

Ny detaljplan för Linnås 1:9 m.fl.

Landeryd tätort, Hylte kommun



ILLUSTRATION LINNÅS 1:9
Skala 1:500

KROOK & TJÄDER
2022-04-01 Arsenalg 05 Projekt nr 50 22 021

Illustration av skolverksamheten (Krook & Tjäder)

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling
Upprättad juni 2022

Dnr 2021-SBN0212

Förord

Denna handling beskriver förslag till ny detaljplan för Linnås 1:9 m.fl. Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen befinner sig i nuläget i antagning skedet.

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

Utökat förfarande



Figur 1. Planprocess med ett utökat förfarande.

Samråd om planförslaget pågick mellan 2022-01-17 till 2022-02-14. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter samrådstiden sammanställs synpunkterna och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget. Granskning av planförslaget har därefter pågått mellan 2022-05-02 – 2022-05-23. Syftet med granskning är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan samt att presentera det reviderade förslaget efter samrådet. Granskningen omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter granskningen har synpunkterna sammanställts i ett granskningsutlåtande och kommunen har tagit ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
PLANFÖRSLAG	12
KONSEKVENSER	18

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* i skala 1:1000(A3) med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingen hör också en *planbeskrivning*. På samhällsbyggnadskontoret finns också en *fastighetsförteckning*, *undersökning om betydande miljöpåverkan*, *bullerutredning (Akustikverkstan)*, *geoteknisk utredning (AFRY)* och *dagvattenutredning (Ciscon AB)* att ta del av för den som önskar.

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknade.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2022-06-01

Siv Modée
Bygg och Miljöchef

Emma Eriksson
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att genom en ny detaljplan medge markanvändningen för skolverksamhet, detta för att möjliggöra en nybyggnation av en ny skola, förskola och eventuell gymnastikhall i Landeryd tätort.

I dagsläget är delar av planområdet planlagt för bostäder, natur och lek. Planområdet är inte bebyggt sen tidigare. Tidigare ställningstaganden i den befintliga detaljplanen gällande markanvändning indikerar på att området är lämpligt för skolverksamhet i form av grundskola och förskola.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger centralt i Landeryds tätort, utmed Movägen. Området avgränsas i väster av Centrumvägen, i öster av Ängvägen och i söder av naturområde. Planområdets omfattning är ca 1,25 hektar.

Kringliggande bebyggelse består främst av industrier och bostadshus.

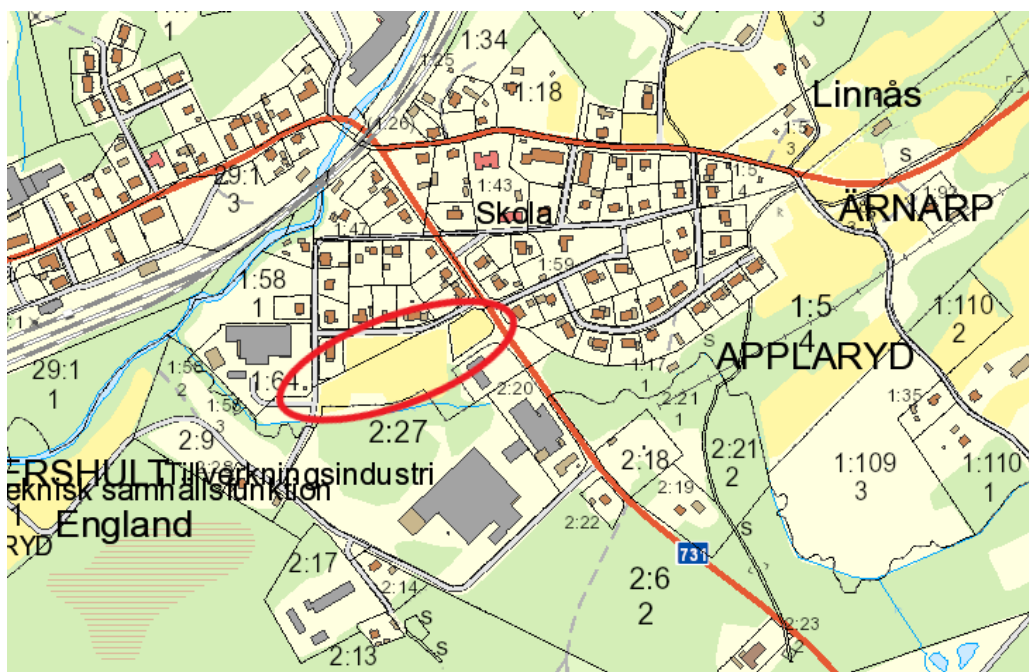
Markägoförhållanden

Aktuellt planområde berör följande fastigheter:

Linnås 1:9 Hylte kommun

Linnås 1:58 Hylte kommun

Linnås 1:91 Runemyrs fastigheter AB



Kartan visar lokaliseringen av Linnås 1:9, Linnås 1:58 & Linnås 1:91 i Landeryd tätort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Beslut om att lämna ett positivt planbesked fattades av kommunstyrelsen 2021-08-10 § 40.

Kommunstyrelsen har gett i uppdrag att planlägga fastighet Linnås 1:9, Linnås 1:91 och delar av Linnås 1:58 för nytt användningsområde i form av skola och förskola.

