



Detaljplan för Parkstaden, Västra Hylte 1:211, Hyltebruk

Hylte kommun, Hallands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE GDPR-SÄKRAD

Upprättad 2020-11-18

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:211 m.fl. i Hyltebruks tätort. Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheten Västra Hylte 1:211 och möjliggöra ny bostadsbebyggelse på en central och kollektivtrafiknära plats i Hyltebruk. Planen ska möjliggöra för en ny attraktiv stadsdel med övervägande bostäder, med inslag av kommersiell eller offentlig service för att göra stadsdelen mer levande. Området utmed Nissans strandzon tillför stora naturkvalitéer och ska tillsammans med parken i de centrala delarna av planområdet bidra till ökad rekreation och utevistelse för de boende i och runt området.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-22 (§ 65) 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 2020-10-06 – 2020-10-30. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset, Storgatan 8, Hyltebruk, dels i entrén och dels på samhällsbyggnadskontoret. Plansamråd hölls 2020-10-13 samt 2020-10-14 och har vidare annonserats i Hallandsposten, och brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2020-10-01 av Metria, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 24 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse 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.

UNDER SAMRÅDET INKOMNA YTTRANDE

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Region Halland, Lokal nämnd i Hylte
- Eon Elnät AB
- Statkraft
- Statens geotekniska institut
- Enskild sakägare 1
- Enskild sakägare 2
- Enskild sakägare 3
- Enskild sakägare 4
- Enskild sakägare 5
- Tillgänglighetsrådet
- Barn- och ungdomskontoret
- Tillsynsnämnden, Miljöenheten
- Hyltebostäder
- VA- och renhållningsenheten
- Park och Gatuenheten
- Räddningstjänsten Hylte

YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

- Kulturmiljö Halland
- Hallandstrafiken
- Kommunala Pensionärsrådet
- Folkhälsorådet
- Kultur och folkhälsonämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1. LÄNSSTYRELSEN, 2020-11-23

Synpunkter:

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 kan komma att prövas. Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet, se nedan under rubrikerna förorenat område, industribuller, trafikbuller och farligt gods.
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, se nedan under rubriken strandskydd.
- det som föreslås blir olämpligt till risken för olyckor, översvämning eller erosion, se nedan under rubrikerna översvämning, geoteknik och dammsäkerhet.

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,

Motiv för bedömningen

Förorenat område

Länsstyrelsen håller med kommunen om att en riskbedömning och en kompletterande undersökning behöver göras innan granskning för att ringa in föroreningarnas omfattning samt bedöma risken för spridning och påverkan på känslig markanvändning, samt att eventuella åtgärder ska utredas.

Länsstyrelsen vill även tillägga att det legat en kemptvätt ca 200–300 meter från aktuellt planområde och att det finns information om att det har skett en hel del läckage av perkloretylen på fastigheten. Med anledning av detta behöver man även provta för klorerade lösningsmedel i den planerade kompletterande undersökningen.

Industribuller

De nya bostäderna planeras nära industrin Stora Enso paper, Hylte Bruk. Länsstyrelsen anser att det bör säkerställas i detaljplanen att ljudnivåerna från industrier och annan liknande verksamhet inte överskrider kraven för zon B enligt *Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* BFS 2020:2. I zon B innebär det att den högsta ekvivalenta ljudnivån från industri som ett frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad är 60 dBA dag kl. 06-18, 55 dBA kväll kl. 18-22 och kl. 06-22 lördag, söndag och helgdag, samt 50 dBA natt kl. 22-06, förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Enligt Boverkets allmänna råd bör bostäder i zon B ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna 45 dBA dag kl. 06-18, 45 dBA kväll kl. 18-22 samt 40 dBA natt kl. 22-06, uppfylls utomhus vid bostadens fasad och uteplats. Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma nattetid kl. 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Det ljudnivåer som ska klaras på bostädernas ljuddämpade sida och uteplats enligt Boverkets allmänna råd BFS 2020:2 bör säkerställas i planen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Trafikbuller

De ekvivalenta ljudnivåerna från trafiken hamnar över riktvärdet 60 dBA i den delen av området som ligger 10–20 meter från Brogatans väggkant. Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m² vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta ryms inom detaljplanen men har inte säkerställts i planen.

Farligt gods

Brogatan och Norra industrigatan, som gränsar till planen i väster respektive söder, är farligt godsleder. Vid byggnation inom 150 meter från en farligt godsled behöver hänsyn tas till risker för eventuella olyckor med farligt gods. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer som kommunerna kan använda sig av vid planering av områden i närheten av farligt godsled, Riskanalys av farligt gods i Hallands län 2011 Meddelande 2011:19. I denna beskrivs bland annat rekommenderade skyddsavstånd och skyddsåtgärder.

Väster om planområdet driver Stora Enso Hylte AB en verksamhet, Hylte bruk.

Länsstyrelsen har konstaterat att den verksamhet som Stora Enso Hylte AB bedriver vid denna anläggning innebär fara för att en olycka kan orsaka allvarliga skador på människor eller miljön och således omfattas av bestämmelserna i 2 kap. 4 § Lag om skydd mot olyckor (2003:778). Detta innebär att verksamheten är klassad som en farlig verksamhet. Det behöver redogöras i planbeskrivningen för vilken risk verksamheten kan medföra för den tänkta detaljplanen. Eventuella skyddsåtgärder för att uppnå en acceptabel risknivå ska redovisas samt säkerställas i detaljplanen.

Strandskydd

Det ska tydligt framgå av plankartan vilket område inom detaljplanen som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskyddet från vattendraget hanteras lämpligen genom en planbestämmelse, vilken måste anges i plankartan.

Enligt planbeskrivningen görs utpekandet av LIS-området i den nya översiktsplanen. I översiktsplanen står att LIS-området är ett nytt sådant, som inte fanns med i de områden kommunen pekade ut 2012 i sitt tematiska tillägg till dåvarande översiktsplan. Enligt information på kommunens hemsida är den nya översiktsplanen överklagad. Planen har alltså inte trätt i laga kraft, vilket innebär att det särskilda skälet för upphävande av strandskyddet i 7 kap. 18 d § miljöbalken inte är tillämpligt, då utpekandet som LIS-område ännu inte gäller. Kommunen anger även i planbeskrivningen att strandskyddsområdet redan är delvis ianspråktaget. Men för att detta särskilda skäl ska vara tillämpligt krävs att området är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Mark som sedan tidigare är planlagd men inte bebyggd är inte ianspråktagen i miljöbalkens mening. Av bilder i planbeskrivningen att döma är strandskyddsområdet tillgängligt för allmänheten genom en stig som går längs vattendraget. Vidare utgörs strandskyddsområdet i övrigt av naturmark. Det förefaller således vara av betydelse för strandskyddets syften.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan anges att strandskyddet endast avses upphävas inom kvartersmarken, med motiveringen att det behövs för ett angeläget allmänt intresse i form av bostadsförsörjning. Angivelsen av särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken är dock felaktigt, korrekt nummer för detta skäl är 5. I planbeskrivningen anger kommunen att

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

strandskyddet tas bort inom hela planområdet. Det framgår inte av handlingarna varför även naturmarken som finns inom strandskyddsområdet nu avses innefattas i upphävandet. Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett upphävande av strandskydd inte omfatta ett område, som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa en fri passage för allmänheten, samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

I planbeskrivningen ska det framgå vilka natur- och friluftsvärden som finns på platsen samt om strandskyddets syften kan uppfyllas trots exploateringen. En naturvärdesinventering bör utföras, vilket kommunen också anger i planbeskrivningen i ett utdrag ur översiktsplanen. Av bilder i planbeskrivningen att döma består strandskyddsområdet mestadels av naturmark.

