

Detaljplan för **DRÄNGSERED 2:21**

Drängsered, Hylte kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2024-09-10

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Drängsered 2:21 i Drängsered. Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för flera olika användningar på platsen som idag är planlagd för bostadsändamål. Exploatören önskar att kunna bedriva diverse verksamheter så som gårdsbutik, tillfälligt boende och lager inom fastigheten.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-19 §40 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2024-07-01 – 2024-08-25. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk. Brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har sju yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av kommunens kommentar. Därefter redovisas kommunens ställningstagande, det fortsatta planarbetet sammanfattats och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- E.ON Energidistribution AB (E.ON)
- Global Connect
- Trafikverket
- Region Halland
- Sakägare

1. LÄNSSTYRELSEN, 2024-08-19

Synpunkter:

Samråd om detaljplan för Drängsered 2:21, Hylte kommun

Kommunens ärendenummer: 2024SBN0043

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-06-27. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för flera olika användningar på platsen som idag är planlagd för bostadsändamål. Exploatören önskar att kunna bedriva diverse verksamheter så som gårdsbutik, tillfälligt boende och lager inom fastigheten.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2024-08-28

Synpunkter:

Detaljplan Drängsered 2:21

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade juni 2024) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgräns mot bland annat Drängsered 2:20 och Drängsered 2:28 (område 1). Dessa gränser har gränspunkter som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har en lägesosäkerhet på 0,1 meter. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att ”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data” (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar:

Kommunens kart- och mätingenjör har mätt in befintliga gränspunkter och rapporterat in dessa till Lantmäteriet. Där gränspunkter saknas har avstyckningshandlingar använts och transformerats för att beräkna gränsernas rätta läge. Det är därefter Lantmäteriet som satt lägesosäkerhet på 0,1 meter. Kommunen bedömer att vidare utredning av gränserna ej är befogad.

Region Halland, 2024-08-21

Synpunkter:

Samrådsyttrande, detaljplan för Drängsered 2:21

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt

mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Region Halland har inga synpunkter på planförslaget

Kommentar:

Noterat

Trafikverket, 2024-07-08

Synpunkter:

Samråd gällande detaljplan för Drängsered 2:21, Hylte kommun.

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för flera olika användningar på platsen som idag är planlagd för bostadsändamål. Exploatören önskar att kunna bedriva diverse verksamheter så som gårdsbutik, tillfälligt boende och lager inom fastigheten. Den nya detaljplanen föreslås tillåta användningar så som bostad, tillfällig vistelse och verksamheter.

Ärendet berör väg 700. Väg 700 har en årsdygnstrafik på mindre än 250 fordon skyltad hastighet är 40 km/h.

Trafikverket har inget att invända. Befintlig anslutning kommer även fortsättningsvis att nyttjas för fastigheten.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

E.ON Energidistribution AB (E.ON), 2024-06-27

Synpunkter:

