

# Detaljplan för Givagård 1:16 m.fl., Torup

Hylte kommun, Hallands län

## Granskningsutlåtande

---

Upprättad 2021-09-27

---

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att genom en ny detaljplan medge markanvändningen C-centrum och Z-verksamheter, vilket skapar en mer flexibel markanvändning för fastigheterna Givagård 1:48 och 1:16. Genom att medge dessa planbestämmelser möjliggörs en expansion och etablering av verksamheter i Torup. Den nuvarande planen från 1992, togs fram med syfte att möjliggöra för bostäder i området eftersom bilverkstaden som låg på platsen planerade att upphöra med sin verksamhet. Dessa planer realiserades aldrig och i dagsläget hämmar bostadsbestämmelsen verksamheten som ligger på platsen att expandera.

### SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-23 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL 5:11. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlag och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2021-03-29 – 2021-04-19. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset, Storgatan 8, Hyltebruk, dels i entrén och dels på samhällsbyggnadskontoret. Planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2021-03-19 av Metria samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 9 yttranden kommit in. Dessa presenteras i samrådsredogörelsen med all text 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.

### GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-08 att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Under granskningstiden som pågick mellan 2021-07-06 till 2021-08-16 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadskontoret.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

Under granskningstiden har 6 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all text 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.

## 1. LÄNSSTYRELSEN, 2021-08-23

Synpunkter:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en ändring av detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen anser inte att frågan kring HNJ-banan och farligt gods är tillräckligt hanterad. Se vidare nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- Strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,

### *Hälsa och säkerhet, risk för olyckor - Farligt gods*

Planområdet gränsar till HNJ-banan i väster, där det går både person- och godstrafik. Inom 150 meter från en farligt godsled behöver hänsyn tas till risken för olyckor med farligt gods. Kommunen behöver därför säkerställa att risknivån, med hänsyn till risken för farligt godsolyckor, blir på en acceptabel nivå.

Av planhandlingarna framgår att det finns ett skyddsavstånd till spårmittpå 25 meter. Att kommunen väljer att gå under 30 meter motiveras bland annat med att det finns vegetation mellan järnväg och fastighet samt den befintliga bebyggelsens lokalisering. Skyddsåtgärder saknas helt bland planbestämmelserna. Länsstyrelsen anser att planen utifrån nuvarande utformning inte kan accepteras.

Detaljplanen medger användningen verksamheter och centrum. Detta innebär att bland annat butiker, restauranger, biografier och samlingslokaler kan etableras inom området. Generellt kan centrumbebyggelse ha en större persontäthet än exempelvis småhusbebyggelse, vilket bland annat innebär att både samhällsriskerna påverkas och räddningstjänstens arbete vid en eventuell insats. Vid beräkning av risk är det viktigt att ta hänsyn både till hur länge personer vistas inom området och hur många personer som kan förväntas vistas inom området.

Vid en olycka med farligt gods finns det flera olika scenarion som behöver beaktas. Beroende på typ av utsläpp och ämnen kan olika stora områden påverkas och sannolikheten för olika

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

typer av utsläpp varierar. Även om en tågagn vid en eventuell olycka skulle befinna sig inom ett avstånd på 15 meter från spåret, finns det risk att ett betydligt större område påverkas av olyckan.

Länsstyrelsen har tagit fram rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19, som kan användas som stöd i arbetet. Järnvägen skulle i så fall motsvara ”väg-låg”. Rapportens riktlinjer bygger på två avstånd mellan bebyggelse och farligt godsled, ett längre och ett kortare (60 respektive 30 meter). Det kortare avståndet innebär att fler skyddsåtgärder behöver genomföras för att en acceptabel risknivå ska uppnås. Generellt är ett längre avstånd att föredra, men platsens förutsättningar och andra omständigheter kan även medföra att ett kortare avstånd med fler skyddsåtgärder är bättre för en specifik plan. Kommunen kan även välja att ta fram en egen riskanalys som visar att risken för olyckor med farligt gods inom området är acceptabel.

## Råd enligt 2 kap. PBL

### *Arkeologi*

Länsstyrelsen har ingen erinran ur fornlämnings synpunkt. Länsstyrelsen påminner dock om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämnings påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

### *Kulturmiljö*

De synpunkter kring kulturmiljö som framfördes vid plansamrådet var att kommunen skulle föra ett resonemang kring ställningstagandet att inte förse utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse med lämpliga bestämmelser i detaljplan och att resonemanget skulle föras med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. På grund av den befintliga bebyggelsens förändring under senare år var rekommendationen också att kommunen skulle se över vilka ursprungliga karaktärsdrag och äldre byggnadselement som finns kvar och som kan vara lämpliga att skydda. Det framgår inte i granskningshandlingarna om och hur detta skett. Det framgår inte heller om och hur ställningstagandet att inte skydda bebyggelsen genom exempelvis varsamhetsbestämmelser baserats på resultaten av en sådan undersökning av bebyggelsens kulturhistoriska karaktär som rekommenderades i samrådsyttrandet. Det är önskvärt att samtliga punkter ovan hade framgått tydligare i granskningshandlingarna.

Det är positivt att planbeskrivningen lyfter bebyggelseinventeringen, att kulturmiljö ska beaktas vid bygglov samt att ny bebyggelse ska ta avstamp i kommunens gestaltungsprogram och samspela med omkringliggande bebyggelse när det gäller utformning, volym liksom färg och materialval. Det hade dock varit hjälpsamt för framtida bygglovshantering om eventuella viktiga befintliga karaktärsdrag hade tagits fram redan i planarbetet.

