bsv arkitekter & ingenjörer ab Hylte kommun

Annacarin Holm
Planarkitekt

Siv Modée
Plan- och bygglovchef

Louise Holmström Nobel
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

Syfte och bakgrund

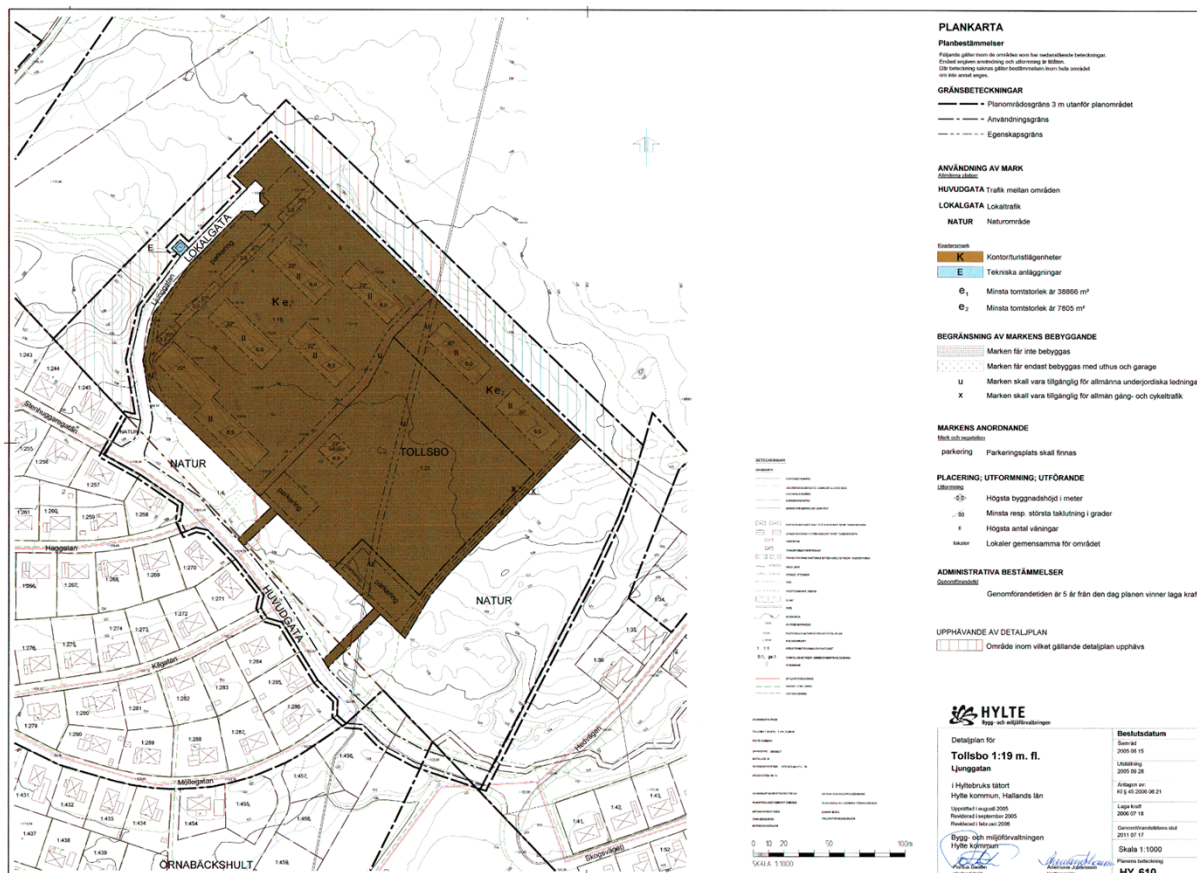
Syftet med ändringen är att möjliggöra markanvändningen bostäder (B) inom fastigheterna Tollsbo 1:19 och 1:31 i syfte att tillåta permanent boende i befintliga byggnader. Idag tillåter detaljplanen kontor och turistlägenheter (användningsbestämmelsen K). Om detta förslag antas upphör markanvändningen K att gälla.

Inom fastigheten Tollsbo 1:19 finns idag sex bostadshus uppförda 1973, som totalt omfattar 72 lägenheter. Därutöver finns några garage-/förrådslängor. På Tollsbo 1:31 finns ett bostadshus uppfört med totalt 12 lägenheter. Planen medger uppförande av ytterligare ett bostadshus.