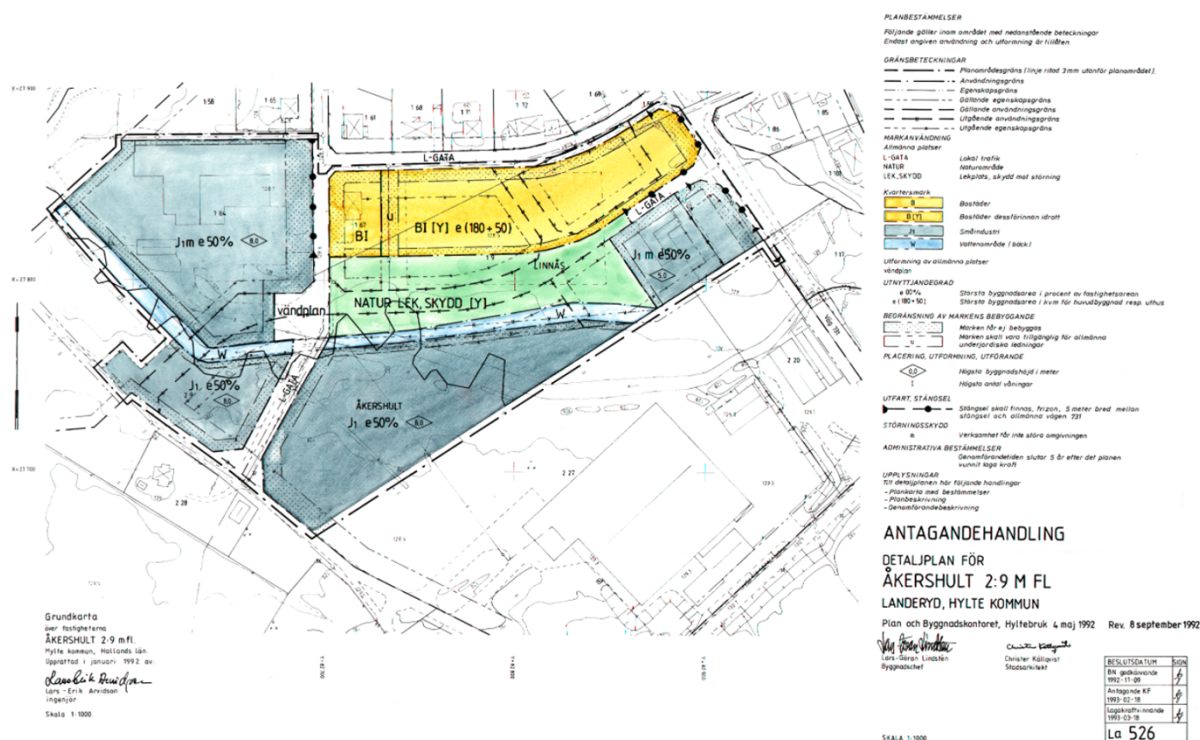
Planarbetet ska ske i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och handläggs med utökad förfarande i följd av planens bedömda allmänintresse som kan föreligga.

Översiktsplaner

Förslaget bedöms vara i linje med Översiktsplan för Hylte kommun (laga kraft 2020-12-17).

Detaljplaner

Gällande detaljplan, La 526 – Åkershult 2:9 m.fl. (-93) medger över aktuellt område kvarterersmark för bostäder (dessförinnan idrott) och område av allmän plats, natur med lek och skydd mot störning. En del av dp La 500 berörs i aktuellt planområde, då en del av lokalgatan, Movägen, anger område av allmän plats, park eller plantering.



Befintlig detaljplan av planområdet, La 526 - Åkershult 2:9 m.fl.

De befintliga delar av detaljplanen som berör planområdet ska upphävas vid antagande av ny detaljplan Linnås 1:9 m.fl.

Riksintressen

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

Det aktuella planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen som fotbollsplan respektive planlagt för bland annat natur/lek och bostäder.

Strandskyddet kommer att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Strandskyddet avses upphävas inom hela planområdet. Skäl att åberopa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c §:

-Främsta skäl till upphävandet är att aktuell mark redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, skäl nr 1. Exempelvis har planområdet nyttjats som fotbollsplan och även i mindre skala, jordbruksmark. Jordbruksmarken anses dock knappt kunna klassas som jordbruksmark då den inte är särskilt brukningsvärd. Planen säkerställer tillgängligheten till vattendraget genom att planlägga för NATUR på den delen av planområdet som vattendraget korsar. Strandskyddet föreslås även upphävas på naturmarken så möjligheten till byggnation som exempelvis mindre vindskydd blir möjligt framöver.

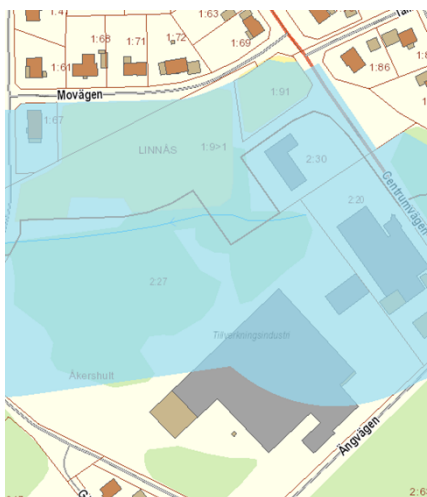


Vattendraget som går längst med planområdet (1,52m brett)

På andra sidan av planområdet och vattendraget återfinns industri vilket tydliggör att vattendragets strandskydd inte bör påverkas mer av en skolverksamhet än vad det påverkas av industri.

Utöver detta är en ny skolverksamhet i orten ett allmänt intresse, vilket också vägt in i bedömningen. (7 kap. 18c§ pkt5 Miljöbalken 1998:808). Sedan 2015 har Hylte kommun

arbetat med ett omfattande arbete att modernisera och renovera grundskolor i Hylte kommun. Landeryd är tätorten på tur och en avvägning av att det är lönsammare att bygga ny skolverksamhet än att renovera den befintliga gjordes. Med tanke på det investeringsprojekt som detta är så är det tydligt att det är ett fortsatt intresse för allmänheten att fullfölja projektet även i Landeryd tätort.



Den ljusblå illustrerar vart strandskyddet går.

Som bilden ovan illustrerar täcker strandskyddet i princip hela planområdet. Strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet (fastighet Linnås 1:9, 1:91 samt delar av 1:58). På bilden ovan ser man att strandskyddet täcker även fastighet 2:27 vilket i dagsläget är en industri, vilket påvisar att just detta strandskydd inte har ett väsentligt syfte i dagsläget. Strandskyddet bör därav inte fylla en viktig funktion gällande valt planområde och dess framtida användningsområde. En industri har med största sannolikhet större chans att påverka strandskyddets syfte desto negativare än vad en framtida skolverksamhet kan komma att göra.

Lokaliseringen avgjordes i följd av vart kommunen ägde mark i Landeryd. Detta var den mest lämpliga marken i kommunens ägo varav avvägningen gällande strandskyddets syfte *inte* vägde tyngre än allmänintresset som finns gällande en modern skola för tätortens invånare.

Strandskyddet upphävs endast i planområdet vid antagen detaljplan, strandskyddslinje återfinns på plankartan som påvisar detta. En planbestämmelse som upphäver strandskyddet är inlagt i plankartan a₂.

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av kommunen inför samrådet, och bedömningen av kommunen är att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Planområdet är idag obebyggd kvartersmark för bostäder och naturområde och utgörs av en grönyta, delvis klippt. Fastighet Linnås 1:91 avgränsas med björkar, något som bör avverkas vid byggstart.

Bebyggelse

Inom planområdet existerar det i dagsläget ingen bebyggelse.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Det finns spår av fornlämningar cirka 150 meter från planområdet. Då den mark som existerar mellan planområde och fornlämning redan är exploaterad av exempelvis bostadshus och industrier anser kommunen att risken för att dessa fornlämningar även finns vid planområdet bör vara minimal.