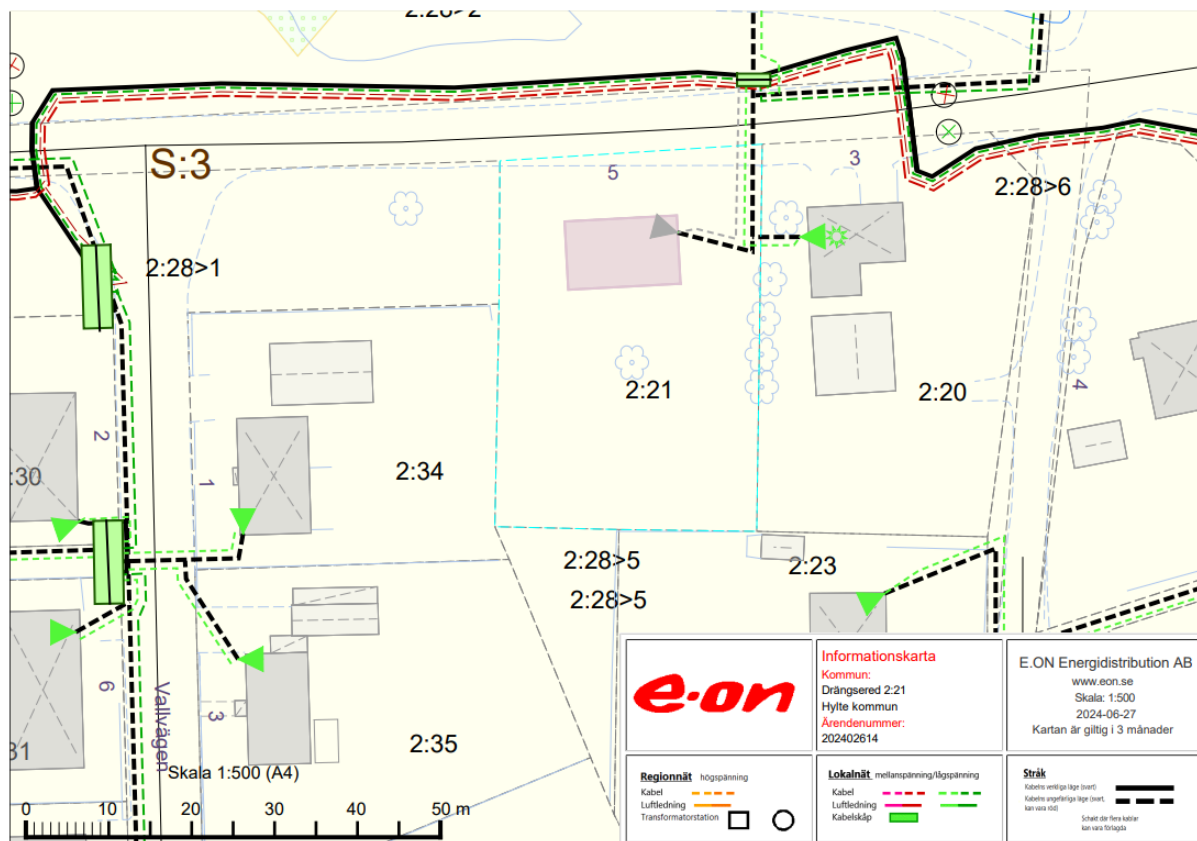
E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON lågspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank 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.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Prisuppgift och leveranstid på anslutning lämnas på begäran.



Kommentar:

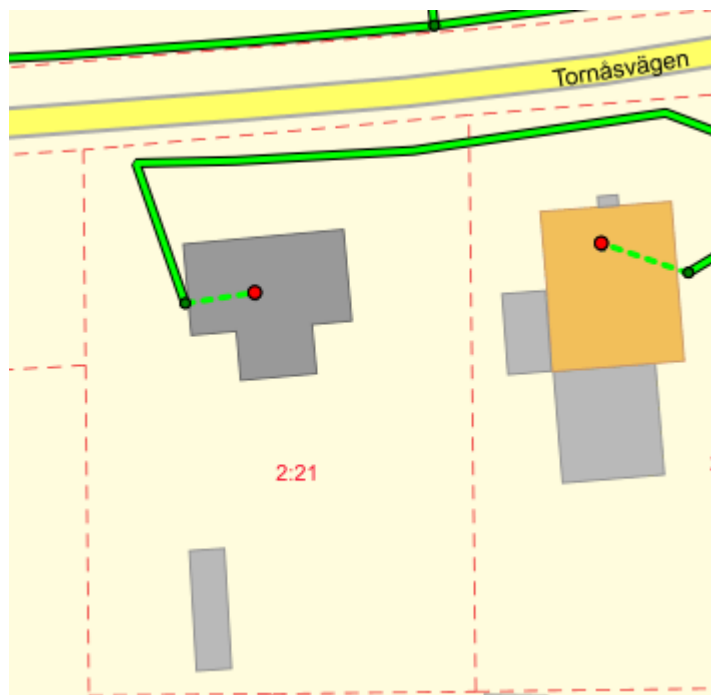
Yttrandet är noterat. Planbeskrivningen förtydligas kring elledningens osäkra läge och att byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner får uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln samt att upplag eller marknivån ej får ändras ovanför markkabeln utan medgivande ifrån E.ON, så att reparation och underhåll ej försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E:ONs befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket redovisas i planbeskrivningen.

Global Connect, 2024-06-28

Synpunkter:

Vi har inga synpunkter på ändringen av detalplanen.
VI har befintlig fiber till och över berörd fastighet.



Kommentar:

Noterat.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Drängsered 2:23 och Drängsered 2:21, 2024-08-23

Synpunkter:

Angående ändring av Detaljplan Drängsered 2:21

Frågor på detaljplan:

Fastighet Drängsered 2:23 & Drängsered 1:2 ser det som positivt med kreativt företagande och har inget emot gårdsförsäljning eller odling samt tillfällig vistelse.