Översvänningsrisk

Kommunen uppger följande i planbeskrivningen: *Planens nordligaste del berörs av både 100-års flöde och 200-årsflöde som i huvudsak sammanfaller i samma linje. Denna risk ska beaktas. På plankartan införs en bestämmelse (m1) om att: Byggnader ska utformas så att naturligt översvämande vatten inte skadar byggnaden till nivån +116 meter i RH2000. Höjt grundvatten ska beaktas.*

Enligt Boverket bör ny sammanhållen bebyggelse lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning från sjöar, hav och vattendrag. Ny sammanhållen bebyggelse bör som grundregel lokaliseras över beräknad högsta nivå och effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. I detaljplanen har kommunen utgått ifrån 100- och 200-årsflöden vilket inte är detsamma som beräknad högsta nivå. Det behöver säkerställas i detaljplanen att bebyggelsen inte riskerar att översvämmas.

Geoteknik

Enligt 2 kap 4–5 § PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Planområdet gränsar till Nissan i norr och en stabilitetsutredning har utförts. Den geotekniska utredningen behöver kompletteras för att Länsstyrelsen ska kunna göra en slutlig bedömning av säkerheten avseende de geotekniska riskerna, för mer information kring detta se yttrandet från SGI.

Dammsäkerhet

Planförslaget innebär bostadsbebyggelse nära Nissans huvudfåra, strax nedströms Hylte kraftverk. Länsstyrelsen har den 25 november 2016, i ärende med dnr. 535-2559-16, fattat beslut om dammsäkerhetsklass för dammanläggningen vid Hylte kraftverk, där bl.a. damm 18 ligger i nära anslutning uppströms aktuellt område. En av anläggningsägaren framtagen konsekvensutredning i ovan nämnt ärende ligger till grund för Länsstyrelsens beslut om dammsäkerhetsklass. Planhandlingarna bör kompletteras med ett resonemang kring dammsäkerhetsfrågan. Riskerna kring ett ev. dammhaveri bör klarläggas i planen.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Betydande miljöpåverkan

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Naturmiljö

Enligt den ännu ej antagna Översiktsplanen från 2019 står det följande angående planområdet för Västra Hylte 1:211: *en naturvärdesinventering behöver också tas fram för att identifiera naturvärden och säkerställa att byggnation inte påverkar eventuella nyckelbiotoper och skyddsvärda arter negativt.* Länsstyrelsen anser att det behöver utföras en standardiserad naturvärdesinventering inom området för att få ett underlag för att kunna bedöma påverkan på naturvärdena i området.

Enligt planbeskrivningen så kommer planen ha en zon med PARK/NATUR som säkrar allmänhetens tillgång till det strandskyddade området. Tillgängligheten till stranden och vattnet är även viktigt för flora och fauna. Kommunens intention är därför att hålla området intill vattnet så öppet och naturligt som möjligt för att tillgodose även dessa syften.

Bedömningen är därmed att förutsättningarna för djur- och växtliv inte påverkas negativt varken på land eller i vattnet. Länsstyrelsen anser att förutsättningarna för djur- och växtlivet i området kan komma att förändras drastiskt om området förvandlas till en anlagd och städad park. För att inte området ska utvecklas till en anlagd park där naturvärdena kan vara relativt låga i jämförelse med naturområden så bör området markeras som natur i plankartan.

Om gångstigen utmed Nissan och bron över Nissan kommer att belysas kvällstid så är det viktigt att utforma belysningen så att den inte påverkar de nattlevande djuren (så som tex. insekter, fladdermöss, och vattenlevande organismer) i området negativt. För att utvärdera hur ljusföroreningar påverkar djurlivet samt hur man kan minska de negativa effekterna ljusföroreningar bör ett underlag tas fram där konsekvenser av ljusföroreningar utvärderas samt åtgärdsförslag för att minska de negativa konsekvenserna anges.

MKN vatten och dagvatten

Den dagvattenutredning som kommer att presenteras vid granskningen bör vara beräknad på 100-års regn. Den bör även innehålla information om hur planens genomförande eventuellt påverkar MKN på recipienten.

Dagvattnet som genereras från området bör omhändertas på ett sådant sätt att en avstängning kan ske som hindrar att vatten rinner ut i Nissan om ett utsläpp skulle ske. Om det sker i öppna dagvattendammar bör dessa då vara täta i botten så att föroreningarna inte infiltrerar ner i marken. Då den geotekniska utredningen visar på hög genomsläpplighet är det extra viktigt att man inom området ser till att åtgärder vidtas för att minska risken för utsläpp till grund- och ytvatten, både under exploateringsfasen men även på lång sikt.

Vattenverksamhet och dikningsföretag

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagens båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kulturmiljö

I planbeskrivningens redogörelse för befintlig kulturmiljön lyfts planområdets närhet till bruksmiljön med äldre industribyggnader av tegel och det karaktäristiska Forumhuset med stor betydelse på stadsbilden. Forumhuset omfattas av bestämmelser om skydd av kulturvärden i detaljplan. Planområdet ligger också precis utanför det område som pekats ut som särskild kulturhistoriskt värdefull miljö i Hylte kommuns kulturmiljöprogram. Område 7 *Hyltebruk* fokuserar på den karaktäristiska tegelarkitekturen i centrum, där bebyggelse från olika tider samspelar. I riktlinjerna för ny bebyggelse i området lyfts att ny bebyggelse bör underordnas brukets landmärken och anpassas till områdets karaktärsdrag. På grund av närheten till både industribebyggelsen, Forumhuset och det utpekade kulturmiljöområdet bör kommunen i planbeskrivningen föra ett vidare resonemang kring gestaltning av det nya bebyggelseområdet. Kommunen bör också tänka över hur man på lämpligt sätt ytterligare kan reglera utformningen av ny bebyggelse inom den del av södra planområdet som planläggs för besöksanläggning/centrum eftersom denna bebyggelse har ett exponerat läge nära Forumhuset.