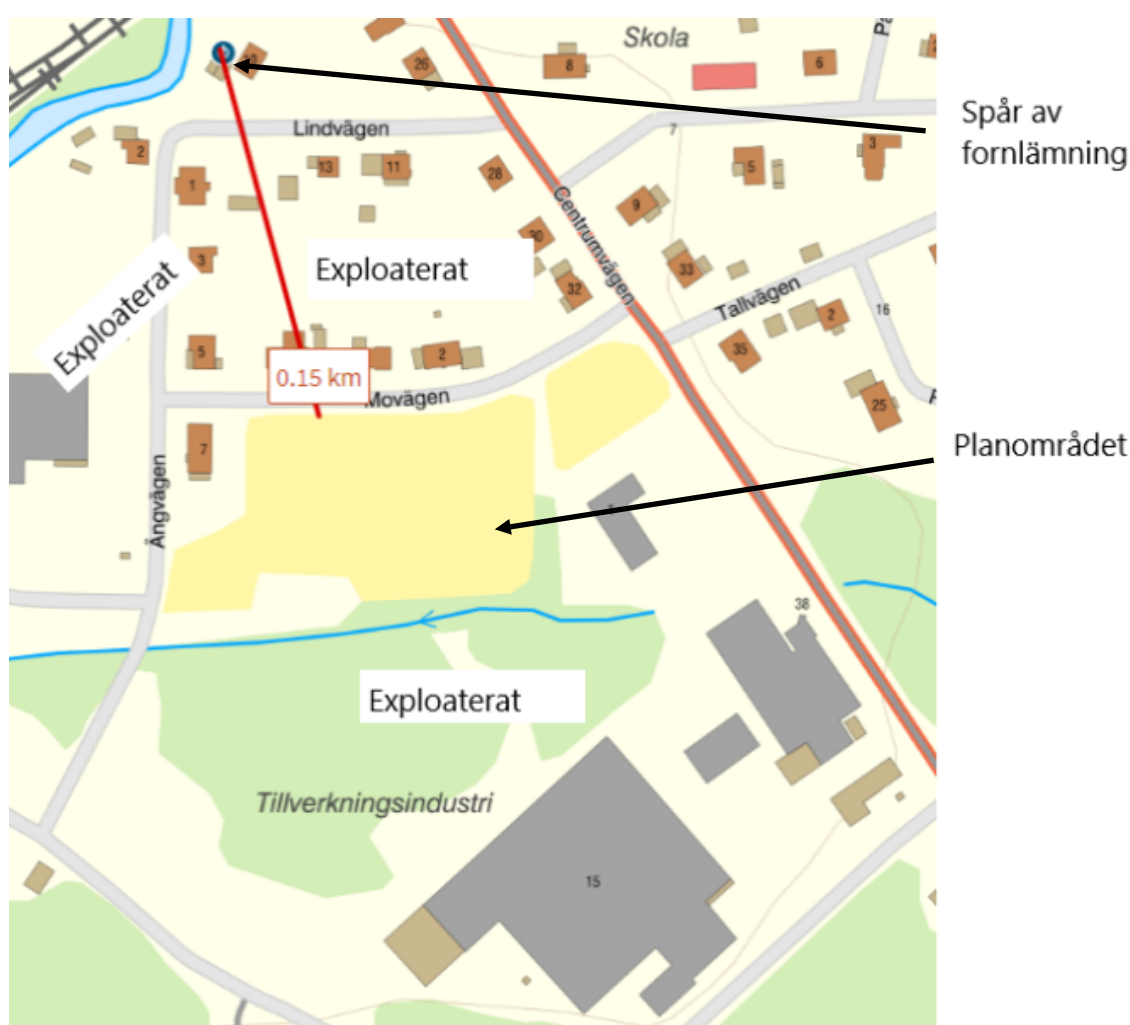


Bild över fornlämning & planområdet (Karta från Fornsök)

Sammanfattningsvis utifrån den bild som ligger här ovan kan man se att det är exploaterat i områden kring och mellan fornlämning och planområdet. Exploatering har skett söder, öster, väster och norr om planområdet. Detta påvisar att det med största sannolikhet är en liten risk att det finns fornlämningar inom planområdet. Enligt länsstyrelsen kommer det dock krävas en arkeologisk utredning inför exploateringen för att säkerställa att inga fornlämningar återfinns. Eventuella kostnader i samband med eventuella fornlämningar ska bekostas av exploatören.

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Runt åkersmarken finns skogsbevuxen naturmark. Denna naturmark bör ej påverkas av planförslaget.

Risk och störningar

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hylte kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Vattenkvalitet

Då planområdet gränsar till bostadshus som är kopplade till det kommunala VA-systemet, anses vattnets kvalitet i området och vid planområdet som god.

Buller

Vid fältbesök av planområdet i början av planskedet kunde man ana att buller från närliggande industrier och verksamheter förekom, varav en bullerutredning upprättades inför granskningsskedet. Delar av bullerutredningens resultat presenteras här, och finns i helhet att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

Sammanfattning av bullerutredning

Enligt utredningen och rapporten som Akustikverkstan (2022-03-03) har tagit fram bedöms det som att det finns goda möjligheter att uppföra skolverksamhet på planområdet. Stora delar av planområdet uppfyller de riktvärden som finns för skolverksamhet/skolgård. Genom att strategiskt placera byggnaderna kan man stänga ute en del av bullret, då fasaden funkalar som en slags bullerskärm. Om det finns behov kan man även placera bullervall/bullerskärmar mot de väderstreck där det inte är möjligt att skärma av genom byggnader.

Trafikbuller

Beräkningarna av trafikbuller redovisas i bilder enligt nedan. Resultaten visar att delar av detaljplanens område uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden, se områden i grön färgskala i bilagorna.

- Bild 1: Ekvivalent ljudnivå 2040 Trafikbuller
- Bild 2: Maximal ljudnivå 2040 Trafikbuller

I bild 1 visar resultaten att riktvärde för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, ekvivalent ljudnivå, överskrider i planområdets östra del.

I bild 2 visar resultaten att riktvärde för maximal ljudnivå överskrider i planområdets västra, norra och östra delar.

