

Dnr 2019 KS0320

Siv Modée, Plan och byggchef
Tel. 0345-180 67
E-post: Siv.Modee@hylte.se

Kommunstyrelsen

Förslag på planprioritering 2019 - 2020

Förslag till beslut

Tillväxtutskottet godkänner planprioriteringslistan.

Beskrivning av ärendet

Den 19 juni 2018 beslutade kommunfullmäktige att inrätta ett direktberedande tillväxtutskott under kommunstyrelsen med ansvar för bland annat strategiska planfrågor – planprioriteringar.

Förslag till ny prioriteringslista för detaljplaneärenden och andra planrelaterade projekt har utarbetats av samhällsbyggnadskontoret. Prioriteringslistan ger en överblick över pågående projekt (planerade planärenden) samt avvaktande planärenden, och ger tillväxtutskottet möjlighet att besluta om hur resurserna ska fördelas mellan olika projekt.

Föreslagna prioriteringar baseras på bemanning och utifrån kommunens behov av nybyggnation av bostäder i attraktiva lägen, samt utvecklingen av nya och befintliga verksamheter. Planarbetet bedrivs på plan- och byggenheten och planhandlingarna tas fram med hjälp av upphandlad konsult men processen kommer att hanteras av kommunens planarkitekt (trainee) som börjar den 2 september.

Samhällsbyggnadskontoret arbetar för tillfället inte aktivt med några detaljplaner, men någon ligger under planering och förväntas att komma i gång senare under året av 2019. Antalet planer som skulle kunna komma igång är 2 till 3 st, varav en kommer att hanteras externt, vilket innebär att planerna bör kunna löpa parallellt. Nedan följer en lägesrapport över samtliga ärenden.

Beräknade datum för olika planskeden redovisas separat i bifogad bilaga, Förslag till prioriteringslista.

Västra Hylte 1:211 – Parkstaden (bostäder)

- En begäran om planbesked har lämnats för beslut till kommunstyrelsens sammanträde den 10 september 2019.
- En "Save the date" (5/9 2019) har skickats potentiella exploatörer, enligt en framtagen lista.
- Ett event kommer att hållas den 5 sep i Forums lokaler för en närmare presentation av projektet – Parkstaden och andra projekt i Hylte kommun med inbjudna gästföreläsare. Sista anmälningdag 1 sep till kommunen@hylte.se.
- Slutbesiktning av Skateparken som är en del av "Parkstadens" aktivitetsytor sker den 21 aug.
- En geoteknisk undersökning har gjorts över hela fastigheten som visar på bra område för byggnation och anläggning. *Området är väldigt blockrikt, dels på ytblock men även block i jorden vilket innebär att schaktarbeten kan därför bli lite mer krävande och dyrare, enligt rapporten.*

Kinnared 4:1 m. fl. – Derome Timber AB (industri)

- Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-19 att ge ett positivt planbesked för Derome Timber AB, Kinnaredssågen, för fastigheterna Kinnared 4:1, (3:11, 3:12, 34:1, 1:3, 3:16, 3:9 i befintlig

plan). Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra en fortsatt expansion av befintlig verksamhet. Derome projekter en ny såglinje i Kinnared vilket medför en produktion fem gånger större än dagens produktion och tillverkning av andra produkter, vilket kommer att kräva större ytor inom området och flytt av befintlig väg.

- Trafikverket har begärt att Derome ska göra en lokaliseringsutredning beträffande de två olika förslagen på ny vägsträckning, för att Trafikverket ska kunna förorda vilket vägval som ska göras. *"I bästa fall kanske vi kan ha framme en sådan inom ca två månader. Erfarenheten säger dock att det kan ta längre tid"*. En upphandling ska göras på en konsult för utredningen.
- När Trafikverket har bestämt vägval tar de fram en vägplan, arbetet med en ny vägplan kan ske parallellt med detaljplanarbetet. Förhoppningsvis under kvartal 4, 2019.
- Derome kommer samordna detaljplanarbetet själva genom extern konsult.