I planbeskrivningen konstateras också att Hylte kommun har ett gestaltningsprogram och att den nu tillkommande bebyggelsen bör ta fäste i detta program. Med tanke på detta bör kommunen i planbeskrivningen ta upp eller illustrera exempel på en utformning av bebyggelsen som har grund i gestaltningsprogrammet.

Länsstyrelsen vill också påpeka att det inte finns någon motsättning i viljan att ny bebyggelse ska spegla den samtid vi lever i och att ta hänsyn till stadsbild och kulturvärden på platsen. Tvärtom kan en medveten gestaltning med grund i platsens särskilda förutsättningar bidra till en god livsmiljö.

Gestaltning och utformning

För läsbarhetens skull och för att öka möjligheten för invånarna att på ett bra sätt kunna ge synpunkter på planen så hade det varit bra med en illustrationskarta. Särskilt med en plan som kommer att ha stor påverkan på hur centrala Hyltebruk upplevs och används.

Det finns inga regleringar av utformningen av bebyggelsen, tex fasadmaterial eller takform. Byggnadernas placering är inte låst i planen utan de kan placeras med långsidan eller kortsidan mot vägen. Om kommunen har någon tanke här så bör det styras upp i planen. Enligt Översiktsplanen ska området utformas med mindre flerbostadshus men i förslaget möjliggörs 6-våningshus, har kommunen något resonemang kring detta?

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Sociala frågor

Enligt Plan och Bygglagen (2010:900) 2:3§ p2. ska planläggning ske för att främja ”... en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper”. I en så pass, för Hyltebruks del, betydande plan som detta är så saknas sociala frågor i planbeskrivningen. Särskilt eftersom det handlar både om en boendemiljö och ett tillgängligt och förhållandevis stort parkområde som kommer att blanda boende i området med övriga invånare samt besökare. De sociala frågorna skulle behöva tydliggöras under samtliga tre delar i planbeskrivningen. I ”Nuläget”, exempelvis i form av vilka som använder området idag, målpunkter i området etc. Under ”Genomförande” behöver saker som påverkar den sociala situationen skrivas ut såsom parkering för cyklar och utformningen av dessa för att förebygga stölder, hur parkområdet ska koppla an till bondemiljön, kring territorialitet etc. Slutligen i ”Konsekvensanalysen” behöver det tydliggöras kopplat till nuläget hur genomförandet påverkar platsen socialt, både positivt och negativt.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Trygghetsfrågor

På sidan 23 i planbeskrivningen beskrivs hur platån i parkområdet ska bli en samlingspunkt för orten och att den ska utvecklas tillsammans med Hylteborna. Detta är bra och troligtvis kommer parkområdet att kunna bli en samlingspunkt oavsett intentioner. Samtidigt står det inte i planbeskrivningen hur det ska gå till. Det är bra att börja med denna dialog så tidigt som möjligt i planprocessen och redan i detaljplanens planbeskrivning skriva rekommendationer hur området bör utformas, förhålla sig till boendemiljön, hur det är tänkt att användas och av vem. Det står bara i planbeskrivningen att parkmiljön ska utformas av kommunen. Då utformningen av den publika miljön kommer att vara avgörande för hur platsen upplevs och används så behöver detta hanteras redan i detaljplaneskedet.

Här står även att trygghetsfrågor och utformning som ökar tryggheten ska lyftas in. Då trygghet är ett väldigt komplext begrepp som på många sätt är mer omfattande än till exempel förebyggande av brott är det lämpligt att skriva vad man menar med ”trygghet” och för vem man vill skapa ”trygghet”. Detta då det är stora skillnader i vad trygghet innebär för exempelvis kvinnor, män, unga, äldre, pojkar och flickor. Här finns hjälp att få i exempelvis Brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder (Boverket, 2020), BoTryggt 2030 (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2020) eller Trygghet i samhället (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2018).

Barnperspektiv

Barnkonventionen blev lag den 1 januari 2020. Att införliva barnperspektivet i planeringen av den fysiska miljön är något som Länsstyrelsen vill lyfta fram. I beslut om markanvändning, bebyggelse, infrastruktur och rumslig utveckling grundläggs många av de villkor som styr barns liv. Det saknas information om barnperspektivet i detaljplanen, hur har kommunen arbetat med detta? Det kunde vara intressant att ta hjälp av barn och ungdomar när det gäller utformningen av grönområdet och ytorna kring skateparken.

Sammanfattande råd

Ett sammanfattande råd är att man i samband med planen tar fram en separat social konsekvensanalys, som omfattar även trygghet och brottsförebyggande frågor, ur så många gruppers perspektiv som möjligt samt hur denna plan påverkar och samspelar med övriga Hyltebruk.

Planbestämmelser, Boverkets allmänna råd

Om kommunen inte önskar en byggnad på parkeringsytorna eller torgytan bör de markeras med prickmark. Ytan för Torg/parkering bör styras upp om inte kommunen kan tänka sig att hela ytan utformas som en parkeringsplats.

Enligt planbeskrivningen ska området närmast Nissan planläggas som PARK/NATUR, men på plankartan är det enbart planlagt som Parkmark.

Planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd bör ändras till nockhöjd då det reglerar den högsta delen av en byggnad. Det är bättre att reglera nockhöjden och vid behov kombinera det med bestämmelser om takform och/eller taklutning. Om markens höjd varierar är det ofta bäst att ange nockhöjden i förhållande till ortens nollplan (det vill säga som plushöjd). Det gäller också om det finns risk att tomter fylls ut och marken höjs.

Flera användningsbestämmelser har fått vit beteckning i legenden på plankartan vilket inte är förenligt med Boverkets allmänna råd.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Övrigt

Hänsyn ska tas till yttranden från Trafikverket och Lantmäteriet.