Det är främst maximala ljudnivåer från tåg och vägtrafik som dimensionerar eller begränsar utformningen av skolgården vad det gäller trafikbuller

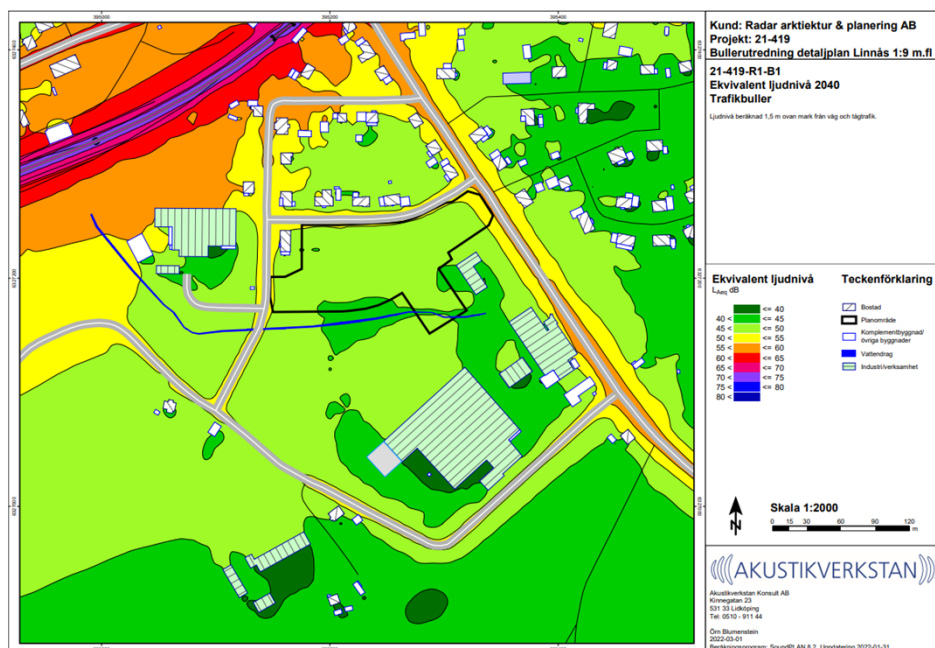


Bild 1 (Akustikverkstan)

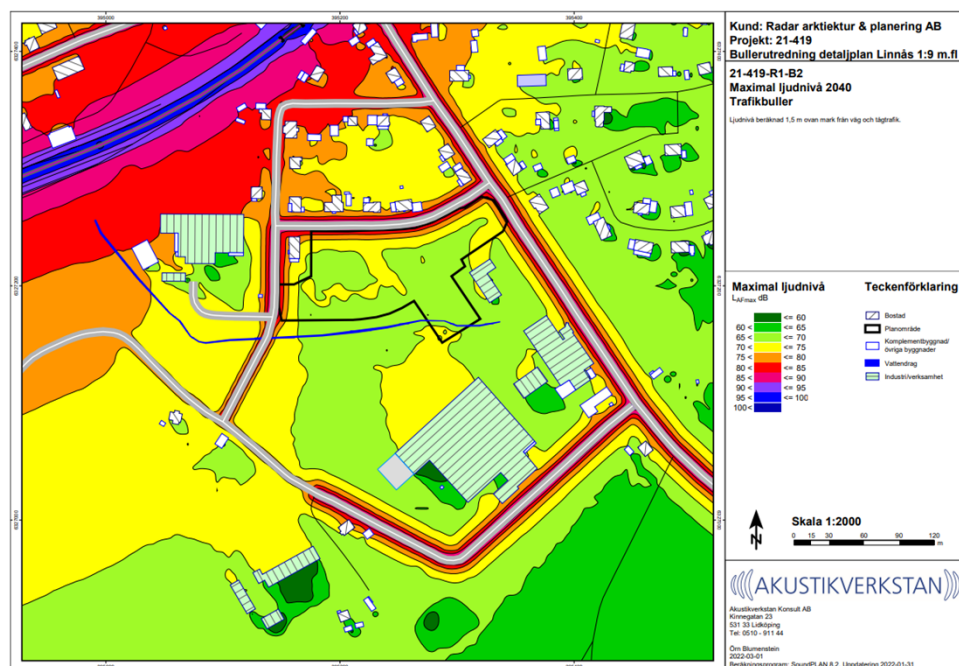


Bild 2 (Akustikverkstan)

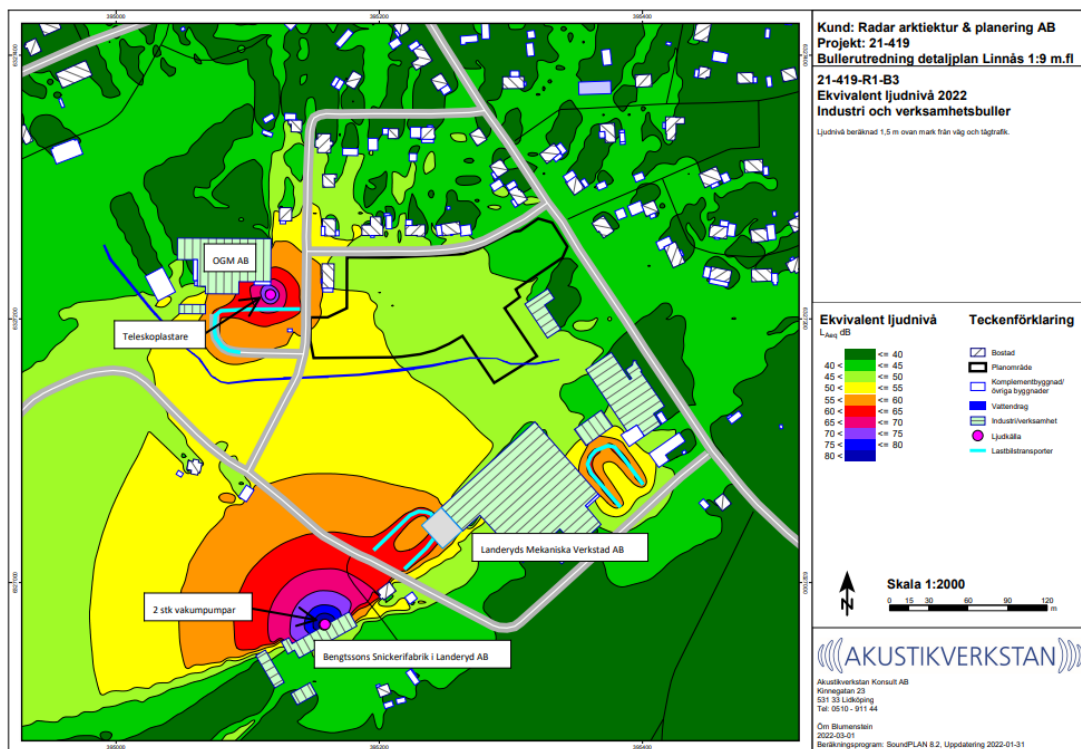
Industribuller

De verksamheter som inventerades gällande buller var OGM AB, Bengtssons Snickerifabrik i Landeryd AB och Landeryds Mekaniska Verkstad AB. Mätningen genomfördes 2022-02-11.

