



Ny detaljplan för;
Givagård 1:16 m.fl.

Torup, Hylte kommun

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Upprättad 2022-01-17

Antagen i samhällsbyggnadsnämnden 2022-02-24 §8

Laga kraft 2022-03-24

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL (2014:900)

Förord

Denna antagandehandling beskriver förslag till en ny detaljplan för Givagård 1:16 m.fl. som har arbetats fram. Planering och byggande regleras genom Plan- och Bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen har efter samrådet växlats till standardförfarande från ändring av detaljplan till standardförfarande. Detta gjordes då kombinationen av bestämmelserna bostäder, verksamheter och centrum inte ansågs som förenliga, se samrådsredogörelse. Detaljplanen har varit ute på granskning 2 gånger, då den vid första antagande överprövades av Länsstyrelsen. Detaljplanen granskades på nytt där markanvändningen endast reglerades till verksamheter. När planen är antagen av Samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.

Standardförfarande



Planprocess med standardplanförfarande (Boverket.se).

Samråd om planförslaget pågick mellan 2021-03-29 – 2021-04-19. Syftet med samråd och granskning är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet och granskningen 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. Senaste granskningsperioden pågick mellan 2021-12-21 – 2022-01-04, kommunen fick då inte in några synpunkter på planen, detta återfinns i granskningsutlåtandet. Detaljplanen antogs i samhällsbyggnadsnämnden 2022-02-24. Detaljplanen gick laga kraft 2022-03-24.

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 om betydande miljöpåverkan* 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, tidigare 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. Granskningshandlingar och antagandehandlingar har upprättats av; Nuvarande planarkitekt Emilia Gustafsson Hylte kommun och Bygg- och miljöchef Siv Modée Hylte kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2022-01-17

Siv Modée
Bygg- och miljöchef

Emilia Gustafsson
Planarkitekt

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET	7
PLANFÖRSLAG	13
GENOMFÖRANDE	15
KONSEKVENSER	17

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att genom en ny detaljplan medge markanvändningen Z-verksamheter, vilket skapar en mer realistisk markanvändning för fastigheterna Givagård 1:48 och 1:16. Genom att medge dessa planbestämmelser möjliggörs en expansion och etablering av verksamheter i Torup, och främst den verksamhet som redan ligger på fastighet Givagård 1:16. 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 i dagsläget hämmar bostadsbestämmelsen verksamheten som ligger på platsen 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 i söder av lucktomter. Planområdets omfattning är ca 4000 kvm.

