

Ändring av detaljplan för;
Givagård 1:16 m.fl.

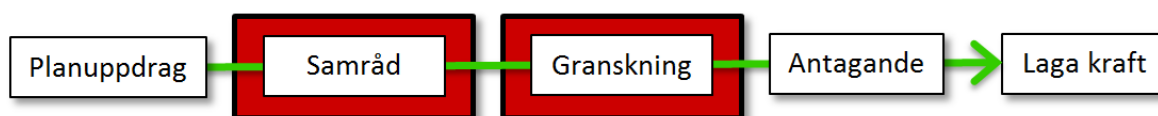
Torup, Hylte kommun

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling
Upprättad 2020-10-21

Förord

Denna samrådshandling beskriver förslag till ändring av detaljplan för Givagård 1:16 m.fl. som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom Plan- och Bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Givagård 1:16 m.fl. handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i samrådsskedet. När planen är antagen av Samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Planprocess med standardplanförfarande.

Samråd om planförslaget pågår mellan 2021-03-25 – 2021-04-15. 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 plansamrådet sammanställs synpunkterna och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET	9
PLANFÖRSLAG	19
GENOMFÖRANDE	25
KONSEKVENSER	27

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* 1:1000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning*. *Planbeskrivningen* har till uppgift att vara vägledande för förståelse och tolkning av planen, men är utan egen rättsverkan. På Samhällsbyggnadskontoret finns också en *undersökning* och en *fastighetsförteckning* att ta del av för den som önskar.

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknade. Samrådshandlingar har upprättats av; tidigare Planarkitekt David Svensson, nuvarande Planarkitekt Louise Holmström Nobel Hylte kommun och Bygg- och miljöchef Siv Modée Hylte kommun. Plankartan har ritats av planarkitekt Ola Rosenqvist på Metria AB. Undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av Patrik Jigsved Naturvårdsutvecklare och miljöinspektör på Hylte kommun tillsammans med Louise Holmström Nobel Planarkitekt Hylte kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2021-xx-xx

Siv Modée
Bygg- och miljöchef

Louise Holmström Nobel
Planarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt Metria AB

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

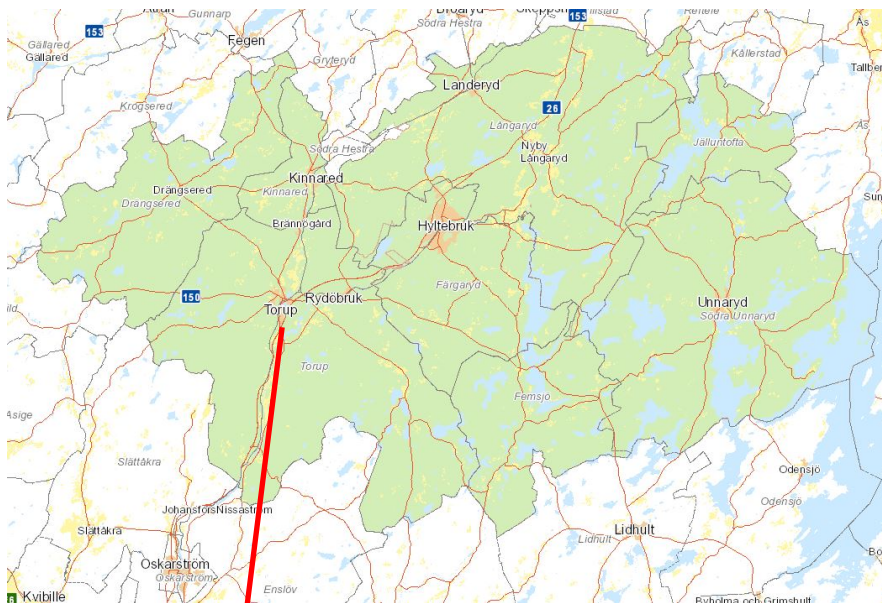
Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att genom en ändring lägga till markanvändning, C-centrum och Z-verksamheter utöver B-bostadsbestämmelsen som finns idag. Genom en ändring till gällande detaljplan möjliggörs en mer flexibel markanvändning för fastigheterna Givagård 1:19, 1:47, 1:48 och 1:16. Vilket också möjliggör för expansion och etablering av verksamheter i Torup. Den nuvarande planen från 1992, togs fram med syfte att möjliggöra för bostäder i området eftersom bilverkstaden som låg på platsen planerade att upphöra med sin verksamhet. Dessa planer realiserades aldrig och idagsläget hämmar bostadsbestämmelsen för verksamheten att expandera.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger centralt i Torups tätort, utmed Gamla Nissastigen.