Rapporten kom fram till att;

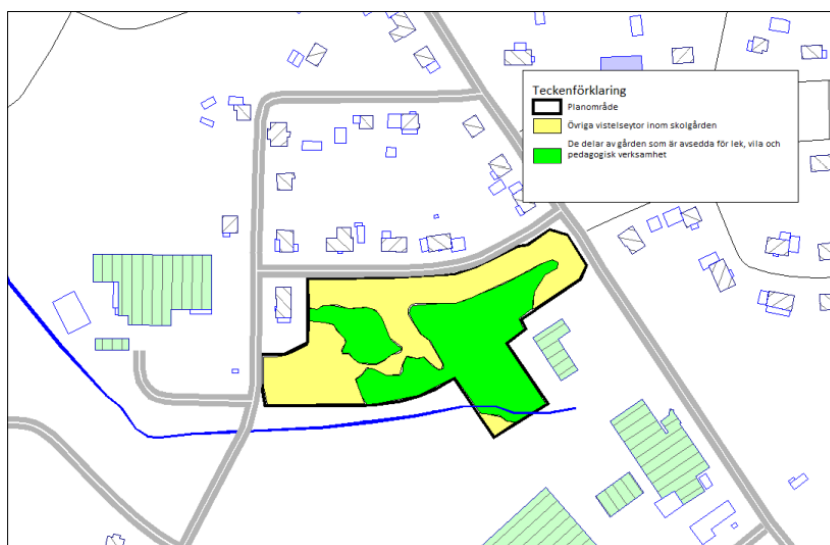
” Externbuller från OGM AB består enbart av pålastning av lastbilar med teleskoplastare inne på verksamhetsområdet. Externbuller från Bengtssons Snickerifabrik består framför allt av två vakumpumpar på utsidan byggnaden. Vid mättilfället var endast en av pumparna i drift men enligt samtal med verksamhetsutövare kan båda vara i drift samtidigt. Ena pumpen mättes upp

och i beräkningen är båda pumparna med för att simulera ett värsta fall. Externbuller från Landeryds Mekaniska Verkstad AB består enbart av av och pålastning av lastbilar.”



Industritullar (Akustikverkstan)

Kartan här ovan sammanställer resultaten av den genomförda mätningen av industritullar. Man kan se att planområdets västra del (det gulmarkerade) anses olämpligt att anlägga skolgård på. Exempelvis kan man planera för att ha verksamhetens parkering här istället. Resterande av planområdet anses lämpligt för skolgård/skolverksamhet, det är de ljusgröna och gröna områdena (45 – 50 dB). Kort sammanfattat är de områden som överstigen 50 dB olämpliga att ha utomhusmiljö på.



Karta som sammanställer alla genomförda mätningar (Akustikverkstan)

Bilden ovan är en tydligare bild på vart skolverksamhet är lämplig att placera. Grönyta är fungerande för skolverksamhet i form av utevistelse och lek exempelvis. De gula ytorna passar för skolbyggnader och ytor för exempelvis gata och parkering.

Om placering av byggnad sker där ljudnivån överskrider 55 dB ska rimliga åtgärder vidtas för att begränsa bullret (2 kap. 7 § Miljöbalken). I detta fall finns det ingen yta där ljudnivån överskrider 55 dB, och därav finns bara en begränsning gällande placering av friyta/skolgård, som måste placeras på de ytor där ljudnivån är som högst 50 dB.

Plankartan reglerar skyddsåtgärder kring de riktvärden som finns gällande buller. En illustration har tagits fram som påvisar hur man kan placera byggnationen för att stänga ute buller. Detta återfinns under Planförslag > Gestaltning.

Mark- och vatten

Geoteknik

Marken inom området består av jordarten isälvssediment enligt SGU:s jordartskarta. Hylte kommun har inför detaljplan undersökt marken genom en geoteknisk utredning, utförd av AFRY Malmö. Utifrån den undersökning som genomförts kan man konstatera att planområdets geotekniska förutsättningar bedöms som goda inför byggnation.

Framtida bebyggelse bedöms kunna grundläggas med tjälskyddad platta. Byggnationen får inte heller ske på organisk jord, denna jord skall istället schaktas ur och ersättas med ett lämpligt friktionsmaterial enligt AMA. Den organiska jorden/materialet finns under fyllningen i enstaka punkter.

Den fullständiga geotekniska utredningen (PM samt MUR) finns att tillhandahålla på samhällsbyggnadskontoret.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens EBH-kartan föreligger ingen förorenad mark inom planområdet. Planområdet gränsar däremot till tre olika industriverksamheter där förorening kan förekomma enligt EBH-kartan. Kommunens miljöenhet har tagit del av dokumenten gällande dessa föroreningar i omgivningen och bedömningen som gjorts. Det bör utefter detta inte föreligga någon risk att föroreningar har spridit sig till aktuellt planområde. Den slutgiltiga bedömningen är att ingen vidare undersökning av marken krävs.

Översvämningsrisk

Planområdet har historiskt inte omfattats av översvämningsrisker. Fastigheterna bedöms ej ligga i riskzon för översvämningsrisk enligt länsstyrelsens översvämningskartering.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri ädelgas. Riktvärdet för radon i inomhusmiljö är fastställt av Socialstyrelsen som anger att inomhusmiljön i bostäder och allmänna lokaler eller dricksvattnet inte ska ha radonhalter som överstiger 200 Bq/m³. Radon kommer från marken och mängden radon varierar mellan olika platser. Det är möjligt att konstruera byggnader på ett sätt så att radongaserna inte kommer in i byggnaden.

I Hylte kommun förekommer generellt normala halter av markradon.

Trafikmiljö

Planområdet ligger centralt i Landeryd tätort. Planområdet gränsas av Movägen, Ängvägen och Centrumvägen som också är huvudgenomfarten genom samhället.

Trafikbelastningen på Movägen samt Ängvägen bedöms vara på lägsta skalan i årsdygnstrafik (ÅDT) enligt Trafikverkets databas NVDB. Centrumvägen har enligt mätningar en ÅDT på ca 230 fordon. Detta är den näst lägsta nivån.

Planförslaget bedöms inte att öka trafikbelastningarna på Centrumvägen, detta då den redan används som genomfart till den befintliga skolan i Landeryd.

Området är lättillgängligt för både gående och cyklister. Närmsta kollektivtrafikhållplats är Landeryd station, hållplatsen ligger 700–750 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Dimensionen för avlopp och dricksvatten måste utökas för skolverksamhet. I dagsläget är dimensionen anpassad för bostad. Kommunens VA-avdelning bedömer att det är gott utgångsläge för byggnation av planområdet. Inom planområdet återfinns en va-ledning.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Kommunen bedömer att det finns kapacitet för utbyggnaden av området. Inom planområdet återfinns en dagvattenledning.

