

Ändring av detaljplan för Tollsbo 1:19 m fl

Hyltebruks tätort, Hylte kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2021-04-21

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen är att möjliggöra markanvändningen bostäder (B) inom fastigheterna Tollsbo 1:19 och 1:31 i syfte att tillåta permanent boende i befintliga byggnader. Idag tillåter detaljplanen kontor och turistlägenheter (användningsbestämmelsen K). Om aktuellt förslag antas upphör markanvändningen K att gälla.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-23 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL 5:11. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2021-03-29 - 2021-04-16. Under samrådet har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset på samhällsbyggnadskontoret. Information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2021-03-19 av Metria, samt till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Under samrådet har åtta yttranden inkommit, varav två valt att inte yttra sig. Samtliga yttranden presenteras i denna samrådsredogörelse med all saktext kopierad direkt från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför det fortsatta planarbetet, föreslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

1. LÄNSSTYRELSEN, DATUM

Synpunkter:

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

Råd enligt 2 kap. PBL

Eftersom kommunen inte avser ändra annat än användningen från K till B förefaller den på plankartan utökade byggrätten för garage-/förrådslängorna vara ett misstag. Tillåten byggnadshöjd för dessa är i gällande detaljplan 3.0 meter med 27 graders takvinkel. I det nu aktuella ändringsförslaget tillåts 6.0 meter byggnadshöjd med en takvinkel på 22 grader. Vidare kan byggnaderna uppföras som bostäder då korsmarkering av marken saknas.

Mellan gällande detaljplan och nu föreslagen ändring finns det även en skillnad i tillåtna takvinklar för de två byggrätterna på Tollsbo 1:31.

Kommentar:

Nu gällande planbestämmelser har endast redovisats som en upplysning. Precis som Länsstyrelsen skriver har byggnadshöjd och takvinkel av misstag redovisats felaktigt. Detta har justerats inför granskningen.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2021-04-19

Synpunkter:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade januari 2021) har följande noterats. För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Vid genomgång av planhandlingarna har lantmäteriet noterat skrivningen ”ändring genom tillägg till detaljplan”, vilket framgår i både plankartan och planbeskrivningen. Plankartan redovisar på ett tydligt sätt att hela den gällande planen ändras från användningen K-kontor till B-bostäder, samt att samtliga egenskapsbestämmelser fortsätter gälla efter ändringen.

Med skrivningen ”ändring genom tillägg till detaljplan”, uppfattar lantmäteriet att det med nuvarande redovisning har till syfte att avse en ”tilläggsplan”.

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område, därmed är det inte möjligt att göra ändringsplaner, tillägg eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Vid eventuell ändring av detaljplan, ska ändringar göras i den ursprungliga planen. När ändringen sedan vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som blir gällande. Lantmäteriet menar att det bör framgå tydligare om kommunen avser att göra endast en ändring, alternativt göra en helt ny detaljplan för hela det berörda område som framgår i tillhörande plankarta.

Kommentar:

Syftet är att göra en ändring av gällande plan, d v s inte en ny plan som ska läsas ihop med den gällande. Vi håller med Lantmäteriet om att det under samrådet fanns en otydlighet kring detta. Planhandlingarna har nu justerats avseende både rubrik och innehåll i planbeskrivningen, för att tydliggöra intentionen. Planen rubriceras nu ”Ändring av detaljplan....”.

Plankartan är enbart tänkt som ett förtydligande av ändringen/planbeskrivningen. När förslaget till ändring har antagits kommer nu gällande plankarta att kompletteras med text om ändringens innebörd.

Trafikverket, 2021-04-12

Synpunkter:

Kommunens bedömning är att 84 lägenheter genererar mellan 250 och 300 fordonsrörelser/dygn (Trafikverkets trafikstringsverktyg). Kommunen bedömer vidare att siffran kan bli lägre beroende på turtätheten på allmänna kommunikationer.

Trafikverket har inget att invända mot planändringen utan bedömer att väg 871 och övriga statliga vägar i närområdet klarar trafikökningen utan några behov av åtgärder.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Kommunen tackar Trafikverket för deras synpunkter.