Området avgränsas i väster av järnvägen, i öster av Gamla Nissastigen, i norr av industri och söder av befintlig bostadsbebyggelse. Planområdets omfattning är ca 0,7 ha.



Aktuellt planområde.

Markägoförhållanden

Aktuellt planområde berör följande fastigheter:

Givagård 1:16	Torups Bilverkstad AB
Givagård 1:48	Torups Bilverkstad AB
Givagård 1:47	Torups Fastighet 2 AB
Givagård 1:19	Torups Fastighet 2 AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar 2021-03-23 att godkänna planförslaget för samråd.
Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-14 att bevilja planbesked för Givagård 1:16 m.fl.

Planarbetet ska ske enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2014:900) och handläggs med standardförfarande.

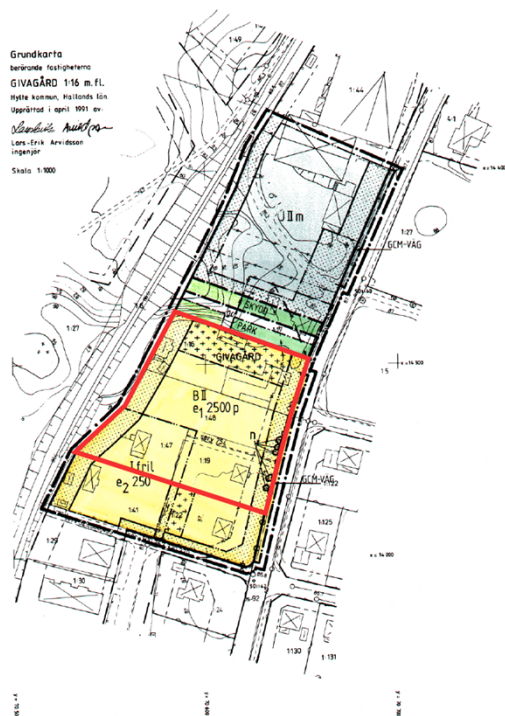
Översiktsplaner

I översiktsplanen som antogs 2019 har mål för näringslivsutveckling pekats ut. Ett av dessa stämmer väl överens med planförslaget.

- Planlagd mark- Kommunen behöver kunna erbjuda företag ett varierat utbud av platser för lokalisering av nya verksamheter, och möjliggöra för befintliga verksamheter att expandera.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, *detaljplan för Givagård 1:16 m.fl.*, medger idag J – Industri i den norra delen av planen och B – bostäder i den södra delen av planen. Planen medger idag även planbestämmelserna PARK, SKYDD och GC-väg. Planen är ifrån 1992.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nästintillande beteckningar. För beteckning avses gällande bestämmelser hela planområdet. Endast arkitektskildring och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns (linje ritad 3 mm utanför det område som förslaget gäller)
- Användningsgräns
- Egenhetsgräns
- Gällande användningsgräns avsedd att behållas
- Gällande användningsgräns avsedd att utgå
- Gällande egenhetsgräns avsedd att behållas
- Gällande egenhetsgräns avsedd att utgå

MARKANVÄNDNING

- ALLMÄNNA PLATSER
- ANLÄGG
- ANLÄGG PÅ SKYDD
- GRÖNOMRÅDE
- KVARTERSPÅR
- STADSTÄD
- INDUSTRI

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GRÖN- OCH TRÄSKYDD

UTNYTTJANDEGRÄD

- Byggnadens utnyttjningsgrad i m² över mark
- Storsta byggnadsareal i m² per fastighet. Endast en huvudbyggnad (där erforderliga garagebyggnader får uppföras som fastigheter) i garagebyggnad får beaktas vid beräkning.
- Minsta funktionenhet 900 m²

BEGRÄNSNING AV HÄRDENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för utrustning från angränsande fastigheter

HÄRDENS ANSÖKAN

- Mark och vegetation
- Trädskall bevaras

Utfart/platser

- Utfart för infart avseende

PLACERING, UTFORMNING, UTFRÖRANDE

- Placering
- Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen

Utformning

- I, II
- Högsta antal våningar
- Endast fastlagda hus

STÖRNINGSKYDD

- Versamlingen får inte vara större än för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Bestämmelser som gäller till 2020-10-31
- Bestämmelser för utgående planer