En dagvattenutredning är genomförd genom konsultbolaget Ciskon (2022-03-11). Utredningen finns i helhet att ta del av på samhällsbyggnadskontoret. Utförligare sammanfattning av utredningen återfinns under *planförslag*.

Avfall

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

El, tele och bredband

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

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och byggrätt

Den nya detaljplanen möjliggör för skolverksamhet. Bestämmelsen S planlägger planområdet för skolverksamhet, denna inkluderar även gymnastikhall. Tanken med att inte precisera bestämmelsen är för att över tid ha en flexibel plan för just skolverksamhet. Naturområde läggs till vid planområdet närmast vattendraget söder om planområdet.

Under planläggningen har det tagits hänsyn till de rekommendationerna som finns gällande friyta för elever i förskola samt grundskola, detta i enighet med boverkets rekommendationer gällande friyta som är 30 kvadratmeter per elev i skola och 40 kvadratmeter per barn i

förskola. Inomhusmiljön kräver minst 7,5 kvadratmeter per elev, i detta är inte utrymmen som personalrum eller exempelvis toaletter inräknat. Skolverksamheten som det planläggs för ska vara för cirka 100 elever i grundskola och cirka 40 elever i förskolan. Därmed är den minsta friytan som det är krav på 4 600 m².

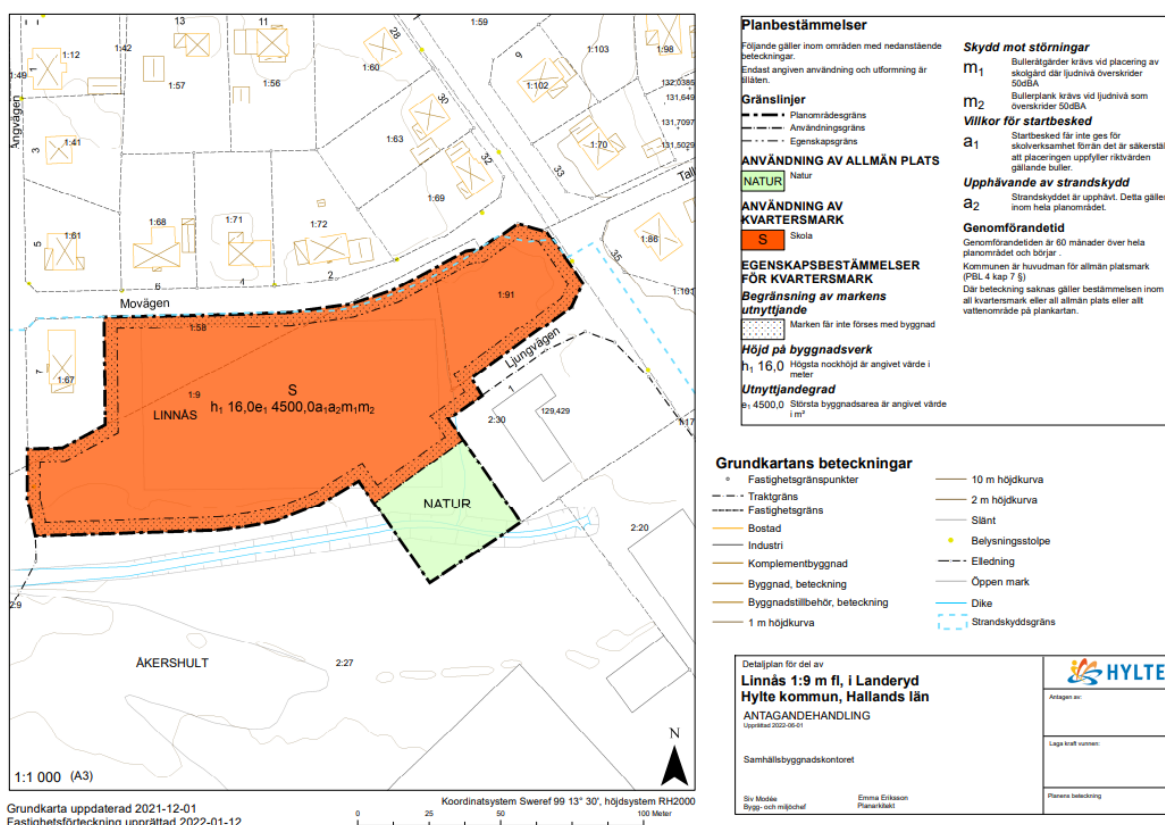
Total yta: 12 500 Grundskola Förskola Totala ytor

Utomhusmiljö 3035 1730 **4 765m²**

Tabell som sammanställer utomhusmiljö utifrån illustrationsbilden

Utifrån den illustration som är framtagen, uppnår friytorna en yta på 4 765 m². Utöver skolverksamheten ska även en idrottshall plus exempelvis parkeringar rymmas. Enligt beräkningar samt den konsultation med landskapsarkitekt som genomförts under planarbetet ska fastigheterna räcka om man utgår från de rekommendationer som finns gällande yta både inomhus och utomhus. För att säkerställa att den yta som krävs gällande friytor kan uppnås, har plankartan planbestämmelse gällande utnyttjandegraden.

Prickmark har upprättats längst användningsområde S - skola, detta för att förhindra att byggnation sker för nära väg, natur och övriga fastigheter. Nockhöjden är reglerad till 16 meter genom bestämmelse h₁. En anledning till den höga nockhöjden är för att en idrottshall ska kunna rymmas inom området.



Plankartan, antagandehandling

Reglering av buller

Enligt Boverkets rekommendationer ska ljudnivån ligga på under 50 dB den tiden som skolverksamhet bedrivs (06–18). Med tanke på att skolverksamhet ska bedrivas genomfördes

en bullerutredning inför granskningskedet. Utredningen går att i helhet ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

Undersökningen visar att buller förekommer på vissa ställen över den grad som är tillåten för skolverksamhet, därför krävs det att detta regleras i detaljplanen. En åtgärd som är reglerad i plankartan är att startbesked för projektet inte får ges förens de åtgärder som krävs för att verksamheten ska klara bullernivån är fastställda. Detta innebär att byggnader, skolgård samt övrig verksamhet placeras utifrån den bullerkarta som är framtagen genom bullerutredningen eller att åtgärder i form av exempelvis bullerplank behöver upprättas. Detta för att verksamheten ska ligga inom de riktlinjer som existerar gällande buller.

a₁ = Startbesked får inte ges för skolverksamhet förrän det är säkerställt att placeringen uppfyller riktvärden gällande buller.

m₁ = Bulleråtgärder krävs vid placering av skolgård där ljudnivån överskrider 50dBA.

m₂ = Bullerplank krävs vid ljudnivå som överskrider 50dBA.

Gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen bör ta fäste i Hylte kommuns gestaltningsprogram. Det är angeläget att den nya bebyggelsen ges möjlighet att spegla nutida byggnadssätt samtidigt som den samspelar med omkringliggande bebyggelse när det gäller utformning, volym liksom färg och materialval.

Kommunen har inför granskningskedet anlitat en landskapsarkitekt för att få en illustration över planområdet och verksamheten. Illustration som tagits fram har utgått från de krav som finns gällande friytor per elever, samt placering av skolgård utifrån bullerkartan.



ILLUSTRATION LINNÅS 1:9
Skala 1:500

Illustrationen ovan påvisar hur man kan placera byggnader och skolgård utifrån den bullerkartan som existerar över planområdet. Detta är ett lämpligt sätt att placera

verksamheten på för att klara riktvärdena gällande buller. Att placera byggnaderna på detta sätt kommer även avskärma bullret som kommer utifrån, vilket gör skolgårdarna och friytorna lämpligare. Naturområdet i södra delen kan även ses som en tillgång att använda i utbildningssyfte/rekreationssyfte.

I förslaget föreslås byggnader om totalt 3360 m² byggnadsarea, sedan tillkommer komplementbyggnader. Förskolegården har en friyta på 1730 m² och skolgården har 3035 m² friyta. Dessa friytor uppnår kraven gällande 40 m² respektive 30 m² per elev.

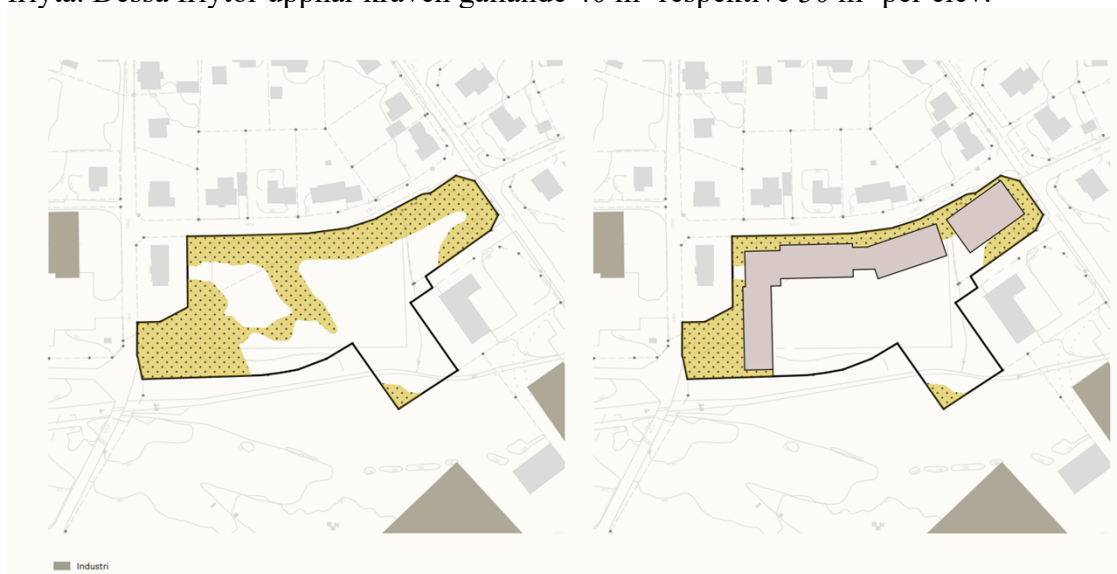


Illustration som visar områdets buller utan och med föreslagen placering av byggnader

Illustration här ovan visar hur bullernivåerna påverkas om man placerar skolbyggnaderna utifrån illustrationen. Genom att avskärma kan man använda hela den vita ytan för skolgård och friyta där otillåten bullernivå existerar.

Byggnation kommer inte överstiga 4 500 m². Detta regleras i plankartan genom bestämmelse e₁. Det skapar förutsättningar för att rymma den yta som krävs gällande skolgård och friytor. Den totala byggnadsarean togs fram i samverkan med landskapsarkitekten.

Trafik och planering

Då planområdet ligger centralt i Landeryds tätort är trafiknätet väl utbyggt och har kapacitet för ytterligare bebyggelse.

Utrymme för parkeringsmöjligheter och avlämningsmöjligheter har det tagits hänsyn till i detaljplanen, det har utgått från parkeringsnormer vid beräkning av byggarea. Ett förslag för infart till skolområdet kan vara Ljungvägen, detta då denna gata redan är i kommunal ägo. I kvartersmarken rymmer gata och parkering, detta då det ingår i skolans verksamhet. Att inte planlägga för just gata i detaljplanen gör planen desto flexiblare.

Mark och vatten

Planförslaget innebär att det kan tillkomma mer hårdgjorda ytor vilket genererar dagvatten att ta hand om. Det finns kapacitet i dagvattensystemet att hantera utbyggnaden av planområdet.

Dagvattenstrategi för Hylte kommun, antagen 2017-10-19 §159, föreslår följande som detaljplanen i största mån bör följa.

övergripande lösningar för dagvatten;

- Genom lokal infiltration motverka uppkomsten av dagvatten,
- Avlastar spillvattennätet från dagvatten,
- Förhindra snabb avrinning, till exempel genom fördröjningsdammar,
- Minimera tillförsel av föroreningar till sjöar och vattendrag.

Spillvatten som släpps på spillvattennätet ska klara kommunens riktvärden enligt Allmänna bestämmelser för användande av Hylte kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning information till fastighetsägare (ABVA 2012) antagen av kommunfullmäktige (KF §43) 2011-06-16, gäller från och med 2012-01-01. Rening av spillvatten ska ske med bästa möjliga teknik och verksamhetsutövaren ansvarar alltid för att tillräcklig rening av utsläppsvatten sker.

En utredning gällande dagvatten är genomförd och finns i helhet att ta del av på samhällsbyggnadskontoret. Motiveringen till att kommunen ansåg att en dagvattenutredning krävdes är i följd av att planområdet kan komma att bestå av stor del hårdgjord yta. Detta leder till ett ökat flöde av dagvatten till det befintliga diket som korsar södra delen av planområdet.

De hårdgjorda ytorna bör höjdsättas så att en tillrinning sker mot grönytor i största mån. Är detta inte möjligt kan gallerbrunnar med sandfång utföras som därefter kan leda vattnet till dagvattensystem. Parkeringar och andra hårdgjorda ytor ska förslagsvis luta mot makadamfyllda svackdiken med dräneringen i botten (se figur) för att fördröja dagvattnet till recipienten.