Kambo 1:12 m.fl. – Kambo industriområde (industri)

- På mötet med TU 2019-05-21 gavs samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheter samt ta fram förslag på alternativ för att utöka planområdet Kambo 1:12 m.fl. Förhandlingar har tagits upp med privata fastighetsägare till Kambo 1:10 om att köpa ett av deras skifte söder om området för att säkerställa god tillgång på mark för verksamheter. Dock så har köpet av avstannat.
- Nuvarande planområde är ca 5,0 ha, ett fastighetsköp skulle ge ett utökat planområde med ytterligare ca 10,0 ha till en sammanlagd yta om ca 15,0 ha. Ett utökat planområde skulle ge möjligheter för flera verksamheter, då Hylte Jakt & Lantmän visat intresse för en stor del av området om 5,0 ha.
- Då Kambo inte ombudgerades från 2018 till 2019 är i dagsläget fortsatt arbete inte aktuellt.

Unnaryd 1:137, 1:147 – Unnaryd (bostäder)

- De båda fastigheterna gavs planbesked samtidigt som detaljplanen för Unnaryd 1:49 m. fl. 2010-02-09, och ligger intill aktuella fastigheter.
- Planavtal har ingåtts mellan Hk och fastighetsägarna 2018-02-16 resp. 2018-04-19. Enligt avtalet är syftet till planarbetet att skyndsamt upprätta en ny detaljplan för fastigheterna för att möjliggöra boende, som idag är planlagd för upplag för oljor eller bensin. Kommunen skulle åta sig att bekosta detaljplanarbetet i sin helhet. En planavgift kommer istället att tas ut vid beslut om bygglov, i enlighet med av kommunfullmäktige antagen plan- och byggtaxa.
- En miljöteknisk markundersökning gjordes under sommaren 2018. Resultatet visade på en del föroreningar i området, vilket innebär att bostäder inte var lämpligt i området utan vidtagna åtgärder, som sanering och bortschaktning av massor. Denna information mailades till fastighetsägarna 2018-08-09 med ytterligare information om att *"den utredning som är gjord räcker för kommunens planarbete, men då blir förslaget från kommunen att bostäder inte är lämpliga i området. Däremot kan vi i den nya dp föreslå verksamheter, såsom verkstad, lager, kontor och hantverk"*. Fastighetsägarna ombads att ge besked hur de ville gå vidare med planen. För prövning av möjligheten till bostäder och ytterligare utredningar skulle bekostas av fastighetsägarna själva.
- Enligt samtal med fastighetsägarna 2019-08-12 har de fått offert på sanering och bortschaktningar av massor. Offerterna skiljer sig markant, den ena ca 100' – 150' kr och den andra närmare 500' kr pga. mer förekomst av förorenad mark. Fastighetsägare 1:147 funderar på att sanera marken för att möjliggöra området för bostäder, medan 1:137 nöjer sig med att området planläggs för verksamheter. 1:147 ska återkomma med ytterligare besked.
- Kostnaden för detaljplanarbetet (geoteknisk markundersökning, konsultarvode) har hittills uppgått till 111 486 kr.
- Ytterligare utredning som behöver göras är en dagvattenutredning, enligt offert från 2018 kostar det ca 35 000 kr.
- Där råder en del oklarheter som behöver tas upp för diskussion kring fortsatt arbete av planarbetet.

Glassbo 1:10 m. fl. – Kanalstaden (bostäder)

På mötet 2019-05-21 beslutade TU att avvakta med planen.

Västra Åkralt 1:89 m.fl. – Västra Åkralt 1:89 m.fl (handel/verksamheter), HJL

På mötet 2019-05-21 beslutade TU att avvakta med planen.

Prioriteringslistan bör ses över minst en gång i halvåret för dess aktualitet och eventuella omprioriteringar.

Handlingar i ärendet

Förslag till prioriteringslista,	2019-08-12
Tjänsteskrivelse,	2019-08-12
Karta, förslag till väg – Derome	

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret

Katarina Paulsson
Samhällsbyggnadschef

Siv Modée
Plan och byggchef