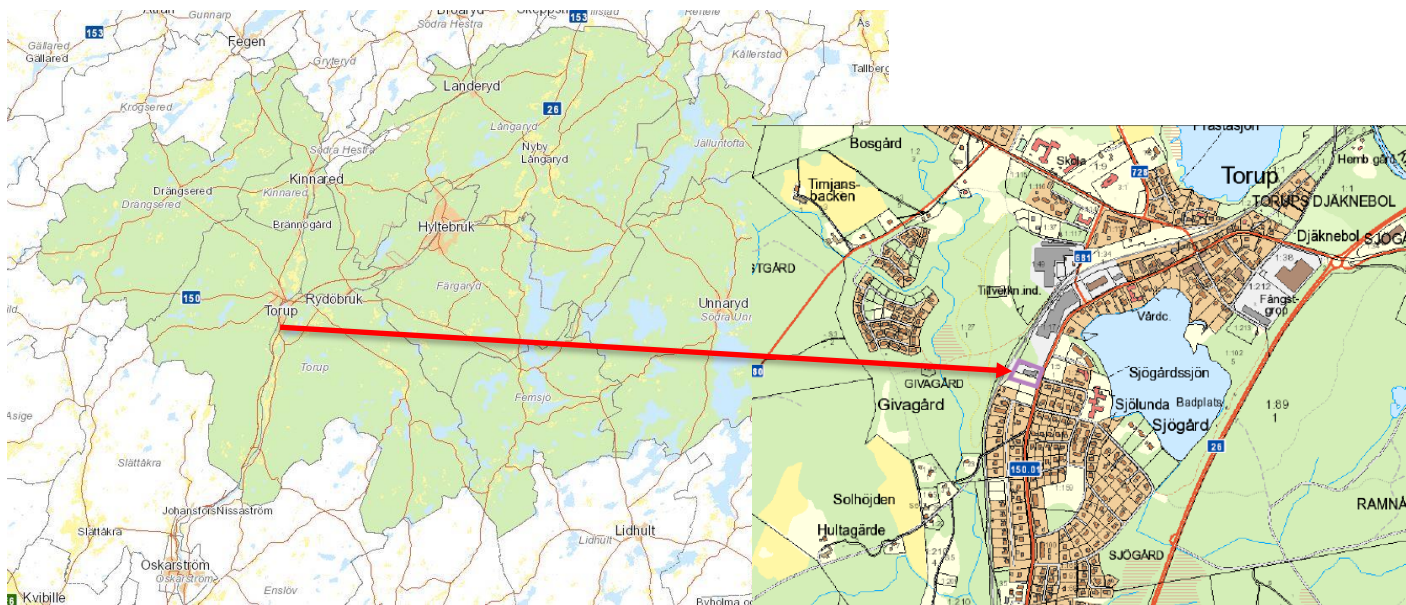


Bild 1 och 2 Aktuellt planområde.

Markägoförhållanden

Aktuellt planområde berör följande fastigheter:

Givagård 1:16	Torups Bilverkstad AB
Givagård 1:48	Torups Bilverkstad AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna planförslaget för samråd 2021-03-23 och 2021-06-05 togs beslut om granskning. Ytterligare ett beslut om granskning togs 2021-12-14. Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-14 att bevilja planbesked för Givagård 1:48 m.fl.

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

Översiktsplaner

I översiktsplanen som antogs 2019 är planområdet utpekad som befintligt verksamhetsområde. I översiktsplanen har även 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.