Kommentar:

- Kommunen avser att ta fram kompletterande undersökningar gällande markföroreningarna och gällande geotekniken är redan en kompletterande undersökning gjord.
- Kommunen bedömer att ljudnivåerna från omgivningsbuller så som industrier inte överskrider kraven för zon B enligt *Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* BFS 2020:2. Kommunen avser vidare att förflytta bostäderna längre ifrån brogatan vilket gör att bostäderna uppfyller gällande krav om trafikbuller.
- Planbeskrivningen kommer kompletteras med en riskbedömning kring farliga gods leder och farlig verksamhet i närområdet.
- Kommunen avser att komplettera och förtydliga plankartan med en planbestämmelse för upphävning av strandskydd samt att tydliggöra planbeskrivningen, syftet med att upphäva strandskyddet är delvis för att skapa möjlighet till bänkar eller utegym i området framöver. Översiktsplanen har efter samrådet blivit antagen.
- Kommunen avser att flytta bebyggelsen längre ifrån Nissan för att säkerställa att området kan stå emot översvämningar utefter beräknad högsta nivå, detta ger även en större säkerhet vid eventuella damm problem.
- Kommunen avser följa länsstyrelsens råd och ändra från PARK till NATUR i plankartan för området närmast Nissan. En standardiserad naturvärdesinventering bedöms inte behövas då kommunens naturvårdsutvecklare inte funnit några större naturvärden i området. Samt att större del av naturmarken kommer planläggas som NATUR.
- Varken vattenverksamhet eller dikningsföretag finns i området.
- En dagvattenutredning kommer bifogas i granskningshandlingarna.
- Kommunen planerar att följa rådet och komplettera planbeskrivningen så den sociala hållbarheten lyfts fram genom nutidsbeskrivning och framtids intentionerna. Kommunen har haft dialog med bland annat ungdomar för att få in deras perspektiv.
- Plankartan och planbestämmelserna kommer justeras inför granskningen.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2016-10-30

Synpunkter:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-09-07) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

BERÖRDA PLANER

I planbeskrivningen anges att detaljplan för Västra Hylte 1:219 m.fl. gäller för området. Lantmäteriet har vid inläsning sett att ytterligare några planer berörs av planförslaget,

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

nämligen byggnadsplanerna för Hyltebruks stationssamhälle (Lantmäteriets aktbeteckningar 13-FÄR-635 och 13-FÄR-465). Detta behöver förtydligas.

OSÄKER GRÄNS I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET

I planförslaget har allmän platsmark för bland annat park- och gatuändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot omkringliggande fastigheter. I Lantmäteriets registerkarta förefaller noggrannheten på fastighetsgränserna runt planförslaget vara av sämre kvalitet. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av allmän platsmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

GRUNDKARTA

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

STRANDSKYDD

I planbeskrivningen anges att strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet då det återinträder i och med att befintlig plan ersätts. Det finns dock ingen administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd bland planbestämmelserna. Detta måste åtgärdas.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett: Det finns ingen användning som ska vit färg enligt rekommendationerna.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det: att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Använd gärna handboken ”[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå.” Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar:

Yttrandet är noterat, kommunen avser att förtydliga vilka tidigare detaljplaner som berörs samt komplettera planbeskrivningen med en fastighetskonsekvensbeskrivning. Kommun kommer vidare att kontrollera fastighetsgränserna så de stämmer. Kommunen avser även att förtydliga plankartan så den följer boverkets riktlinjer. Teckenförklaring till grundkartan avser kommunen att lägga till. För närvarande finns det ingen att skriva avtal med och kommunen planlägger sin egen mark därav finns det inget exploateringsavtal.

Trafikverket, 2020-10-22

Synpunkter:

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheten Västra Hylte 1:211 och möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på en central och kollektivtrafiknära plats i Hyltebruk. Planen ska möjliggöra för en ny attraktiv stadsdel med övervägande bostäder, med inslag av kommersiell eller offentlig service för att göra stadsdelen mer levande. Området utmed Nissans strandzon tillför stora naturkvalitéer och ska tillsammans med parken i de centrala delarna av planområdet bidra till ökad rekreation och utevistelse för de boende i och runt området. Planområdet ligger centralt i Hyltebruks tätort, mellan ortens centrum och Nissan. Området avgränsas i väster av väg 871, i öster och norr av Nissan och i söder av befintlig bostadsbebyggelse utmed väg 870. Trafikverket är väghållare för så väl väg 870 som väg 871.

Åtgärder till följd av exploatering

Eventuella förändringar i korsningen Porsagränd/ väg 870 eller anslutningar på väg 871 behöver göras i samråd med och efter tillstånd av Trafikverket och bekostas av exploateringen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Trafikflöden

Trafikverket ser positivt på att kommunen använt sig utav trafikstringsverktyget för att bedöma förväntade trafikrörelser till följd av planerad exploatering. Det anslutande vägnätet bedöms klara förväntad trafikökning utan några större åtgärder. Trafikverket vill dock påminna om att prognosår är 20 år efter exploateringen planeras ta i bruk t.ex. år 2042 eller senare.

Bullerstörning

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Dagvattenhantering

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet och hänvisar till dokumentet <https://trafikverket.diva-portal.org/smash/get/diva2:1389613/FULLTEXT01.pdf> som kan innehålla matnyttig information i kommande process.

Kommentar:

Yttrandet är noterat och kommunen avser ta fram en dagvattenutredning.

Region Halland, Lokal nämnd i Hylte, 2020-10-22

Synpunkter:

Lokal nämnd i Hylte har erbjudits möjlighet att yttra sig över samrådshandling för detaljprogram Parkstaden (Västra Hylte 1:211 m.fl.) Hyltebruk. Lokal nämnd verkar på uppdrag av Regionstyrelsen och arbetar långsiktigt och strategiskt för att främja en socialt hållbar samhällsutveckling.

Lokal nämnd bedömer sammantaget att den föreslagna detaljplanen ökar möjligheten till ett mer sammanhållet och inkluderande samhälle. De ökade bostadsmöjligheterna är fördelaktiga för kommunens invånare, förslaget har en positiv inverkan på kommunens utveckling och bidrar till en ökad attraktivitet i Hyltebruks centrum.

Det är positivt att området som pekats ut i detaljplanen idag inte används, till skillnad från att exponera mark som används till skogs- eller jordbruk. Att ändra markanvändningen från industri till bostadsbebyggelse är även fördelaktigt då det knyter ihop bebyggelsen på ett attraktivt och hållbart sätt.

Lokal nämnd föreslår en variation av upplåtelseformer i bebyggelsen för en ökad inkludering av invånare. En blandning av människor med olika bakgrund (så som ålder, livssituation och socioekonomi) möjliggör ökad social sammanhållning och gemenskap bland invånarna vilket främjar den sociala hållbarheten. Det vore även positivt att möjliggöra för boendeformer som trygghetsboende eller boende inom ramen för Lagen om stöd och service till vissa

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

funktionshindrade. Det är även viktigt att området som helhet, såväl bebyggelse som aktivitetsytor och gröna ytor är tillgängliga och inkluderande för olika människor.

Detaljplaneförslaget medför närhet till kollektivtrafik vilket är positivt för den hållbara utvecklingen. Nämnden vill lyfta vikten av att det ska vara enkelt och säkert att ansluta till befintliga cykel- och gångvägar. Detta är särskilt viktigt ur barns perspektiv, då barn är mer beroende av gång- och cykelvägar än vuxna. Det är även viktigt att barn kan förflytta sig från bostäderna till grönområden och olika verksamheter inom området på ett säkert sätt.