Tveksam om det blir självplockning då det angränsar till Drängsered 2:23.

Frågor till detaljplan:

- Osäkert då det inte är specificerat vad för typer av verksamhet. Kan det bli vilken verksamhet som helst? Tillverkning? 2:23 och 1:2 oroas av att det ofta väsnas med maskiner även sena kvällar från fastigheterna dvs. även ägarnas bostadsfastighet 2:20 och om företagandet innebär mer buller.
- Kommer det per automatik att beviljas fler bygglov utan att grannar tillfrågas. Då det rivs och byggs om lite då och då.
- Lagerverksamhet inomhus eller utomhus? Risk för att skrymmande material läggs intill tomtgräns?
- Angående tidigare beviljat bygglov så tillfrågades **inte** fastighet Drängsered 2:23 utan fick endast besked om att bygglov beviljats, 2:23 som då frågade andra grannar och fick då reda på att det endast berörde fastighet Drängsered 2:28 att det skulle byggas ett till tunnelväxthus väster om det redan befintliga dvs anslutning mot tomtgräns 2:28 och att de inte hade något att invända mot det då det redan uppförts ett (med kommentar saknar bygglov).
- Då 2:23 fick handlingar eftersända till sig visade det sig att bygglov beviljats för två tunnelväxthus enkel skiss utan att det ritats in var på tomten. Frågor är det ena det som redan har varit uppfört på fastigheten sedan tidigare eller är det totalt 3 som skall byggas? I dagsläget ser det ut som rest stomme till tunnelväxthus mer mot 2:23.
- 2:23 ställer sig också tveksam till den stora mängd gödsel som hanteras. (Obränd eller bränd?). Har förståelse för att det behöver gödslas men att det trots allt är ett bostadsområde.

Fastighetsägarna Drängsered 2:23 och Drängsered 1:2

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet. Inför granskningen av planförslaget kommer detaljplanen revideras utefter samrådsyttrande. Inför granskningen planeras det att möjliggöras för användningarna gårdsbutik, bostäder och delvis tillfällig vistelse och verksamheter.

Gårdsbutik och bostäder planeras det möjliggöras för inom hela fastigheten. Tillfällig vistelse och verksamheter planeras begränsas till ett område omkring huvudbyggnaden.

- Verksamhetsanvändningen innebär att enbart verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan kan etableras. Användningen kommer förtydligas så att ingen

miljöfarlig verksamhet kan tillkomma. I användningen verksamheter (som är begränsad till området omkring huvudbyggnaden) inkluderas tillverkning om den har ingen eller en begränsad omgivningspåverkan. Gällande lagkrav och regler kring buller etc. ska följas.

- En detaljplan innebär både skyldigheter och rättigheter för fastighetsägaren. Fastighetsägaren kommer behöva ansöka om bygglov vid förändringar som kräver det. Följer bygglovsansökan detaljplanens regleringar hörs generellt inte grannar inför beslut om bygglov.
- Verksamhet och tillfällig vistelse har efter samrådet begränsats till området omkring huvudbyggnaden. Komplement så som förvaring av tillbehör/material till användningarna ingår i användningsbestämmelsen och kan därmed tillkomma inom respektive område. Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap. 15 § ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafik inte uppkommer.
- Bygglov har hanterats efter kommunens rutiner och nu gällande detaljplan. Det nya planförslaget möjliggör för en huvudbyggnad och två komplementbyggnader inom fastigheten.
- Gårdsbutik med begränsad omgivningspåverkan möjliggörs på platsen. Vad som bedöms som begränsad omgivningspåverkan bedömer kommunen utifrån det enskilda fallet.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

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

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Inga yttranden har kommit in från kommunala instanser.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

- Planbeskrivningen förtydligas kring elledningens osäkra läge och att byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner får uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln samt att upplag eller marknivån ej får ändras ovanför markkabeln utan medgivande ifrån E.ON, så att reparation och underhåll ej försvåras.
- Användningarna justeras för att begränsa verksamhetens påverkan i närområdet.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås därefter att planförslaget revideras och skickas ut för granskning enligt PBL.

7. NAMNLISTA

Följande har kommit in med skriftliga synpunkter som helt eller delvis *inte* har blivit beaktade

i förslaget till revideringar:

-Drängsered 2:23 och Drängsered 2:21

Denna kan vara berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Helsing
Bygg- och miljöchef

Emma Eriksson
Planarkitekt