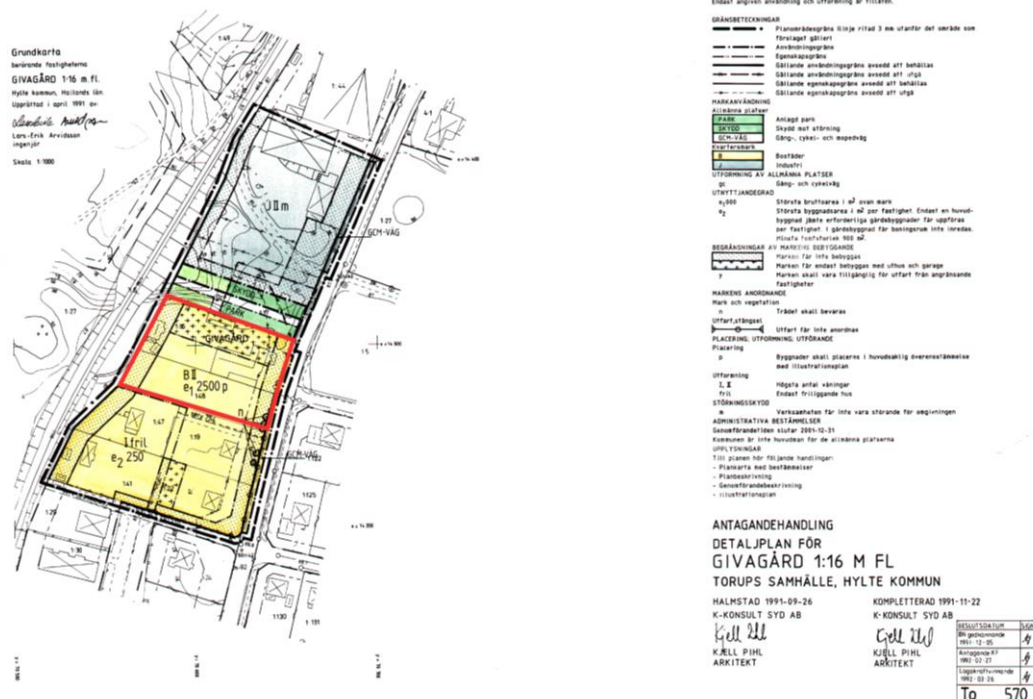


Bild 3 Gällande detaljplan. Ny detaljplan för berörd del markerat med rött. I gällande plan från 1992 medges bostäder söder om det nya planområdet, men dessa tomter är endast lucktomter idag. Det är endast på fastigheten Givagård 1:41 som en villa finns kvar. Planområdet omringat av röd markering innehåller bilverkstaden och en lucktomt. 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 förra 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

Den gällande planen är idag planlagt för B-bostäder i söder och J-industri i norr. En mindre del i mitten är betecknad som PARK och GC-väg, en del av ytan är även planbestämd som SKYDD, i syfte att dela av industri från de planerade bostäderna. Den berörda delen för den nya planen är planlagd som Bostäder idag.

Den gällande planens huvudsakliga syfte var att uppföra 15–20 stycken tvåvåningslägenheter. Detta planerades med bakgrunden att den bensinstation, numera Torups bilverkstad AB 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 inte stämmer mot planens bestämmelser. Planen begränsar därmed verksamhetens expansionsmöjligheter. Det finns bland annat planer på att expandera med en automatisk sluten fordonstvätt.

Utöver bilverkstaden finns ingen annan verksamhet inom planområdet. Parken, skyddsområdet och GC-vägen anlades aldrig och gällande plans södra del består idag av lucktomter med friväxande växtlighet. Planområdets västra del gränsas med tågspåret, dock avgränsas fastighetsområdet och tågspåret med en djup sänka på cirka 3 meter. Sänkan är fylld med sly och växtligheter.



Bild 4 Befintlig lucktomt

Bebyggelse

I mitten av gällande plan ligger bilverkstaden som har anor från 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 i tidigare bevarandelinventeringar som klass C, lokalt intresse och miljövärde och skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 § (underhållskrav, varsamhetskrav). Kulturmiljö ska beaktas vid bygglov. Dock anser kommunen att den befintliga bebyggelsen har genomgått en omfattande förändring under de senaste åren. Då karaktärsdragen är så pass förändrade och förvanskade har det kulturhistoriska värdet gått förlorat.



Bild 5, 6, 7 och 8 Bilverkstaden 2007 (vänster), och dagens utformning till höger.

Bebyggelsen har sedan 2007 genomgått stora förändringar som påverkat bebyggelsens karaktär gällande det kulturhistoriska värdet.

De främsta förändringarna är att fönsternas form, utformning (spröjs) och placering påtagligt har ändrats, färgsättningen har gått från grönt till grått och plåttaket har bytts till tegeltak och

skorstenen har tagits bort. Även skyltfönster och dörrar i trä har ersatts med modernare metalldörrar. Det tidstypiska vinklade taket för bensinmacken har bytts ut till ett modernare ”carporttak”. Sammantaget gör de olika förändringarna att byggnadens karaktär och proportioner helt omskapats. Kommunens bedömning är att förändringarna är så omfattande vilket lett till att karaktärsdrag med betydande värde som bör skyddas med varsamhetsbestämmelser saknas.

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.

I samband med bygglov ska ventilation och liknande frågor beaktas för att tillgodose en god boendemiljö för de närboende.

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 och farligt gods

Järnvägen är utpekad som riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 8 §. Den används för både persontrafik och gods. Järnvägen utgör en sträcka där det kan transporteras farligt gods. 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.