Tillgång till olika former av verksamheter som kommersiell service och förskola samt grönområden och aktivitetsytor i området är positivt då det kan främja invånarnas hälsa, tillgänglighet och bidra till ett praktiskt vardagsliv. Handel och aktivitetsändamål är även sociala platser där samspel mellan människor sker och där kommunens invånare beblandas, vilket kan vara fördelaktigt för den sociala sammanhållningen och känslan av gemenskap. Det i sig kan leda till ökad tillit och trygghet bland invånarna.

Nämnden anser att barn- och jämställdhetsperspektiven kan stärkas i detaljplanen. Olika ställningstaganden i planeringen av området påverkar pojkar, flickor, män och kvinnor olika vilket behöver tydliggöras för att kunna ta väl övervägda beslut. T.ex. använder kvinnor mer kollektivtrafik, cykel- och gångvägar, att prioritera möjligheten till den typen av trafik gynnar kvinnor mer än män. Bilvägar och parkeringsplatser gynnar i högre utsträckning män. Dessa perspektiv behöver integreras i hela förslaget. Frågor som kan ställas är;

- Finns möjlighet till sociala och fysiska aktiviteter i närmiljön för kvinnor och män, flickor och pojkar?
- Är området planlagt så det är lätt att orientera sig med bra belysning och tydlig skyltning?
- Har trygghetsaspekterna tillgodosetts med avseende på gröna ytor och parker?
- Innebär planeringen att alla får tillgång till likvärdig service oavsett kön? (Ett delat ansvar för hem och barn är en viktig jämställdhetsfråga i all planering när service, skolor, barnomsorg, nya bostadsområden och arbetsplatser lokaliseras i förhållande till varandra)¹.

Kommentar:

Detaljplanen ger goda förutsättningar för att attrahera flera grupper i samhället till platsen. Dessa frågor behöver även hanteras utanför detaljplaneprocessen

Eon Elnät AB, 2020-10-27

Synpunkter:

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, mellanspänningsluftledning samt två transformatorstationer (HYB-612, HYB-603), se bifogad karta.

Markförlagda kablar

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

För mellanspänningskablar (röda) som hamnar inom kvartersmark vill vi ha u-område. E.ON yrkar på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Transformatorstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut E-områden kring transformatorstationerna där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON önskar att E-området för våra transformatorstationer preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och i plankartan får beteckningen ”E1 - Transformatorstation”.

Av plankartan och planbeskrivningen framgår det att parkeringsplatser ska anläggas där transformatorstation är placerad. Parkeringens utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå planbeskrivningen under rubriken ”Trafik” och stycket ”Parkering”. Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.

Luftledning

E.ON har inom planen en mellanspänningsluftledning med tillhörande stolpe och stag för att kunna passera över Nissan. För denna har vi rättigheter.

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

För att luftledningen ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 20 meter brett l-område med luftledningen i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen le: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen”.

Övrigt

Kabeln som går ut i nordlig riktning från transformatorstationen i planens sydöstra hörn hamnar i tänkt bostadsbebyggelse och behöver antagligen flyttas.

Kablarna under parkeringsplatsen i sydvästra hörnet kan behöva nivåjusteras beroende på vad som ska göras.

Gällande transformatorstationerna:

- HYB-612 är inom byggbar yta. Stationen kan eventuellt tas bort om vi gör en annan matning till den enda kunden som den försörjer, i så fall blir en ledningsflytt aktuell.
- HYB-602/3 ser ut att stå kant i kant med nya vägen i en 90° kurva vilket inte är en lämplig placering med påkörningsrisk, vilket planen behöver ta hänsyn till.
- E.ON önskar även ett nytt E-område (se bifogad bild ”förklaring karta”) inom inringad röd markering i bilden för eventuellt framtida behov.

E.ON förutsätter att ovan restriktioner efterlevs samt att den kommande detaljplanen inte orsakar att våra anläggningar inte längre uppfyller starkströmsföreskrifterna. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Det finns en del att reda ut i planen, och E.ON blir därför gärna kallade till ledningsägarmöte i tidigt skede.

Kommentar:

Kommunen avser att komplettera plankartan med u-område och E-område samt att förtydliga detta i planbeskrivningen. Kommunen har efter samrådet varit i kontakt med Eon och haft ett möte för att klarlägga deras behov och förutsättningar.

Statkraft 2020-10-28

Synpunkter:

Statkraft äger och driver bl.a. Hylte vattenkraftverk med tillhörande regleringsdammar mm i Nissan. Det aktuella området ligger strax nedströms regleringsdammen till Hylte kraftverk. Dammen har nyligen genomgått en omfattande ombyggnad och stod färdig sommaren 2020. Bl.a så har avbördningskapaciteten väsentligen höjts för att dammen skall klara att släppa igenom ett sk 10 000-års flöde.

Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till Nissan. Enligt planförslaget har MSB:s översvämningsberäkning visat att det finns en översvämningsrisk inom planområdets

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

nordligaste del redan vid ett 100-års flöde. Exakt hur den bedömningen har gjorts och med vilka fakta som underlag framgår inte.

Statkrafts bedömning är att planområdet, särskilt kvartersmark för bebyggelse, bör flyttas längre från Nissan och förläggas på en högre nivå. Det borde finnas en betydligt större marginal vid höga flöden än vad som redogörs. Statkraft anser därför att planförslaget är olämpligt med hänsyn till riskerna vid höga flöden.

Vid en fortsatt handläggning av detaljplanarbetet ställer sig Statkraft positiv till dialog med kommunen där vi mer detaljerat kan beskriva vattennivåer och risker vid höga flöden.

Kommentar:

Kommunen har efter samrådsyttrandet haft möte med Statkraft och lyssnat in deras synpunkter. Kommunen avser med anledning av bland annat dammbrottsrisken flytta bebyggelsen längre ifrån Nissan.

Statens geotekniska institut, 2020-11-18

Synpunkter:

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Hallands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheten Västra Hylte 1:211 och möjliggöra för ny bostadsbebyggelse.