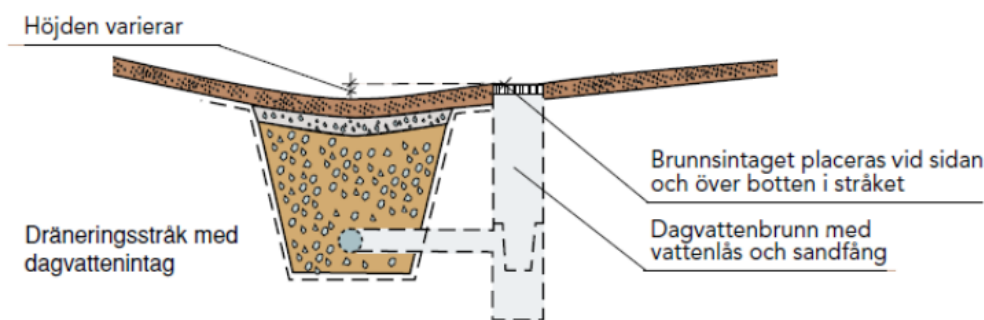


Bild som illustrerar svackdike med dränering (Bildkälla: Dagvattenutredning Linnås).

Sammanfattning av dagvattenutredning

Exploatering av området kommer medföra ett ökat flöde med nästan 10 gånger av det nuvarande flödet, i utredningen som har tagits fram finns det beräkningar för de flöden som kommer påverka markanvändningen efter exploatering av marken. Det finns även beräkningar för den magasinerade volmen som krävs för att inte öka belastningen av biflödet till Österån. Det har tagits fram olika förslag för hur avvattnings inom delar av området kan behandlas. Diket som korsar naturmarken får inte sättas igen utan ska efter exploatering ha samma flödeskapacitet som i dagsläget.

För att få en fungerande lösning gällande dagvattenhanteringen bör man ta hänsyn till den geotekniska undersökningen som genomförts för att kunna utgå från grundvattennivån.

Befintliga ledningar

Den befintliga va-ledningen och dagvattenledningen kommer eventuellt att behövas flyttas i samband med exploateringen. Detta bekostas i så fall av exploatören. Det är även upp till exploatören att se till att ledningarna kan placeras och skötas på lämpligt sätt.

Genomförande

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	januari – februari 2022
Granskningsutställning	maj 2022
Antagande	september 2022
Laga kraft	september 2022

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

Hylte kommun ansvarar för genomförandet av detaljplan. Kommunen är även huvudman för allmän platsmark, så som natur.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Planförslaget föranleder lämpligen en fastighetsreglering i samband med exploatering av den nya skolan, då Linnås 1:91 är i privat ägo. Linnås 1:91 kommer behöva köpas in för att säkerställa att friytorna räcker till. Eftersom det planläggs för skola på platsen kan kommunen även bli tvingade att lösa in denna mark.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av kvartersmark bekostas av

fastighetsägaren/exploatören. I detta fall är det kommunen som ska exploatera. Eventuella kostnader i samband med eventuella fornlämningar ska bekostas av exploatören.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

Kostnader som är förknippade med att skapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Kostnader för eventuella flyttningar eller ombyggnad av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen ligger i marken med, eller kan regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kostnader för VA, dagvatten, fjärrvärme och el

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

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

Den befintliga va-ledningen kommer eventuellt att behövas dras om i samband med exploateringen, detta bekostas av exploatören. Den befintliga dagvattenledningen kommer eventuellt också att behöva dras om. Detta bekostas i så fall av exploatören. Det är även upp till exploatören att se till att ledningarna kan placeras och skötas på lämpligt sätt. Området kring ledningarna behöver exempelvis ha en bebyggelsefri zon på 3 meter ifrån ledningen.

Kostnader för planarbete

Kostnaderna för planarbetet står Hylte kommun för som är exploatör och uppdragsgivare.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

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

Undersökningen om betydande miljöpåverkan finns i helhet att ta del av på samhällsbyggnadskontoret, Hylte kommun.

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

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

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

Konsekvenser för samhället

Planläggning av en ny skola och förskola i Landeryd tätort bedöms bidra till en positiv utveckling av tätorten. En ny skola är ett allmänintresse och gynnar barn och personal inom skola.

Kostnader för kommunen

Kommunen är huvudman för VA-nätet, vilket generellt medför kostnader vid förändringar av anslutningar från allmän ledning till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Dessa kostnader regleras av VA-taxan. VA-nätet är utbyggt till området och förslaget bedöms inte medföra några större kostnader för kommunen. Det kommer även bli en driftkostnad för kommunen att sköta naturområdet.

Konsekvenser för sakägare och andra berörda

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

Sakägare	Konsekvenser
Linnås 1:9	Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen. Den nya detaljplanen anger planbestämmelse s, det vill säga skolverksamhet. I denna bestämmelse rymmer skola som förskola. Planen möjliggör för ny skola i Landeryd.
Linnås 1:91	Fastigheten ligger inom planområdet. Fastigheten kan bebyggas med skolverksamhet. Kommunen kommer behöva lösa in fastigheten i samband med exploateringen. Ägaren har även rätt att begära att kommunen löser in fastigheten.
Linnås 1:58	Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen. Delar av fastigheten kan bebyggas med skolverksamhet.
Linnås 1:67	Fastigheten ligger i väster om planområdet. Fastigheten kan påverkas marginellt.
Linnås 1:61	Fastigheten ligger norr om planområdet och kan påverkas marginellt.
Linnås 1:68	Fastigheten ligger norr om planområdet och kan påverkas marginellt.
Linnås 1:71	Fastigheten ligger norr om planområdet och kan påverkas marginellt.

Linnås 1:72	Fastigheten ligger norr om planområdet och kan påverkas marginellt.
Linnås 1:69	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Linnås 1:70	Fastigheten ligger nordöst om planområdet och kan påverkas marginellt.
Linnås 1:86	Fastigheten ligger öster om planområdet och kan påverkas marginellt.
Åkershult 2:30	Fastigheten ligger öster om planområdet och kan påverkas marginellt.
Åkershult 2:20	Fastigheten ligger sydöst om planområdet och kan påverkas marginellt.
Åkershult 2:27	Fastigheten ligger söder om planområdet och kan påverkas marginellt.
Linnås 1:64	Planområdet ligger i väster om planområdet och kan påverkas marginellt.
Linnås 1:17	Bör ej påverkas
Linnås 1:63	Bör ej påverkas
Linnås 1:65	Planområdet ligger i nordväst om planområdet och kan påverkas marginellt.
Linnås 1:101	Planområdet ligger öster om planområdet och kan påverkas marginellt
Linnås 1:102	Bör ej påverkas