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör följande handlingar:
- Planområde med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
GIVAGÅRD 1:16 M FL
TORUPS SAMHÄLLE, HYLTE KOMMUN

HALMSTAD 1991-09-26

K-KONSULT SYD AB

K-KONSULT SYD AB

KJELL PIHL

ARKITEKT

KOMPLETTERAD 1991-11-22

K-KONSULT SYD AB

Kjell Pihl

KJELL PIHL

ARKITEKT

REVISOR	Godkännande	Antagningsår	Upprättningsår
	1991-10-26	1992-02-27	
			1991-03-26
To	570		

Gällande detaljplan. Berörd del inom aktuellt planområde markerat med rött. I områdets södra del finns endast byggnaden i det sydvästra hörnet kvar, på fastighet Givagård 1:41. De övriga byggnaderna är rivna på 1:22, 1:47 och 1:19. I planens mitt är bilverkstaden och i planens norra del finns en verksam industribyggnad.

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.

I anslutning till planområdets västra gräns löper Nässjöbanan som är riksintresse för järnväg. Planen bedöms inte inverka menligt på riksintresset. Järnvägen har sin ursprungliga sträckning från sekelskiftet. Den går genom orterna Torup, Brännögård, Kinnared och Landeryd, där även sträckan Torup till Hyltebruk ingår. Sträckan Halmstad – Torup – Hyltebruk är av riksintresse med hänsyn till pappersexporten. Sträckan Torup – Hyltebruk trafikeras idag enbart med godstrafik medan övrig sträckning även har persontåg.

Strandskydd

Aktuellt planområde berörs inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

Markanvändning

Planområdet är idag planlagt för B-bostäder i söder och J-industri i norr. Samt en mindre del i mitten betecknad som PARK och GC-väg, en del av ytan är även planbestämd som SKYDD, i syfte att dela av industri från bostäderna.

Den nuvarande planens huvudsakliga syfte var att uppföra 15-20 stycken tvåvåningslägenheter. Detta planerades med bakgrunden att den bensinstation, numera Mekonomen bilverkstad som låg på platsen skulle upphöra med sin verksamhet. Bostäderna realiserades aldrig och bilverkstaden bedrivs fortfarande på platsen. Nuvarande plan är därför inaktuell då den befintliga verksamheten strider mot planens bestämmelser. Planen begränsar därmed verksamhetens expansionsmöjligheter. Det finns bland annat planer på att expandera med en fordonstvätt.

Utöver bilverkstadens verksamhet saknar stora delar av området användning. Parken, skyddsområdet och GC-vägen anlades aldrig och planområdets södra del består idag av lucktomter med fritt växande växtlighet.



Lucktomter i planområdets södra del

Bebyggelse

I mitten av planområdet ligger bilverkstaden som har anor till 1920-talet. Norr om planområdet ligger industribebyggelse och söder om området ligger småskalig villabebyggelse. Planområdet ligger utmed Gamla Nissastigen, i centrala Torup.

Kort historik om bilverkstaden är att den bedrivits i huset sedan 1927 då amerikahemvändaren Albin Thorsson påbörjade sin verksamhet. Albin och hans familj bodde på övervåningen i huset och bedrev verkstadsrörelse på nedre plan fram till 1972 då verksamheten överläts till Torups Bensin & Service AB.

Under Albin Thorssons tid utökades bilverkstaden med smörjhall, tvätthall, garage och bensinstation. I västra delen av fastigheten byggdes även två garage, som idag är rivna. Försäljning av drivmedel startade troligen i slutet av 1940-talet och bedrevs fram till november 1990.

Kulturmiljö

Bilverkstaden inom planområdet som beskrivs närmre under rubriken Bebyggelse är utpekad under tidigare bevarandeeinarteringar som klass C, lokalt intresse och miljövärde och skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 § (underhållskrav, varsamhetskrav).



Bilverkstaden

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.

Risk och Störningar

Buller

Enligt karteringen från Trafikverkets årsmedelsdygnstrafik från 2017 passerar 816 fordon. Det innebär en bullernivå under 55 dBA, vilket inte bedöms som störande för ändamålet.

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

Marken är sanerad från den tid det varit drivmedelsförsäljning på Givagård 1:16, vilket ger minimal risk för förorening av grundvattnet. Torup har enligt kartering från Översiktsplanen från 2019, för sjöar och vattendrag dålig ekologisk status, god kemisk ytvatten och grundvattenstatus, samt god kvantitativ grundvattenstatus.