Underlag:

- 1 Plankarta med planbestämmelser, samrådshandling 2020-09-07
- 2 Planbeskrivning, samrådshandling 2020-09-07
- 3 Västra Hylte 1:211, Hyltekommun. PM Geoteknik. Sigma Civil 20 19-02-13
- 4 Västra Hylte 1:211, Hyltekommun. Markteknisk undersökningsrapport (MUR). Sigma Civil 2019-02-13

SGI:s synpunkter

Med hänvisning till 2 kap 4-5 § PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008. Planområdet gränsar till Nissan i norr och en stabilitetsutredning har utförts. Denna utredning är mycket knapphändig redovisad och når inte upp till branschstandard enligt styrande dokument med branschens tillämpningsdokument. Det saknas uppgifter om till vilken nivå den geotekniska utredningen är utförd. Plan- och sektionsritningar för borrhål medföljer inte planhandlingarna, så det går inte att bedöma detaljeringsnivån på utredningen. Det är oklart om beräkningen utförs med totalsäkerhets- eller partialkoefficientanalys. I figur 5 [3] uppges att beräkning utförs med karakteristiska värden för material, men om man jämför indata med tabell 2 [3] så ser det inte ut att vara så. Den geotekniska utredningen ska således

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

████████████████████ Ska vi dessutom behöva störas av byggnadsoväsen i flera år? Vi är oroliga för att alla fastigheter kommer att förlora värde. Detta gäller livskvaliteten och det verkliga värdet.

Hylte kommun ska låna 100 miljoner kronor till fyra framtida satsningar, där exploateringen av Parkstaden är en av dem. Vem betalar tillbaka lånet? Alla Invånare och hur?

Arbetslöshet i kommunen överstiger 11 procent, vilket är höga nivåer för Hylte kommun. Varför prioritera man inte: bra skolor, bra initiativ för ungdomar bra boende för äldre bra gator i stan, delvis är jätte trasig och säkerställer säkerheten i de befintliga samhälle, en polisstation öppen 24 timme?

Varför skydda man inte mer alla småföretagare och skapar en bra och stabil marknad? Många butiker har redan stängt de senaste åren.

Parkstaden är bara ett prestigeprojekt. Om vi ska locka fler invånare till vårt samhälle måste vi lösa grundfrågorna först.

Enskild sakägare 2. 2020-10-29

Enligt deras egen hemsida befolkningsutveckling i Hylte kommun minskar sig befolkningen i Hyltebruk. Enligt min mening betyder det att det stora projektet inte är nödvändigt.

████████████████████ Jag upplever med Parkstaden blir min fastighet helt värdelös.

████████████████████ . Vatten och tystnad och utsikten över vandringsleden. Jag vet, många personer tänker så. Familjer med och utan barn, hundälskare, sportentusiaster alla använder leden

Det är fantastiskt att se fåglar och djur i detta område. Varje vår vi glada när måsarna komma tillbaka och avla på den lilla ön.

Man skrev i samråd man "planera en bostadsbebyggelse på en central och kollektivtrafiknära plats i Hyltebruk. Planen ska möjliggöra för en ny attraktiv stadsdel.....tillför stora naturkvaliteter." Vilken typ av natur finns kvar efter byggandet? Ett helt naturområde förstörs här. Hur passar naturen och höghusen ihop? Vi kommer att se rakt in i folks vardagsrum ██████████

████████████████████ . Ska vi dessutom behöva störas av byggnadsoväsen i flera år? Vi är oroliga för att alla fastigheter kommer att förlora värde. Detta gäller livskvaliteten och det verkliga värdet.

Hylte kommun ska låna 100 miljoner kronor till fyra framtida satsningar, där exploateringen av Parkstaden är en av dem. Vem betalar tillbaka lånet? Alla Invånare och hur?

Arbetslöshet i kommunen överstiger 11 procent, vilket är höga nivåer för Hylte kommun. Varför prioritera man inte: bra skolor, bra initiativ för ungdomar bra boende för äldre bra gator i stan, delvis är jättetrasig och säkerställer säkerheten i de befintliga samhälle, en polisstation öppen 24 timme?

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Varför skydda man inte mer alla småföretagare och skapar en bra och stabil marknad? Många butiker har redan stängt de senaste åren.

Parkstaden är bara ett prestigeprojekt. Om vi ska locka fler invånare till vårt samhälle måste vi lösa grundfrågorna först.

Enskild sakägare 3. 2020-11-02

I våra ögon blir det inget bra att bygga på just detta stället eftersom naturen som man ser genom att promenera på vandraleden kommer att vara borta och förstörd.

Jag kan inte tänka mig att det är tillåtet att bygga så nära vattnet plus att det kommer bli en onödig nedsmutsning av vattnet i Nissan och runt om.

Vi som bor [REDACTED] kommer ha bygglarm nästan hela tiden och det är inget bra plus att om byggnaden skulle bli klar har flera familjer möjlighet att kolla in i våra fönster och har koll på exakt allt som händer och det tycker jag är respektlöst just för detta område står för sin natur.

Enskild sakägare 4. 2020-10-29

Enligt deras egen hemsida befolkningsutveckling i Hylte kommun minskar sig befolkning i Hyltebruk. Enligt min mening betyder det att det stora projektet inte är nödvändigt.

[REDACTED] Jag upplever med Parkstaden blir min fastighet helt värdelös.

[REDACTED] Oftast är jag ute och gillar vatten och tystnad och utsikten över vandringsleden. Jag vet, många personer tänker så. Familjer med och utan barn, hundälskare, sportentusiaster alla använder leden.

Det är fantastiskt att se fåglar och djur i detta område. Varje vår vi glada när måsarna komma tillbaka och avla på den lilla ön.

Man skrev i samråd man "planera en bostadsbebyggelse på en central och kollektivtrafiknära plats i Hyltebruk. Planen ska möjliggöra för en ny attraktiv stadsdel.....tillför stora naturkvaliteer." Vilken typ av natur finns kvar efter byggandet? Ett helt naturområde förstörs här. Hur passar naturen och höghusen ihop? Vi kommer att se rakt in i folks vardagsrum [REDACTED]

[REDACTED] Ska vi dessutom behöva störas av byggnadsoväsen i flera år? Vi är oroliga för att alla fastigheter kommer att förlora värde. Detta gäller livskvaliteten och det verkliga värdet.

Hylte kommun ska låna 100 miljoner kronor till fyra framtida satsningar, där exploateringen av Parkstaden är en av dem. Vem betalar tillbaka lånet? Alla Invånare och hur?

Arbetslöshet i kommunen överstiger 11 procent, vilket är höga nivåer för Hylte kommun. Varför prioritera man inte: bra skolor, bra initiativ för ungdomar bra boende för äldre bra gataner i stan, delvis är jätte trasig och säkerställer säkerheten i de befintliga samhälle, en polisstation öppen 24 timme?

Varför skydda man inte mer alla småföretagare och skapar en bra och stabil marknad? Många butiker har redan stängt de senaste åren.

Parkstaden är bara ett prestigeprojekt. Om vi ska locka fler invånare till vårt samhälle måste vi lösa grundfrågorna först.

Enskild sakägare 5. 2020-10-29

Fastighetsägaren har skickat in enskild sakägare 2 yttrande med tillägget;
Med dessa kloka ord instämmer även jag.

Kommentar:

Kommunen tackar för samtliga sakägares synpunkter.

