

Detaljplan för Västra Hylte 1:211 m.fl. / Parkstaden, Hyltebruk

Hylte kommun, Hallands län

Granskningsutlåtande

Upprättad 2022-06-10

PLANENS SYFTE

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 2020-08-22 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlag 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. Planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 24 yttranden kommit in. Dessa presenteras i samrådsredogörelsen 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.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-27 att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Under granskningstiden som pågick mellan 2022-05-02 till 2022-05-23 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadskontoret.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Under granskningstiden har 9 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all saktext 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.

Under granskningen inkommande yttranden:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Statens geotekniska institut
- Statkraft
- E.ON
- Kultur och folkhälsokontoret
- Hylte bostäder
- Gata-parkenheten

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

1. LÄNSSTYRELSEN, 2022-06-03

Synpunkter:

Förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:211 m.fl. Parkstaden, Hyltebruk i Hylte kommun Handlingar daterade 2022-05-02 för granskning enligt 5 kap. 22 § plan och bygglagen (PBL 2010:900)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet, risk för olyckor samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

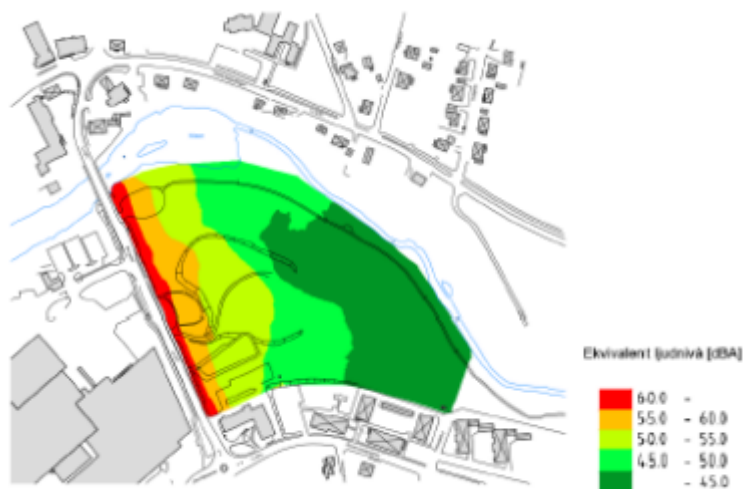
Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig eller att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa (trafikbuller)

I den nya plankartan har området för förskola (S1) placerats närmare vägen och det är svårt att se på plankartan om hela skolgården klarar Naturvårdsverkets riktvärde 50 dBA. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta ryms inom detaljplanen men har inte säkerställts i planen.



Figur 11. Ekvivalent ljudnivå prognosåret 2040.

Bilden ovan är från trafikbullerberäkningen (ekvivalent ljudnivå)

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



Bilden ovan är den nya detaljplanen från granskningen med förskola (S1) inom det röda området.



Bilden ovan är detaljplanen från samrådet med förskolan i det gula området längst till höger.

Säkerhet (Geoteknik)

Beräkningarna visar att strandkanten har tillräcklig säkerhet mot ras och skred. Enligt PM Geoteknik daterad 2021-05-06 måste slänten mot plattan på vissa ställen schaktas av och läggas med en lutning på 1:2 för att klara kraven på säkerhet mot ras och skred. Då de tilltänkta bostadshusen befinner sig väldigt nära eller till och med en bit ut över befintligt släntkrön krävs även utfyllnad. Avståndet från husvägg till det nya släntkrönet ska vara minst 4,5 m.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SGI och Länsstyrelsen anser att de stabilitetsåtgärder som föreslås ovan behöver säkerställas genom lämpliga planbestämmelser på plankartan.

Risk för olyckor (farligt gods)

I planbeskrivningen nämns att vid all byggnation inom 60 meter från farligt godsled ska området i så stor utsträckning som möjligt utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Åtgärden för det är den befintliga upphöjda kantstenen. I Länsstyrelsens *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län* ges tre exempel på skyddsåtgärder mot spridning av vätska.

- Vall
- Plank som är tätt i nedkant
- Dike

Trots att vägen har bra sikt och lastbilar kör i låg hastighet är vägen inte riskfri från att en olycka sker där. Dessutom är kantstenen inte upphöjd längs hela vägen och det kan antas att det kommer finnas kvar infartsvägar till planområdet där vätska kan rinna in.