Järnvägen

Generellt bör ny bebyggelse inte uppföras närmre än 30 meter från en järnväg enligt Trafikverket. Avståndet ger utrymme för underhållsåtgärder och eventuella räddningsinsatser vid olycka. I planen läggs prickmark för att säkerställa att bebyggelse ej uppförs närmre än 30 meter.

Miljöbedömning

En Undersökning har tagits fram som konstaterar att aktuellt förslag inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Det krävs därmed ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Naturmiljö

Naturmiljön i området består i huvudsak av sly som återfinns i planområdets södra del.

Inga kända fridlysta eller hotade arter finns i området och platsen berörs inte av biotopskydd, eller naturreservat.



Sly i områdets södra del.

Mark- och vatten

Topografin inom området är relativt plan.

Geoteknik

Marken består av isälvsediment enligt SGU:s jordartskarta. Planområdet är idag planlagt för bostadsändamål, planområdets geotekniska förutsättningar bedöms därmed som goda.

Förorenad mark

Planförslaget innebär att B-bostäder får ytterligare planbestämmelser. Tillägget av C-centrum och Z-verksamheter är en mindre känslig markanvändning än B-bostäder som är markens planläggning idag. Därmed görs bedömningen att den föreslagna markanvändningen inte kräver någon vidare undersökning av mark.

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 ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.

Mätning av markradon görs lämpligen i samband med/inför bygglov. Beroende av resultatet kan radonskyddat alternativt radonsäkert byggnadssätt komma att krävas.

Skyfall och översvämning

Planområdet har historiskt inte omfattats av översvämningar. Fastigheterna bedöms ej ligga i riskzon för översvämning enligt Länsstyrelsens översvämningsskartering.

Trafik och parkering

Trafikmiljön

Området nås via befintligt vägnät från Gamla Nissastigen som är en genomfartsgata i Torup. Planändring bedöms inte öka trafikbelastningen på gatan. Enligt skarteringen från Trafikverkets årsmedelsdygnstrafik från 2017 passerar 816 fordon.

Trafikverket är väghållare av Gamla Nissastigen. Det finns ett servitut på en väg på fastigheterna Givagård 1:19 och 1:47. Detta är en enskild väg som idag är igenvuxen.

Området är lättillgängligt för både gående och cyklister. Busshållplats och tågstation finns lättillgängligt cirka 500 meter norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. Kapaciteten på kringliggande ledningsnät bedöms vara god och klara en påbyggnad av föreslaget planområde.

En mindre manuell fordonstvätt finns i bilverkstaden på Givagård 1:16, med en oljeavskiljare som rening av tvättvattnet innan utsläpp till spillvatten.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Kommunen bedömer att det finns kapacitet för utbyggnaden av området.

Idag är Givagård 1:16 påkopplade på dagvattennätet samt spillvattennätet. På resterande fastigheter finns ingen påkoppling då fastigheterna är obebyggda, men möjligheter för påkoppling finns.

El, tele och bredband

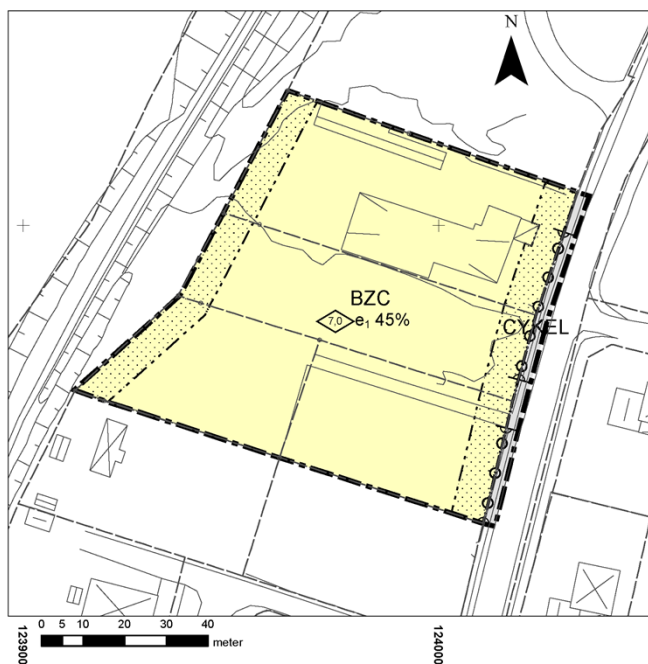
Inom planområdet finns ledningar för el, tele och bredband.