Ägarna till de båda fastigheterna har önskemål om att markanvändningen ska omfatta bostadsändamål, så att permanentboende möjliggörs.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i utkanten av den norra delen av Hyltebruks tätort. Området ligger norr om och med infart från Stenhuggaregatan. Ändringen omfattar enbart användningsbestämmelsen för kvarteretsmarken för de båda fastigheterna Tollsbo 1:19 och 1:31, se brun markering i gällande plan nedan. Detta område omfattar totalt drygt 4,6 ha.



Marken är i privat ägo.



Kartan visar läget för Tollsbo 1:19 och 1:31 i Hyltebruk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Beslut om att lämna ett positivt planbesked fattades av kommunstyrelsen 2020-10-29.

Översiktsplaner

Förslaget bedöms vara i linje med Översiktsplan för Hylte kommun (laga kraft 2020-12-17). Här är Tollsbo 1:19 och Tollsbo 1:51 utlagt som befintligt bostadsområde/ blandad bebyggelse och utredningsområde bostäder/ blandad bebyggelse.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området; ”Detaljplan för Tollsbo 1:19 m fl, Ljunggatan” är från 2006. Kvartersmarken har bestämmelsen K; kontor/turistlägenheter. Bygggrätten är begränsad till de ytor som redan idag är bebyggda. På Tollsbo 1:31 finns en outnyttjad bygggrätt för ett bostadshus. Genomförandetiden för planen gick ut 2011-07-17. I samband med nu aktuellt tillägg föreslås hela planen få en ny genomförandetid. Se under rubrik Genomförande.

Riksintressen och förordnanden

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden.

Det aktuella planområdet omfattas inte av några riksintressen eller förordnande.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram som konstaterar att aktuellt förslag på ändring av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att området lämpar sig väl för bostadsändamål. Det krävs därmed ingen miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planbeskrivningen tillhörande underliggande detaljplan HY 610, lagakraftvunnen 2006-07-18, gäller fortfarande. Denna beskrivning som avser ändring, ska läsas jämsides med befintlig planbeskrivning.

Förutsättningar och förändringar nedan utgår ifrån vad som kan anses relevant med hänsyn till den ändring som nu föreslås.

Markanvändning

Markanvändningen inom kvartersmarken är idag K; kontor/turistlägenheter. Lägenheterna inom Tollsbo 1:19 används idag som fritidslägenheter, men önskemål finns om att möjliggöra permanentboende. Bostadshuset inom Tollsbo 1:31 har renoverats efter en brand och står för närvarande tomt. Avsikten är att hyra ut lägenheterna för permanentboende.

Båda fastigheterna föreslås få användningsbestämmelsen B; Bostadsändamål, samtidigt som bestämmelsen K upphör att gälla.

Bebyggelse

Inom de båda fastigheterna Tollsbo 1:19 och 1:31 finns idag totalt sju bostadshus i två våningar, med totalt 72+12 lägenheter. Härutöver finns på Tollsbo 1:19 tre garagelängor samt en förrådsbyggnad, alla i en våning.

Gällande detaljplan möjliggör för ytterligare ett bostadshus inom Tollsbo 1:31. Föreslagen ändring påverkar inte denna byggrätt.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom området finns inga fornlämningar eller andra kulturhistoriskt intressanta objekt eller områden.

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Runt kvartersmarken finns skogsbevuxen naturmark. Denna påverkas inte av föreslagen ändring.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer finns bl.a. gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bly samt partiklar. Fr.o.m. 2010 tillämpas även ett gränsvärde för halten marknära ozon. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte, mer än i begränsad omfattning (en möjlig framtida mindre ökning av trafiken), påverka miljökvalitetsnormerna för utomhusluft negativt.

Området tillhör Västerhavets vattendistrikt och har Nissan som huvudavrinningsområde. Nissan rinner strax öster/sydöst om planområdet.

Enligt vattendistriktets statusklassificering och miljökvalitetsnormer hade år 2009 ”Måttlig ekologisk status” och ” God kemisk ytvattenstatus”. Vattenmyndigheten har bedömt att God ekologisk status ska kunna vara uppfyllt år 2021.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå God ekologisk status.

Mark- och vatten

Geoteknik

Marken inom området består av sandig morän. Ett flertal bostadshus finns redan inom området och de geotekniska förutsättningarna bedöms goda för den kompletterande byggnation som gällande plan medger. Föreslagen ändring innebär ingen ytterligare byggerätt.

Översvämning

Marken ligger på nivåer mellan +128 och +133 möh och sluttar från nordöst till sydväst. Någon risk för att området svämmas över bedöms inte finnas.

Radon

Mätning av markradon görs lämpligen i samband med/inför bygglov. Beroende av resultatet kan radonskyddat alternativt radonsäkert byggnadssätt komma att krävas.