Det nämns även att risken för avåkande fordon är så pass liten att inga åtgärder behövs för att uppfylla kraven på mekanisk konflikt. Enligt Länsstyrelsens *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län* ska vid etablering 15-30 meter från vägen åtgärder vidtas som förhindrar mekanisk konflikt. Där ges följande förslag vid Väg-Låg.

- Vall/dike
- Betongbarriär
- Naturlig höjdskillnad (positiv höjdskillnad med transportled lägre än planområdet)
- Förstärkt vägräcke (H2)

Det bör säkerställas att åtgärder som motsvarar ovan nämnda för spridning av vätska och mekanisk konflikt vidtas. Eftersom vägen har låg tillåten hastighet och bra sikt behövs ingen större barriär, men den upphöjda kantstenen är inte tillräcklig för det korta avståndet till bebyggelse.

Padelanläggningen som planeras byggas 7 meter från vägen uppfyller inte kravet på reducerat avstånd 15 meter. Det anges att åtgärder ska vidtas för att minska riskerna. Detta bedömer Länsstyrelsen inte vara en tillräcklig motivering till att frångå kraven enligt *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län* på 15 meters avstånd.

Kommunen bör redovisa vilka åtgärder som ska vidtas och varför de är acceptabla för att kunna bygga padelanläggningen på ett kortare avstånd än 30 meter (basavstånd) och 15 meter (reducerat avstånd).

Strandskydd

Plankarta och planbestämmelser

Enligt de administrativa bestämmelserna på plankartan ska strandskyddet upphävas med beteckningen a2 på allmän plats. Beteckningen anges dock inte på de delar av användningsområdena CYKEL, PARK och GATA som ligger inom 100 m från vattnet. Den administrativa gränsen är inte heller utritad på dessa områden. Plankartan behöver förtydligas.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Särskilda skäl

Kommunen anger under rubriken strandskydd i planbeskrivningen att det *främsta* skälet till strandskyddets upphävande är att det bidrar till utveckling av landsbygden. Det anges dock inte under denna rubrik vad de ytterligare särskilda skälen för upphävandet är. Länsstyrelsen anser att det särskilda skälet för LIS-områden är tillämpligt på kvartersmarken samt för de allmänna platserna med användningsområdena GATA, PARK, P-PLATS, TORG och CYKEL. Men för området NATUR anser Länsstyrelsen inte att skälet är tillämpligt enligt kommunens motivering i planbeskrivningen.

På sidan 21 i planbeskrivningen anges att strandskyddsområdet redan delvis är ianspråktaget. Det krävs att området är ianspråktaget på sådant sätt *att det saknar betydelse för strandskyddets syften* för att detta särskilda skäl ska anses vara tillämpligt. På bilder i planbeskrivningen syns en stig längs vattendraget. Det verkar därmed som att området är tillgängligt för allmänheten. Strandskyddsområdet består dessutom till stor del av naturmark. Området förefaller vara av betydelse för strandskyddets syften. Mark som sedan tidigare är planlagd men inte bebyggt är inte ianspråktagen i miljöbalkens mening.

Upphävande inom NATUR, fri passage

Enligt plankartan ska området NATUR användas till rekreation och friluftsliv och i planbestämmelserna anges att det där får anläggas friluftsanordningar. Det anges även att marken är avsedd för fördröjning av dagvatten. I planbeskrivningen måste kommunen redogöra för varför strandskyddet behöver upphävas i hela området NATUR. Det behöver i denna redogörelse även framgå varför det inte går att avgränsa de ytor som ska användas för angivna ändamål och bibehålla strandskyddet i övrigt inom området NATUR.

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. Kommunen behöver därför undanta en zon längs vattnet där strandskyddet inte upphävs för att följa gällande bestämmelser. Alternativt måste kommunen redogöra för varför det med hänsyn till byggnadernas/anläggningarnas funktion inte är möjligt att lämna en fri passage.