Fastigheten används inte för stadigvarande vistelse och eftersom bostadsbestämmelsen inom planen som gäller idag upphör att gälla bedöms avståndet för farligt gods ur ett annat perspektiv. Pågående verksamhet i form av bilservice alstrar få besökare med kort vistelsetid. Pågående verksamhet kommer kompletteras med tvätthall, vilket inte påverkar en ökning av personer som vistas på området. Enligt rapporten Riskanalys om farligt gods från

Länsstyrelsen, bör ett generellt avstånd på 30 meter från järnväg hållas. Då ändamålet för planen är en expansion av verksamhet, typ bilservice har kommunen utgått från tabell A.4 i rapporten som länsstyrelsen tagit fram. Utifrån denna tabell har kommun reglerat skyddsåtgärder förhållande till järnvägen som löper längst planområdet.

I rapporten hänvisas till rapporten Säkra järnvägstransporter av farligt gods (2007) där rapporten menar att vagnarna nästan alltid hamnar inom en vagnslängd från spåret vid en urspårning och sannolikheten för att en vagn ska hamna på längre avstånd än 15 meter ifrån spåret är mycket liten, detta oavsett hastighet. Utifrån *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län* har plankartan försetts med prickmark, mark som inte får bebyggas vilket ger ett skyddsavstånd till byggrätt på 30 meter från Järnvägens spårmit. Avståndet mellan spårmit och själva planområdet uppgår till cirka 17 meter. Planområdet bedöms som zon B enligt handlingen, då pågående verksamhet på fastigheten består av är bilservice. De säkerhetshöjande åtgärder som krävs för denna verksamhet återfinns i tabell A.4 enligt kommunens bedömning.

Förhindra mekanisk konflikt

Utifrån förutsättningarna på platsen, med en nivåskillnad mellan planområdet och järnvägen där planområdet ligger högre än banvallen och ett dike/sänka på cirka 3 meter däremellan med vegetation anses risken gällande olyckor och eventuellt läckage med farligt vätska väldigt liten och någon ytterligare skyddsåtgärd anses inte behövas utöver höjdskillnaden och diket. Detta är även exempel på åtgärder som tabell A.4 beskriver som skyddsåtgärd.

Marken där diket återfinns ägs av Trafikverket, bedömningen är att så länge järnvägen är i bruk kommer även diket och höjdskillnaden förbli. Med de ovannämnda förutsättningarna bedöms risken för att en olycka med farligt gods skulle innebära ett allvarligt olycksförlopp som liten om man utgår från att förhindra en mekanisk konflikt men exempelvis läckage av farlig vätska.

Reducera/motverka strålningseffekter

Plankartan har reglerats med bestämmelse b₂ – Fasad, inklusive fönster och tag gentemot järnvägen ska utföra i minst brandklass EI30.

Motverka/reducera effekter från giftig gas

Plankartan har reglerat detta genom skyddsåtgärd, detta genom att reglera plankartan med bestämmelse b₁ – vilket innebär att ventilation och friskluftsintag ska placeras vänt bort från järnvägen.

Begränsa antal personer som kan påverkas/underlätta utrymning

Detta har reglerats genom att utrymning ska vara möjligt bort från järnvägen, detta genom bestämmelse b₃. Gällande entréer och liknande är dagens entré redan placerad mot gamla Nissastigen istället för mot järnvägen. Framtid expansion är en tvätthall vilket inte kommer kräva en besöksentré på det sättet.

Övrigt

Det finns även ett rekommenderat avstånd från Trafikverket på 15 meter mellan spårmit och parkeringsplatser för att minimera risk för lackskador till följd av i gnistbildning vid inbromsning av tåg, vilket även uppfylls då avståndet är 17 meter.

Sammanfattningsvis har kommunen utgått från länsstyrelsens rapport *Risikanalyt av farligt gods* i Hallands län, och gjort bedömningen att plankartan och planområdet ska regleras och bedömas utifrån tabell A.4 där bilservice ingår. Planområdet inkluderar Torups Bilservice AB som är en etablerad verksamhet som köpt fastigheten Givagård 1:48 för att kunna expandera genom en verksamhet i form av biltvätt. Plankartan har reglerats utifrån denna tabell för att kunna uppfylla de skyddsåtgärder som är lämpliga utifrån verksamhet och skyddsavståndet på 30 meter.