Markförorening

Utifrån nu kända markanvändningssätt inom området bedöms ingen risk för markförorening förekomma.

Trafik och parkering

Planområdet ligger i den norra utkanten av Hyltebruk. Området nås via två olika infarter från Stenhuggaregatan. En ändring av användningen till bostäder kommer att innebära en ökning av trafiken i området, främst på Stenhuggaregatan/Landerydsvägen. Bedömningen är att 84 lägenheter genererar mellan 250-300 fordonsrörelser/dygn (trafikverkets alstringsverktyg). Siffran kan bli lägre beroende på turtätheten på allmänna kommunikationer. Närmaste busshållplats finns utmed Landerydsvägen, ca 250 m från planområdet.

All parkering skall anordnas inom kvartersmark.

Buller

Riktvärden

Buller från väg- och spårtrafik

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 §

3 §

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida finnas där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Bullerberäkning

Planområdet ligger inte så att det påverkas av några bullerkällor utöver befintliga gator/vägar. Landsrydsvägen, som är närmsta lite större lokalgata ligger dock på ett avstånd om minst 250 meter från befintliga bostadshus. Stenhuggaregatan direkt söder om planområdet är en lokalgata med i huvudsak endast trafik till fastigheter utmed gatan. Trafiken bedöms vara av mindre omfattning; storleksordningen 500-800 fordon/Åmd (trafikräkning är inte gjord).

Någon bullerutredning bedöms inte krävas. Enligt Nordisk beräkningsmodell för vägtrafik (Rapport 4653) genererar 800 fordon/Åmd (40 km/h) en ljudnivå på 51 dBA 10 m från vägmitt.

En ökning av trafiken med 300 fordon/Åmd (enligt Trafikverkets alstringsverktyg) skulle innebära att ljudnivån utmed Landsrydsvägen ökar med 1-2 dBA. Gällande riktvärde för vägtrafikbuller bedöms därmed (med marginal) klaras.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kapacitet finns i systemet för den ökning som en övergång till permanentboende kan medföra.

Placering/hantering av sopkärl ska anordnas enligt vad som är brukligt på orten.

Markförlagda el- och teleledningarna finns genom området. Vid arbeten/ åtgärder inom området ska hänsyn tas till dessa. Vid behov av flytt av dessa ledningar ska den part som initierar flytten även bekosta denna.

Genomförande

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på bästa sätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	mars-april 2021
Granskningsutställning	augusti 2021
Antagande	oktober 2021
Laga kraft	november 2021

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget oförutsett händer.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att ändringen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ändras även för samtliga planbestämmelser i den underliggande planen HY 610.

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägare vid ansökan om bygglov en garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut är byggrätten inte garanterad, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Planförslaget föranleder inte något behov av fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

Berörd exploatör/markägare bekostar kommande åtgärder på kvartersmark.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

Eventuell flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningar i samband med byggnation inom området, ska bekostas av exploatör/markägare.

Kostnader för VA, dagvatten, fjärrvärme och el

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA- och dagvattenanslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns Va-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör/markägare och Hylte kommun, tecknat avtal.

Fjärrvärme- och elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Kostnader för planarbete

Kostnaderna för planarbetet regleras av planavtal. Exploatören har full plannytta och bekostar planarbetet i sin helhet.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

Om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning, inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB), upprättas enligt PBL 4:34 och MB 6:11. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen avgör genom en så kallad behovsbedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret har genom behovsbedömning 2021-01-05 prövat planens bedömda miljöpåverkan, och där gjort bedömningen att planen inte kan förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande är att förslaget till ändring genom tillägg till detaljplan för Tollsbo 1:19 m fl inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. En översiktlig beskrivning av planens konsekvenser för samhället, för miljön och för enskilda sakägare och andra berörda redovisas nedan.

Konsekvenser för sakägare och andra berörda

Förslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på sakägare eller andra berörda.

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av trafikmängd eller av buller och luftföroreningar i eller i anslutning till planområdet. Möjligheten att uppnå aktuella miljö kvalitetsnormer för buller och utomhusluft bör därför inte påverkas negativt av planförslaget.

Planförslaget bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning av mark och vatten (MB 3:1). Planområdet omfattas i övrigt inte av riksintressen eller andra grundläggande bestämmelser i MB 3, eller av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4.

Konsekvenser för samhället

Kostnader för kommunen

Kommunen är huvudman för VA-nätet, vilket generellt medför kostnader vid förändringar av anslutningar från allmän ledning till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Dessa kostnader regleras av VA-taxan. VA-nätet är utbyggt till området och förslaget bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.