Betydelse för strandskyddets syften, naturvärden, friluftsliv

Länsstyrelsen anser inte att det mot bakgrund av vad som anges i planbeskrivningen går att göra en bedömning av områdets nuvarande natur och friluftsvärden. Det är inte heller möjligt att bedöma hur förutsättningarna för djur- och växtliv påverkas av planens genomförande.

Kommunen menar att planen har en positiv inverkan på allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Ett av strandskyddets syften är att bevara allemansrättsligt tillgängliga strandområden. Länsstyrelsen anser därför att ett borttagande av strandskyddet inom området NATUR är negativt för detta syfte. Vidare anges att zonen mellan bebyggelsen och Nissan säkras som tillgänglig för allmänheten genom att planläggas som NATUR. Detta är positivt men denna zon säkras ytterligare för allmänheten om strandskyddet bevaras.

Enligt samrådsredogörelsen behövs ingen naturvärdesinventering då kommunens naturvårdsutvecklare inte funnit några större naturvärden. Vidare anges att större delen av naturmarken planläggs som NATUR, vilket också anges som ett argument för att inte

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

genomföra en inventering. Eftersom kommunen avser upphäva strandskyddet i detaljplanen behöver de visa hur intresset av att upphäva strandskyddet väger tyngre än strandskyddets syften. För att ge en tydlig bild av områdets betydelse för strandskyddets syften anser Länsstyrelsen att någon form av inventering eller redogörelse för områdets naturvärden behövs. Även om naturmarken planläggs som natur innebär ett upphävt strandskydd att en lagstiftning som värnar om livsvillkor för djur- och växtliv samt områden för friluftsliv kommer att upphöra att gälla när planen träder i kraft. Det blir då enklare att genomföra åtgärder som skadar natur- och friluftsvärden i framtiden. Det finns därför fortsatt ett behov av att redogöra för områdets naturvärden även om det planläggs som NATUR.

Skötsel

Det anges i planbeskrivningen att intentionen är att hålla området intill vattnet så öppet och naturligt som möjligt för florans och faunans skull. Att hålla området öppet innebär en påverkan på flora och fauna. En del arter gynnas medan andra arter missgynnas. Vad som anses vara naturligt beskrivs inte närmare. Hur den tänkta skötseln påverkar området och huruvida man avser hålla området öppet eller skogbevuxet är frågor som kan hanteras i en beskrivning av områdets naturvärden.

Rådgivande synpunkter

Vatten

Kommunen anger i samrådsredogörelsen att det i området varken finns vattenverksamheter eller dikningsföretag. Länsstyrelsen erinrar om att bestämmelserna om detta gäller såväl befintliga som kommande verksamheter. Vidare informerade Länsstyrelsen i samrådet om bestämmelser som är tillämpliga på sådant som påverkar områden utanför planområdet.

Övrigt

Yttranden från Trafikverket, Lantmäteriet och Statens geotekniska institut ska beaktas.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Det är en ytterst liten del av användningsområdet förskola mm som beräknas ligga inom intervallet 50–55 dBA. Kommunen avser dock att komplettera plankartan med planbestämmelser kring buller för att på så vis säkerställa att skolgården når de aktuella kraven kring bullernivån. Plankartan kompletteras även med en planbestämmelse kring startbesked får inte lämnas förrän det kan uppvisas att grundläggningen uppfyller stabilitetskraven avseende slänter och rasrisk likt SGI:s och länsstyrelsens önskan.

För att minimera riskerna ytterligare kring den farliga godsleden läggs det in planbestämmelse om att vall, dike eller liknande ska finnas mellan byggnad och Brogatan så att mekanisk konflikt samt rinnande vätska inte kommer in på området. Prickmarken på besöksanläggningen utökas även så att byggnad inte får placeras närmare än 15 meter ifrån Brogatan.