Bilder:



Bild 9 och 10 Förutsättningarna som visar höjdskillnaden mellan järnväg och planområdet

Miljöbedömning

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

Naturmiljö

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

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 den känsliga markanvändningen i form av bostäder försvinner och istället gäller planbestämmelsen Z, -verksamheter. Bedömningen är att den föreslagna markanvändningen inte kräver någon vidare undersökning av mark då det tidigare haft en känsligare markanvändning. Befintlig verksamhet inom planområdet fortgår.

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.

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 översvänningskartering.

Trafik och parkering

Trafikmiljön

Området nås via befintligt vägnät från väg 150, Gamla Nissastigen som är en genomfartsgata i Torup. En utfart har lagts till på fastighet Givagård 1:48.

Planförslaget bedöms inte öka trafikbelastningen på gatan. Enligt karteringen från Trafikverkets årsmedelsdygnstrafik från 2017 passerar 816 fordon.

Trafikverket är väghållare av väg 150, Gamla Nissastigen.

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 fastighet finns ingen påkoppling då fastigheten är obebyggd, men möjligheter för påkoppling finns.

El, tele och bredband

Inom planområdet finns ledningar för el, tele och bredband. E.ON har servisledningarna inom området på fastighet Givagård 1:16.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och byggrätt

Den nya detaljplanen innebär en mer korrekt användning av marken utifrån dagens markanvändning. Bestämmelse Z-verksamheter gör att den befintliga verksamheten blir planenlig. Fastigheterna får en största byggnadsarea på 45% av fastighetsarean och högsta byggnadshöjd är 7 meter. Den tidigare korsmarken på Givagård 1:16 tas bort. Prickmark mot järnvägen och Gamla Nissastigen kvarstår. Prickmark läggs till på Givagård 1:48 efter samrådet, som ett skyddande avstånd mot eventuell bostadsbebyggelse i söder.

Plankartan har även reglerats med ett antal skyddsåtgärder i form av planbestämmelser, dessa på grund av järnvägen som går längst planområdet.