Eon har ledningar inom området på fastighet Givagård 1:16. Övriga ledningar i den södra delen av planområdet är inte använda.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och byggrätt

Planändringen innebär en mer flexibel användning av marken. Markanvändningen läggs till med C-centrum och Z-verksamheter, utöver den gällande bestämmelsen B-bostäder. Fastigheterna får en förändrad exploateringsgrad och större byggrätt. Den tidigare korsmarken tas bort och prickmark mot järnvägen och Gamla Nissastigen kvarstår.



PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
— — — — —	Planområdesgräns
- - - - -	Användningsgräns
- · - · -	Egenskapsgräns
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	
CYKEL	Cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Kvartersmark	
B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
C	Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Z	Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS	
Utfart	
⌋ ○ ⌋	Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Omfattning	
7,0	Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
▨	Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₁ 45%	Största byggnadsarea är 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fick laga kraft. PBL 4 kap. 21 §	

Gestaltning

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

Bilverkstadens byggnad är utpekad under bevarandeinventeringar som klass C, lokalt intresse och miljövärde och skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 § (underhållskrav, varsamhetskrav).

Trafik och parkering

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

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 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.

Givagård 1:16 är påkopplat på dagvattennätet och spillvattennätet. Idag finns oljeavskiljare på Givagård 1:16 som hör till bilverkstaden. En framtida fordonstvätt får inte kopplas till samma oljeavskiljare som till bilverkstaden. Ska oljeavskiljaren som finns på fastigheten idag användas måste golvbrunnar inne i bilverkstaden kopplas bort samt ses till så att dimensioneringen av oljeavskiljaren stämmer överens med verksamheten/fordonstvätten.

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. Det ska finnas en provtagningspunkt mellan eventuell rening och utsläppspunkten till dagvattennätet.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt. Konsekvenser av genomförandet för enskilda sakägare, andra berörda och miljön, redovisas därefter.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	mars/april 2021
Granskning	juni 2021
Antagande	sep 2021
Laga kraft	okt 2021

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen 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.

Avtal

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. E.ON är huvudman för elnätet.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av E. ON:s befintliga anläggningar bekostas av exploitören. Exploitören ansvarar även för att kontakta E. ON gällande kabelvisning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Markägoförhållanden.

Fastigheterna Givagård 1:16, Givagård 1:48, Givagård 1:19 och Givagård 1:47 berörs av planförslaget.

Rättigheter

Ett servitut för en väg finns på Givagård 1:19 och 1:47. Eon har ledningar på Givagård 1:16, övriga ledningar inom Givagård 1:47 och Givagård 1:19 används ej.

Gemensamhetsanläggning

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av kvartersmark bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

De kostnader som uppstår vid eventuella förbättringsåtgärder på gata inom planområdet bekostas av Hylte kommun.

Kostnader för fastighetsbildning och -reglering

Berörd exploatör/markägare bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet i förekommande fall.

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 för tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns VA-taxa eller i enlighet med särskilt avtal mellan exploatör/markägare och Hylte kommun. Dagvattenanläggning och -drift inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare. Fjärrvärme- och elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa. Planavgift tas ut enligt Hylte kommuns plan- och byggtaxa. Markanvisning sker enligt Hylte kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

Kostnader för planarbete bekostas av Hylte kommun.

KONSEKVENSER

Undersökning

Enligt 5 kap. 11a § första och andra stycket Plan- och bygglagen, samt 6 kap. 5 § Miljöbalkens 6 kap och Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 ska kommunen genomföra en undersökning om detaljplaner och planprogram kan medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanarbetet. En undersökning har tagits fram, *Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Givagård 1:16 m.fl* upprättad **xx-xx-xx**.

Kommunens ställningstagande är att förslaget till ändring av detaljplan för Givagård 1:16 m.fl. inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan och att en Miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. En översiktlig beskrivning av planens konsekvenser för samhället, för miljön och för enskilda sakägare och andra berörda redovisas nedan.

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte medföra någon nämnvärd ökning av trafikmängd, buller, luftföroreningar på eller i anslutning till planområdet. Planförslaget bedöms inte heller omfattas av någon risk för översvämning eller någon negativ påverkan på dagvattennätet, grundvattnet eller naturmiljön.

Planförslaget bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning av mark och vatten (MB 3:1). Planområdet bedöms inte påverka riksintressen eller andra grundläggande bestämmelser.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område. Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för buller, vatten, luft eller partiklar överskrids, under förutsättning att verksamheterna som etablerar sig på platsen/ redan finns etablerade på platsen jobbar enligt Miljöbalken, Hylte kommuns lokala föreskrifter samt har en relevant rening av tvättvatten och ev. dagvatten.