Kommunen har funderat vidare kring strandskyddet inom naturmarken. Kommunen bedömer det inte längre som nödvändigt att upphäva strandskyddet inom hela denna mark då exempelvis inga byggnader planeras här. Skulle man i framtiden vilja anlägga någon mindre byggnad/anläggning inom den marken får det bli ett eget ärende där man ansöker om dispens från strandskyddet i det fallet. Kommunen har varit i kontakt med länsstyrelsen som menar på att dagvattenfördröjning får ske inom naturmarken och att strandskyddet kan upphävas på ett

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

mindre område för detta. Kommunen har därför pekat ut ett mindre område för framtida dagvattenfördröjning där strandskyddet upphävs. Planbeskrivningen och plankartan revideras utefter det nya ställningstagandet och gränserna kring strandskyddet tydliggörs.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2021-05-06

Synpunkter:

Detaljplan för Parkstaden Västra Hylte 1:211 med flera Hyltebruk

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-28) har följande noterats:

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Lantmäteriet är medveten om att följande inte framkom i samrådsskedet men vill ändå påpeka kring detta som förbättrande information.

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Förskola och Äldrevård betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. En framtida privat markägare kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Kommentar:

Kommun äger idag marken där lantmäteriet anser att det är en kombination av enskild och allmän kvartersmark. Kommunens avsikt är att bygga en förskola på platsen. Användningen bostäder och äldrevård är främst tillagda för att möjliggöra den typen av användning i ett längre perspektiv utan att behöva ta fram en ny detaljplan. Marken förväntas fortsatt vara i kommunens ägo. Därav görs bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga. Detta kommer förtydligas, redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Trafikverket, 2022-05-16

Synpunkter:

Trafikverkets yttrande gällande detaljplan för Parkstaden Västra Hylte 1:211 m.fl. Hylte kommun.

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. Trafikverket vidhåller att 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. Trafikverket tolkar det som att några sådana åtgärder ej är aktuella i dagsläget.

Trafikverket noterar vidare att dagvattenhantering kommer ske inom fastigheten och ej belasta Trafikverkets diken.

Vi har därmed inget att invända mot att detaljplanen antas.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Statens Geotekniska Institut, 2022-05-23

Synpunkter:

Yttrande över granskningshandling daterad 2022-03-30

Statens geotekniska institut (SGI) har från Hylte kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI har tidigare lämnat yttrande över samrådshandling 2020-11-12. 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 ny bostadsbebyggelse på en central och kollektivtrafikhöjnings plats i Hyltebruk. Planområdet ligger centralt i Hyltebruks tätort, mellan ortens centrum och Nissan. Området avgränsas i väster av Brogatan, i öster och norr av Nissan och i söder av befintlig bostadsbebyggelse utmed Norra industrigatan.

Underlag:

1 Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättade av Hylte kommun, daterade 2022-03-30.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2 PM Geoteknik – Komplettering till detaljplan, Västra Hylte 1:211, Hylte kommun.

Upprättad av Sigma Civil, daterad 2021-05-06.

3 PM Geoteknik, Västra Hylte 1:211, Hylte kommun. Upprättad av Sigma Civil, daterad 2019-02-13.

4 Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Västra Hylte 1:211, Hylte kommun. Upprättad av Sigma Civil, daterad 2019-02-13.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden inom området består enligt (2) av 0,4 – 2,3 m sand med låg till medelhög relativ fasthet på sandmorän med mycket hög relativ fasthet följt av berg. Berg har påträffats på djup varierande mellan 1,6 – 7,2 m under markytan.

Stabilitet och erosion

I (2) redovisas stabilitetsberäkningar för tre sektioner inom norra delen av området.

Beräkningar har inte utförts inom den sydöstra delen av området då slänterna är flacka och ån är grund.

Beräkningarna visar att strandkanten har tillräcklig säkerhet mot ras och skred. Enligt (2) måste slänten mot platån på vissa ställen schaktas av och läggas med en lutning på 1:2 för att klara kraven på säkerhet mot ras och skred. Då de tilltänkta bostadshusen befinner sig väldigt nära eller till och med en bit ut över befintligt släntkrön, krävs även utfyllnad. Avståndet från husvägg till det nya släntkrönet ska vara minst 4,5 m.

Enligt (2) bedöms inte strandlinjen för området för aktuell detaljplan som erosionsbenägen då den norra sidan av ån har erosionskaraktär, medan den södra sidan mot planområdet har depositionskaraktär.

SGI:s synpunkter

Det förefaller som om den använda marklasten i stabilitetsberäkningarna enligt (2) varierar, då överkanten på redovisad last inte är parallell med markytan. En översyn bör göras av använda laster i beräkningarna och vid behov en revidering av beräkningarna.