Region Halland, Lokal nämnd i Hylte, 2021-04-16

Synpunkter:

Lokal nämnd ställer sig sammantaget positiv till ändring av detaljplanen enligt planbeskrivning. Förslaget innebär en ökad tillgång till bostäder, förslaget kan bidra till en variation av boenden avseende upplåtelseformer och kostnadslägen. Det är även positivt att utöka användningsområdet av redan befintlig bebyggelse.

Området för den aktuella detaljplanen ligger något avskilt och nära skog med promenadstigar vilket för många är tilltalande och attraktivt. Samtidigt vill nämnden lyfta vikten av att området känns tryggt för alla människor. Många kvinnor och flickor upplever motionslingor som ligger avsidet som ett hot mot tryggheten, främst under den mörka tiden på dygnet. Att området framöver kan användas som permanent boende kan i sig göra att området upplevs tryggare med mer aktivitet och människor i rörelse.

I planbeskrivningen hänvisas till den fördjupade översiktsplanen för Hyltebruk från 1994. Enligt nu gällande översiktsplan upphör samtliga tidigare antagna delöversiktsplaner att gälla. Nämnden ser behov av att detta klargörs i planbeskrivningen.

Kommentar:

Kommunen tackar Region Halland för deras synpunkter.

Hänvisningen till den fördjupade översiktsplanen för Hyltebruk från 1994 har tagits bort från planbeskrivningen. Istället hänvisas till den nya Översiktsplanen för Hylte kommun som vann laga kraft 2020-12-17.

Eon Elnät AB, 2021-04-13

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 markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge. Nordväst om området finns en transformatorstation HYB-709, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Kommunen tackar E.ON för synpunkterna.

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på lämnade synpunkter.

Skanova, 2021-04-16

Synpunkter:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta www.ledningskollen.se.

Kommentar:

Kommunen tackar Skanova för synpunkterna.

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på lämnade synpunkter.

Plankartan är, i detta fall, enbart ett förtydligande av ändringen/planbeskrivningen. När förslaget till ändring har antagits kommer nu gällande plankarta att kompletteras med text om ändringens innebörd.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

--

4. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

VA- och renhållningsenheten 2021-03-29

Synpunkter:

VA- och renhållningsenheten har inget att erinra.

Miljöenheten, 2021-03-29

Synpunkter:

Miljöenheten har inget att erinra.

Park och Gatuenheten, 2021-04-12

Synpunkter:

Hur löser man sophämtningen på området.

Trafikalstringen på Stenhuggarevägen kommer att öka. Detta kommer att beröra boende där och synpunkter på ökningen kommer med all säkerhet. Trafiksäkerhetsåtgärder utmed vägen kommer troligen att krävas. Har detta diskuterats?

Fantastiskt att kommunen äntligen tar till vara denna möjlighet till permanentboende som ändringen skapar förutsättningar för.

För kännedom så planerar vi på Gata/park att lägga en ny beläggning på just Stenhuggaregatan i sommar, vilket ligger väl i linje med denna förändring.

Kommentar:

Sophämtningen ska lösas enligt vad som är praxis på orten.

Bedömningen är att den ökning av trafiken som ett genomförande innebär, inte är av sådan omfattning att några särskilda trafiksäkerhetsåtgärder kommer att krävas. Eventuella framtida synpunkter hanteras då de kommer in.

REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Rubriken på plankarta och planbeskrivning har ändrats från ”Ändring genom tillägg av detaljplan” till ”Ändring av detaljplan...”. Detta för att förtydliga att avsikten inte är en ny detaljplan som ska läsas parallellt med den gällande, utan avsikten är enbart att ändra användningsbestämmelsen från ”K” till ”B” i gällande detaljplan.

När ändringen av planen har antagits kommer gällande plan att kompletteras med en text om ändringen och vad den avser.

Planhandlingarna har i övrigt justerats/kompletterats enligt de synpunkter som kommit in. Det har dock inte skett några förändringar som påverkar innehållet/ syftet med planen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modée
Bygg och miljöchef

Louise Holmström Nobel
Planarkitekt