## Behovsbedömning

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

## Övrigt

Lantmäteriets yttrande bör beaktas.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

## Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett utförligare resonemang och beskrivning gällande järnvägen och dess förhållande till planområdet. Avståndet mellan spårmittpunkt och byggrätt uppgår till 30 meter i plankartan men har felaktigt angetts till 25 meter i planbeskrivningen. Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen med ett skyddsavstånd på 30 meter upprätthålls, detta utifrån Länsstyrelsens riskanalys av farligt gods i Hallands län. Kommunen finner att ett skyddsavstånd på 30 meter från spårmittpunkt är tillräckligt och kräver inte några övriga skyddsåtgärder. Bedömningen grundar sig på att planområdet är högre beläget än spårområdet och skilt från detsamma av ett djupare dike och vegetation. Risk för spridning av farlig vätska till planområdet vid en eventuell olycka eller urspårning anses inte föreligga.

Kommunen har även utvecklat planbeskrivningen med text kring kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Kommunen finner att den utpekade bebyggelsen över tid har genomgått så omfattande förändringar att bebyggelsens ursprungliga karaktärsdrag är borta. Planbeskrivningen har kompletterats med historiska och aktuella bilder som bekräftar detta.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

## 2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

### Lantmäterimyndigheten, 2021-08-17

Synpunkter:

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:  
Delar av planen som bör förbättras

#### MARKANVISNING

På sida 15 står att ”Markanvisning sker enligt Hylte kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.” Eftersom kommunen inte äger någon mark inom planområdet bör det heller inte vara aktuellt med någon markanvisning.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

På s. 15 i planbeskrivningen görs en övergripande redovisning av att exploitören bekostar behövlig fastighetsbildning. Planförslaget innebär att både Givagård 1:16 och Givagård 1:48 planläggs med samma markanvändning, och därmed blir möjliga att lägga ihop genom fastighetsreglering. Det skulle kunna tydliggöras i planbeskrivningen vilken fastighetsbildning som kommer aktualiseras i samband med planens genomförande. Exempelvis om tanken är att Givagård 1:48 ska fastighetsregleras till 1:16

#### GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Kommentar:

Meningen på sida 15 är reviderad.

Detaljplanen reglerar inte huruvida Givagård 1:16 och 1:48 ska fastighetsregleras. Fastigheten Givagård 1:16 är idag bebyggd medan 1:48 är obebyggd. Om en utbyggnad av befintlig byggnad på 1:16 berör 1:48 kan en fastighetsregling komma att krävas vilket hanteras innan bygglov ges.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för grundkartan uppdateras.

### Trafikverket

Synpunkter:

#### Tidigare samråd

2021-04-22 yttrade Trafikverket vid samrådsskede att verket noterade att de risker som finns kopplade till HNJ-banan har hanterats och att 30 meter prickad mark lagts in i plankartan. Trafikverket vill även upplysa om att det förekommer rekommenderat avstånd mellan spårmitt och parkeringsplatser som uppkommit för att minimera risken för lackskador till följd av gnistbildning vid inbromsning av tåg, detta avstånd är 15 meter.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

Trafikverket hade inget att invända mot föreslagen planändring. (TRV 2021/39536)

## **Infrastruktur**

HNJ-banan är utpekad som riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 8 §, på grund av betydelsen av godstransporter mellan Hyltebruk och Väst kustbanan. Banan används både för gods- och persontrafik.

### **Trafikverkets synpunkter**

Trafikverket har inget att erinra mot att planförslaget antas.

### **Kommentar:**

Gällande avståndet mellan spårmitt och eventuella parkeringsplatser existerar det redan ett avstånd på cirka 17 meter. Ytrandet medför ingen ändring av planförslaget.

## **3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL**

Inga yttranden har inkommit från sakägare eller närboende m.fl.

## **4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL**

Inga yttranden har inkommit från organisationer, intresseföreningar m.fl.

## **5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG**

### **Miljöenheten, 2021-07-20**

#### **Synpunkter:**

Det enda jag har att yttra mig om är att om dokumentet "Planbeskrivning Givagård" är färdigarbetat, så framgår det inte när planförslaget beslutades för granskning, på sidan 5. Där det skulle varit ett datum är istället ett antal gulmarkerade x.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen uppdaterats med datum för granskningsbeslut inför antagandet av planen.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

## Gata parkenheten, Hylte kommun, 2021-08-09

Synpunkter:

Samhällsbyggnadskontorets Gata Parkenhet har inge att erinra mot planens utformning eller genomförande.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

## Skanova, 2021-07-23

### Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen noterar Skanovas önskemål.

## 6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Plankartan

- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för grundkartan uppdateras.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett utförligare resonemang och beskrivning gällande järnvägen och dess förhållande till planområdet.
- Kommunen har utvecklat planbeskrivningen med text kring kulturhistorisk värdefull bebyggelse.
- Meningen på sid 15 är reviderad avseende exploateringsavtal.
- Planbeskrivningen uppdaterats med datum för granskningsbeslut inför antagandet av planen.

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

## **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Siv Modeé  
Bygg- och miljöchef

Emilia Gustafsson  
Planarkitekt