SGI anser att de stabilitetsåtgärder som föreslås ovan behöver säkerställas genom lämpliga planbestämmelser på plankartan.

I övrigt vill vi påpeka att planbestämmelsen ” Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden till nivån +116 meter i RH2000” inte överensstämmer med motsvarande text i planbeskrivningen.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Kommunen justerar planbestämmelsen ” Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden till nivån +116 meter i RH2000” så att planbeskrivningen stämmer överens med plankartan. Kommunen kompletterar även plankartan med en planbestämmelse som säkerställer stabilitetsåtgärderna avseende slänter och rasrisk.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Statkraft, 2022-05-23

Synpunkter:

Synpunkter på reviderat förslag till detaljplan för Parkstaden, Västra Hylte 1:211 m.fl ; Dnr 2020 SBN0196

Med anledning av Hylte kommuns reviderade förslag till detaljplan i rubricerat ärende får Statkraft Sverige AB (Statkraft) initialt komma med följande:

Statkraft är positiv till att Hylte kommun uppmärksammat de synpunkter som bolaget lämnade efter det första förslaget till detaljplan samt den efterföljande dialog som fördes mellan kommunen och bolaget.

Statkraft utgår från att kommunen nu har säkerställt att planerade bebyggelseområden placeras på så sätt att man eliminerat risken för översvämning i anslutning till Nissan.

Statkraft begär härutöver anstånd med att komplettera yttrandet med anledning av påverkan på dammsäkerhet vid Hylte vattenkraftsdammar. Anstånd önskas till 30 maj 2022.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Kommunen har den 1/6 2022 varit i kontakt med Statkraft som inte vill lämna något kompletterande yttrande i detta ärende.

E.ON, 2022-05-17

Synpunkter:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra.

E.ON vill bli kallade till projekteringsmöte när utförandet drar igång.

Kommentarer:

Yttrandet är noterat.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

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

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Hylte bostäder, 2022-05-23

Synpunkter:

Hylte bostäder ser positivt på den detaljplan som planeras vi vill än en gång påtala att det är av största vikt att skapa en god och säker trafikmiljö vid utfart från Porsagränd mot N Industrigatan då barn och vuxna kommer att passera vägen för att ta sig till allmänna platser i närheten av bostadsområdet och då passera vägen.

Hylte bostäder meddelar att intresse kvarstår att bygga bostäder och förskola inom planområdet.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Detaljplanen möjliggör för en god och säker trafikmiljö, detta är något som vidare behöver säkerställas vid en framtida exploatering.

Kultur och folkhälsonämndens arbetsutskott, 2022-05-12

Synpunkter:

Kultur- och folkhälsokontoret gör bedömningen att det hade varit önskvärt om planen innehöll en större yta för besöksändamål, så att man tar höjd för att olika aktivitets- eller sportändamål kan rymmas inom området och inte behöver begränsas av att ytan är för liten.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Kommunen har bedömt att ytan är tillräckligt stor. Det finns även möjlighet att anlägga vissa aktiviteter inom parkmarken.

Gata-parkenheten, 2022-06-02

Synpunkter:

1. I planbeskrivningen understryker man närheten till stationsområdet, och kommunen diskuterar i ÖP:n framtida önskemål i samma riktning, men håller man örat mot rälsen har Trafikverket inga planer på att utveckla någon persontrafik till Hyltebruk, snarare är hela Krösatågslinjen i farozonen. Bara en verklighetsnära reflektion
2. VA: På sidan 20 står det att vattenförsörjningen är god, med väl tilltagna ledningsdimensioner. Men, hur är det på spillvattensidan? Ser att ledningen som löper längs den planerade Porsgränden försörjer ett stort antal flerfamiljsfastigheter och industrier uppströms. Adderar man till 100 till 150 bostäder, en förskola, samt ett äldreboende är jag ytterst tveksam till om denna betongledning om 225 mm självfall mäktar med att ta emot den genererade mängden spillvatten dessa tillkommande bostäder/verksamheter kommer att bidra med. På andra sidan Industrigatan löper en annan spillvattenledning, vilken kanske även ska nyttja?