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalera partiklar med en diameter mindre

än 10 µm). partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier. Det bedöms inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnorm för luft överskrids i området.

Vatten

Inom EU finns ett gemensamt ramdirektiv för vatten, det så kallade Vattendirektivet, där vatten pekats ut som en av de viktigaste strategiska frågorna för Europas framtid. Det övergripande målet är att uppnå god vattenstatus senast till år 2027. Kommunerna ska aktivt verka för att miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten uppnås och att nuvarande status inte försämras, vilket kräver samarbete över kommun- och länsgränser. För att bedöma vattenkvaliteten, klassificeras sjöar och vattendrag utifrån ekologisk status och kemisk status, och grundvatten utifrån kemisk och kvantitativ status. Den senaste klassificeringen fastställdes 2016. Torup har för sjöar och vattendrag dålig ekologisk status, god kemisk status för ytvatten när inte kvicksilver räknas med och grundvattenstatus, samt god kvantitativ grundvattenstatus.

Konsekvenser för samhället

En utbyggnad enligt ändring av detaljplanen bedöms bidra till en positiv utveckling av tätorten. En mer sammanhållen stadsbild skapas genom att förtäta lucktomterna i det bebyggda området. Det bedöms också bidra positivt för utvecklingen av ortens företag då det möjliggör expansion och etablering. Planområdet ligger längs med Gamla Nissastigen som löper genom tätorten, vägen kan ses som ett stråk av befintliga verksamheter som planområdet ingår i.

Konsekvenser för sakägare och andra berörda

Sakägare

Fastigheter i anslutning till planområdet, och andra sakägare enligt fastighetsförteckningen, bedöms bli berörda på följande sätt av planförslaget:

Sakägare	Konsekvenser
GIVAGÅRD 1:16	Ändring av detaljplanen innefattar ett tillägg av planbestämmelse Z – verksamheter och C-centrum på ytan som idag är planlagd som B-Bostäder. Planområdet innefattar fastigheterna Givagård 1:16, 1:48, 1:19 och 1:47. Planen möjliggör en expansion av befintliga verksamheter men även etablering av nya verksamheter. Planändringen innebär en förändrad exploateringsgrad och större bygg rätt för fastigheterna. Utfartsrätten förblir den samma som i gällande plan.
GIVAGÅRD 1:48	
GIVAGÅRD 1:19	
GIVAGÅRD 1:47	
GIVAGÅRD 1:27	Fastigheten ligger norr om planändringens planområde och påverkas endast marginellt av planändringen.
SJÖGÅRD 1:5	Fastigheten ligger öster om planändringens planområde och påverkas

SJÖGÅRD 1:122	endast marginellt av planändringen.
SJÖGÅRD 1:125	Fastigheten ligger öster om planändringens planområde och påverkas endast marginellt av planändringen.
SJÖGÅRD 1:130	Fastigheten ligger öster om planändringens planområde och påverkas endast marginellt av planändringen.
GIVAGÅRD 1:24	Fastigheten ligger sydöst om planändringens planområde och påverkas endast marginellt av planändringen.
GIVAGÅRD 1:29	Fastigheten ligger sydöst om planändringens planområde och påverkas endast marginellt av planändringen.
GIVAGÅRD 1:41	Fastigheten ligger söder om planändringens planområde och påverkas endast marginellt av planändringen.
GIVAGÅRD 1:22	Fastigheten ligger söder om planändringens planområde och påverkas endast marginellt av planändringen.
GIVAGÅRD 1:17	Fastigheten ligger i söder, i direkt anslutning till planändringens planområde inom gällande detaljplan. Fastighetens kan komma att påverkas när det gäller siktlinjer när omkringliggande fastigheter bebyggs.
GIVAGÅRD 1:6	Fastigheten ligger i söder, i direkt anslutning till planändringens planområde inom gällande detaljplan. Fastighetens kan komma att påverkas när det gäller siktlinjer när omkringliggande fastigheter bebyggs.
	Fastigheten ligger i norr, i direkt anslutning till planändringens planområde inom gällande detaljplan. Fastigheten påverkas endast marginellt av planändringen.
	Fastigheten ligger i väster, i direkt anslutning till planändringens planområde men utanför gällande detaljplan. Fastigheten innefattar järnvägen och den bedöms inte påverkas av planförslaget.