Kommunen har tagit ett politiskt beslut om att planlägga området för att möjliggöra ny bebyggelse på en central och kollektivtrafiknära plats i Hyltebruk. Detta för att skapa trivsamma boende miljöer vilket är en av kommunens strategier för att attrahera ny befolkning.

Planen kommer även att förbättra skolans verksamhet detta genom att planlägga för en förskola. Efter samrådet avser kommunen att revidera planförslaget så att bebyggelsen placeras längre ifrån Nissan, vilket möjliggör för ett större bevarande av naturvärden. I och med den nya lokaliseringen bedöms risken för insyn att minska. Högsta nockhöjd föreslås även sänkas till 12 m.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Tillgänglighetsrådet 2020-11-12

Synpunkter:

Vi har från tillgänglighetsrådets referensgrupp påpekat behovet av gruppboheter för funktionshindrade om detta kan ingå i detaljplanarbetet

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Barn- och ungdomskontoret, 2020-10-15

Synpunkter:

Barn- och ungdomskontoret har följande synpunkter på handlingarna gällande Parkstaden:

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Vi ser positivt på att en större förskola placeras i Parkstaden då vi i dagsläget har 3 små enheter i tätorten som skulle ge mer likvärdig förskola och bli mer kostnadseffektivt. I dagsläget hyr lokaler för dessa 3 förskolor och det skulle gynna förskolorna om man kan få permanenta lokaler att vistas i.

Närheten till rekreationsytor, grönområden och vatten är gynnsamt för förskolans verksamhet. Vi vill bara påtala så att förskolans egen utemiljö anpassas till det antal barn som ska gå på förskolan.

Väl planerade parkeringsmöjligheter måste finnas vid förskolan så att både boende och besökande till förskolan får plats för att kunna ha en trafiksäker miljö för alla.

För att säkra trygghet för alla barn och ungdomar som kommer att vistas i området behöver området Parkstaden var ordentligt upplyst och anpassat så att det inte finns otrygga punkter i form av mörka områden och vegetation som skymmer eller är för tät.

Barn- och ungdomskontoret välkomnar rekreationsytor av olika slag för att gynna barn och ungdomars fysiska och psykiska hälsa. Det är bra om det blir olika aktivitetsytor så att det finns olika alternativ att välja på.

Kommentar:

Yttrandet är noterat och kommunen avser att placera förskolan närmre parkering detta för att underlätta vid hämtning och lämning av barn. I planen kommer det återfinnas utrymme för förskolans utemiljö och detta behandlas vidare i kommande bygglov.

Tillsynsnämnden, Miljöenheten, 2020-10-15

Synpunkter

Tillsynsnämnden tillstyrker planförslag daterat 2020-10-05 som kommit in, med följande synpunkter:

- Miljöenheten inväntar resultaten från tagna prov avseende markradonhalten inom planerat område för bostäder. Det kan ge orsak till krav på särskilt radonsäkrat byggande. Senare kommer krav på att mäta radonhalten i bostäderna.
- Uppföljande provtagning och utredande av markföroreningar behöver ske inom området och analyserna ska visa på halter under gränsen för känslig markanvändning. Miljöenheten känner idag inte till om några tidigare verksamheter som kunnat orsaka några markföroreningar eller annat som skulle påverka området negativt ur miljösynpunkt.
- Området bör anslutas till fjärrvärmenätet.
- Bostadsområdet bör förses med spolplats med hårdgjord yta med avrinning till oljeavskiljare.

Kommentar

-Yttrandet är noterat.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hyltebostäder, 2020-10-28

Synpunkter

Följande synpunkter uppmärksammas från Bostadsstiftelsen Hyltebostäders styrelse i detaljplanen.

Infart till området ska ske via Porsagränd, vägen går mellan stiftelsens område på N Industrigatan och bostadsområdet efter, det är viktigt att gångare och cyklister som ska passera Porsagränd i framtiden kan göra det på ett säkert sätt då det kommer att bli en markant ökning av trafik till och från Parkstaden av både boende och leveranser till verksamheter i det nya området.

Under stycket Teknisk försörjning (sidan 24 bilaga 1) anser bostadsstiftelsen att det ska tilläggas att det ska strävas efter att fjärrvärme ska vara första alternativ som uppvärmning för nybyggnationen i området.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och kommer att vid anslutandet att se över trafiksäkerheten i korsningen. Vägghållare för N Industrigatan är Trafikverket, kommunen råder därför inte ensam över utformningen, men kommer tillsammans med Trafikverket att beakta frågan.

VA- och renhållningsenheten, 2020-11-04

Synpunkter:

VA- och Renhållningsenheten har tagit del av plankarta och planbeskrivning och har följande synpunkter:

Vårt önskemål är att VA- och Renhållningsenheten skulle varit delaktiga tidigare i detaljplaneprocessen för att problem och svårigheter skulle kunna fångas upp. Vi ser det som problematiskt att handlingarna går ut på samråd innan någon VA/dagvattenutredning är gjord då hantering av dessa frågor är en av grundförutsättningarna för att kunna genomföra projektet och dess utom genererar några av de största kostnaderna.

Det anges under rubriken vatten och avlopp på sidan 19 att närheten till vattentorn norr om området ska par bra förutsättningar. Det finns inget sådant. Däremot finns det vattentorn cirka 1,5 kilometer sydväst om planområdet.

Utifrån de handlingar VA- och Renhållningsenheten har tagit del av bedömer vi det som fullt möjligt att lösa vatten, spill- och dagvatten i området. Bortförande av spillvatten kommer inte att kunna lösas med självfall utan det kommer behövas en pumpstation vid en lågpunkt mellan kvartersmarken och Nissa n. Denna pumpstation måste vara åtkomlig för en tung slambil.

Dagvatten bör efter fördröjning rinna ut i Nissa n. Nivåerna på utlopp för dagvatten och nödavlopp för pumpstation måste vara noga avstämda mot Nissans högsta nivå.

Planbeskrivningen borde också ta upp hur avfallshämning ska fungera inom planområdet. I övrigt har VA- och Renhållningsenheten inga synpunkter på handlingarna.

Vi ser fram emot fortsatt deltagande i detaljplaneprocessen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och avser att justera text angående vattentorn. Kommunen avser att flytta bebyggelsen längre från Nissan och en pumpstation är då ej längre aktuell. Planbeskrivningen kompletteras med information om avfallshanteringen.