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

3. Man har begränsat sig till 3 våningar. Jag skulle kunna se en effektivisering och för den mellersta fastigheten (störst av dem 3) kunna se en möjlighet till en högre nockhöjd, kanske på 16 m = lite större attraktivare lägenheter med chans till härlig kvällssol under juni-juli månad.
4. P-platser för verksamheterna i området utökas till ca 80 st, vilket är bra och behövligt. Men, vilken parkeringsnorm kommer att gälla för dessa bygglov? Risken finns att den planerade ytan norr om Forum tas i anspråk som boendeparkering om parkeringsmöjligheterna blir för knappa inom de 3 planerade fastigheterna. Ofta tycker byggherrar att det är för dyrt, och hänvisar till kommunala p-ytor.
5. U-området kan jag inte finna i plan-kartan. Hittar ej heller "Mark". Gissar att det i plankartan ersatts med "fördröjning". Bör justeras.
6. Planen innebär ett betydande extra åtagande för Gata/Park genom:
 - a. 300m lokalgata med en bredd om 7 meter, gatubelysning, vinterväghållning osv
 - b. 1 000 m² torgplats(allmän platsmark)
 - c. Park motsvarande 8 500m² + ytterligare parkmark mellan fastigheterna, nästan 1 hektar parkmark = gräs eller?
7. Gångstigen längs Nissan bör belysas, då stigen längre uppströms är belyst (tydlig tog pengarna slut...)

Omfattande plan med många aspekter att ta hänsyn till. Bra att ytan tas tillvara och görs attraktiv.

Heja Hylte!!!

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Genomförandet av detaljplanen skulle öka underlaget för en bättre kollektivtrafik i området vilket skulle gynna hela samhället. Vid en framtida exploatering kommer man behöva titta närmre på en lämplig lösning för spillvattnet. Kanske kan det bli så att man drar nytta av ledningen på andra sidan gatan också. En högre nockhöjd är inte lämpligt då räddningstjänsten skulle kunna få problem vid en eventuell utrymning av fastigheterna. Parkering ska ske inom den egna fastigheten vilket planbeskrivningen lyfter fram. Det finns en risk att forumsparkeringen kan komma användas av boende och denna risk kommer alltid finnas. Eventuellt kan kommunen begränsa parkeringstiden på denna plats. Det återfinns u-område i söder i förskolans område samt i öster kring bostadsområdet. Mark är enbart en rubrik till fördröjningen som befinner sig i plankartan. Planområdet är tänkt att bli en mötesplats för hela kommunen med olika aktiviteter där både gammal och ung trivs, driften för området kommer bli högre gentemot dagens drift. Platsen kommer dock användas på ett helt annat sätt än i nuläget vilket skapar andra värden för samhället. Detaljplanen möjliggör för en belysning av gångstigen och frågan får tas vidare i exploateringen.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

Planbeskrivningen:

- Stycket kring texten om strandskydd uppdateras och förtydligas.
- Förändringarna som sker i plankartan (planbestämmelser om buller, stabilitet, farligt gods och strandskydd) uppdateras och beskrivs närmre i planbeskrivningen.
- Det förtydligas, redovisas och motiveras för kombinationen av allmän och enskild kvartersmark.
- Kommunen justerar texten kring planbestämmelsen ” Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden till nivån +116 meter i RH2000”.

Plankartan:

- Kommunen komplettera plankartan med planbestämmelser kring buller för att säkerställa att skolgården når de aktuella kraven kring bullernivån.
- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse kring startbesked får inte ges förrän det kan uppvisas att grundläggningen uppfyller stabilitetskraven avseende slänter och rasrisk likt SGI:s och länsstyrelsens önskan.
- För att minimera riskerna ytterligare kring den farliga godsleden läggs det in en planbestämmelse om att vall, dike eller liknande ska finnas mellan byggnad och Brogatan så att mekanisk konflikt förhindras samt rinnande vätska inte kommer in på området.
- Prickmarken på besöksanläggningen utökas så att byggnad inte får placeras närmare än 15 meter ifrån Brogatan.
- Strandskyddet förtydligas i plankartan så det tydligare visar vart det är upphävt och inte. En plats för dagvattenförsörjningen preciseras i plankartan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modeé
Plan- och byggchef

Emma Eriksson
Planarkitekt