Park och Gatuenheten, 2020-11-20

Synpunkter:

Samhällsbyggnadskontorets tillstyrker utplacering av byggnadsställning samt att ett temporärt aggregat placeras på markytan vid fasaden från den 1 december 2020 under förutsättning att:

- Att vändplats anordnas i den innersta delen av bostadsgatan.
- Att all parkering i området skall ske på kvartermark samt på anvisade parkeringsytor enligt plan.
- Att torgytan utformas på ett bra sätt så det även kan användas till i huvudsak parkeringsyta.
- Att man tar höjd för framtida trafikstring kopplat till detaljplanen, detta avseende trafiknätets funktion.
- Att en trafikutredning görs och läggs in i detaljplaneprocessen.
- Att den ökade trafikstringen inte skapar ökat buller som påverkar bostäderna, att dessa utformas så att buller minimeras.
- Att Kommunens gestaltungsprogram och dess riktlinjer ligger till grund för utformningen av de offentliga ytorna.

Kommentar

Yttrandet är noterat och planen justeras efter samrådet bland annat med en trafikutredning. Park och gatuenhetens synpunkter tas med i det fortsatta arbetet.

Räddningstjänsten Hylte, 2020-11-23

Synpunkter:

Avseende förslag på fastigheter med fyra till sex våningar

Räddningstjänsten i Hylte kommun har för nuvarande utrustning för utrymning av bostäder, detta i kombination med öppningsbart fönster med en maxhöjd på 11 meter över mark till karmunderstycket. Detta motsvarar i normala fall 4:e våningsplanet på en bostadsfastighet. Räddningstjänstens utrustning består idag av bärbar stege, sk ”utskjutsstege”, för möjlighet till utrymning från högre höjd krävs utrustning i form av maskinstege alt hävare.

I Hylte kommun, medges generellt inte högre bygghöjd på bostadsfastigheter än att utrymning kunnat ske via räddningstjänstens bärbara stegutrustning.

En utrymningsstrategi där räddningstjänstens utrustning utgör den alternativa utrymningsvägen är dock inte att rekommendera, då det kan innebära svårigheter vid utrymning av äldre, överviktiga och funktionshindrade.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Vid projektering och utformning av fastigheterna ska detta beaktas då utrymning ska kunna ske på ett betryggande sätt.

Brandposter bör placeras strategiskt inom området.

Räddningstjänstens utrustning som till exempel stegar ska normalt inte behöva bäras mer än 50 meter och som skall beaktas vid planläggning.

Avseende översvämningar

Vid byggnation där risk för översvämning finns bör typen av verksamhet som planeras i området övervägas. Förskola är en samhällsviktig verksamhet som behöver kunna upprätthållas vid en samhällskris i syfte att möjliggöra för vårdnadshavare att gå till sina arbeten.¹

Risken för dammbrott och dess konsekvenser bör beaktas vid nybyggnation nedströms Hylte damm. Dammägaren Statkraft kan bistå med mer detaljerad information om riskerna.

En klimatanpassning för framtidens förmodade extremväder behöver beaktas vid nybyggnation nära vattendrag. De 100- och 200-årsflöden som finns beräknade kan komma att infalla oftare än det varit kalkulerat tidigare, vilket kan öka påfrestningar på mark och miljö samt infrastruktur.

¹ Definition för samhällsviktig verksamhet är följande. Med samhällsviktig verksamhet avses verksamhet, tjänst eller infrastruktur som upprätthåller eller säkerställer samhällsfunktioner som är nödvändiga för samhällets grundläggande behov, värden eller säkerhet

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och avser sänka högsta nockhöjd till 12 meter, detta för att underlätta vid eventuell utrymning. Byggnaderna placeras även så att brandstegar inte ska bäras mer än 50 meter. Kommunen avser även att flytta byggnaderna i detaljplanen, bland annat för att byggnaderna ska vara motståndskraftiga vid översvämningar.

Hallandstrafiken, 2020-11-23

Synpunkter:

Hallandstrafiken konstaterar att planområdet ligger i nära anslutning till busshållplats Bruket som trafikeras av linjerna 400, 401, 410, 417, 431, 432 samt till hållplats Idrottsgatan som trafikeras av linje 431. Utbudet från hållplats Bruket är bra och består av totalt 59 dubbelturer per vardag varav 34 dubbelturer går till/från Halmstad. Övriga destinationer är Landeryd, Gislaved och Unnaryd.

Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunala Pensionärsrådet, 2020-10-13

Synpunkter:

Kommunala pensionärsrådet väljer att inte lämna något remissvar på Samråd - detaljplan Västra Hylte 1:211 m.fl.

Folkhälsorådet, 2020-10-22

Synpunkter:

Då folkhälsorådet inte sammanträder under samrådstiden har rådet inte möjlighet att yttra sig. Det bedöms vara tillräckligt att rådets parter (kommunens nämnder och Region Hallands lokala nämnd i Hylte) yttra sig var för sig.

Kultur och Folkhälsönämnden, 2020-11-16

Synpunkter:

Vi bestämde oss för att avstå från yttrande.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

Planbeskrivning

- En trafikutredning tas fram och marken för parkering förtydligas.
- Justera text angående vattentorn och komplettera med information om avfallshanteringen.
- Förtydliga texter om u-område och E-område.
- Förtydliga vilka tidigare gällande detaljplaner som berörs.
- En fastighetskonsekvensbeskrivning läggs till i planbeskrivningen.
- Kommunen tar fram en kompletterande undersökning gällande markföroreningarna.
- Planbeskrivningen komplimenteras med en riskbedömning kring farliga gods leder och farlig verksamhet i närområdet.
- Tydliggöra planbeskrivningen angående upphävning av strandskydd.
- En dagvattenutredning genomförs.
- Lägga till ett resonemang kring dammsäkerheten

Plankarta

- Bostäderna flyttas så att de står emot översvämningar och klarar gällande bullerriktlinjer.
- Placerar all parkering i området på kvartersmark samt på anvisade parkeringsytor enligt plan.
- Placera förskolan så den får god tillgänglighet till parkering för hämtning och lämning av barn.
- Komplettera plankartan med u-område och E-område.
- Kommunen kontrollerar fastighetsgränserna.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

- Komplettera och förtydliga plankartan med en planbestämmelse för upphävning av strandskydd.
- Ändra från PARK till NATUR i plankartan för området närmast Nissan.
- Planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd ändras till nockhöjd samt att höjden sänkts till 12 meter så att räddningstjänsten kan utrymma på lämpligt sätt.
- Komplettera plankartan så den fyller boverkets riktlinjer.

Namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda:

- Enskild sakägare 1
- Enskild sakägare 2
- Enskild sakägare 3
- Enskild sakägare 4
- Enskild sakägare 5

Med anledning av inkomna yttranden i samrådet behövs vidare undersökningar göras innan granskning av planen kan ske. När utredningarna är färdiga föreslås att planförslaget efter revidering tas upp för beslut om granskning enligt PBL 5:18.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modée
Bygg och Miljöchef

Emma Eriksson
Planarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt, Metria AB