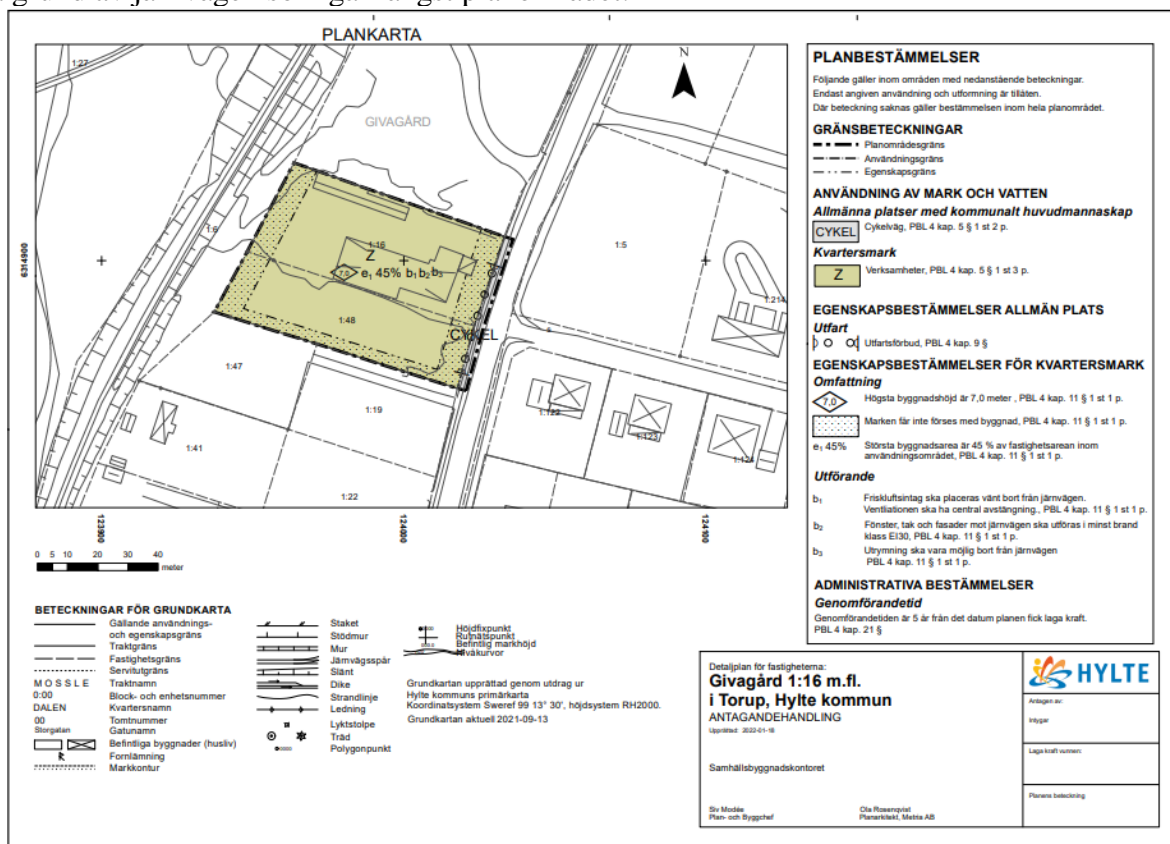


Bild 11 Aktuell plankarta

Gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen bör ta fäste i Hylte kommuns gestaltungsprogram. 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.

Bilverkstadens byggnad är utpekad under bevarandeeinventeringar som klass C, lokalt intresse och miljövärde och skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 § (underhållskrav, varsamhetskrav). Kulturmiljö ska beaktas vid bygglov. Byggnaderna har dock förvanskats genom åren.

Trafik och parkering

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

Trafikmängden bedöms inte öka mer än marginellt till följd av planförslaget.

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. En oljeavskiljare är ansluten till en mindre tvätthall med avlopp till spillvattennätet.

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.

Buller

Planbestämmelse Z-verksamheter tillåter inte störande verksamheter från ljud, lukt eller luft.

Vid bygglov ska frågor som beaktar buller och andra eventuella störningar prövas. Riktvärdena för buller ska klaras och inga skadliga ämnen får släppas ut.

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	januari 2022
Antagande	februari 2022
Laga kraft	mars/april 2022

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 exploatören. Exploatören 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 och Givagård 1:48 berörs av planförslaget.

Rättigheter

E.ON har ledningar på Givagård 1:16 till befintlig bebyggelse.

Gemensamhetsanläggning

En befintlig samfällighet finns med i planen, en del av Gamla Nissastigen vilket driftas av Trafikverket. Den nya detaljplanen innebär inga ändringar avseende vägområdet. För att tekniskt kunna redovisa utfartsförbudet i plankartan krävs att en mindre del av Gamla Nissastigen inkluderas i planförslaget

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.

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 detaljplanearbetet. En undersökning har tagits fram, *Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Givagård 1:16 m.fl.*

Kommunens ställningstagande är att förslaget till 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. Planbestämmelserna Z, - verksamheter och C, -centrum tillåter inte störande verksamheter som innefattar ljud, lukt eller luft. Riktvärdena för buller ska klaras och inga skadliga ämnen får släppas ut.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område. Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnorm 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 detaljplanen bedöms bidra till en positiv utveckling av tätorten. Det bedöms 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	Den nya detaljplanen anger planbestämmelser Z – verksamheter. Planområdet omfattar fastigheterna Givagård 1:16 och 1:48. Planen möjliggör för fortsatt verksamhet och eventuell expansion av befintliga verksamheter.
GIVAGÅRD 1:48	Fastigheten kan i framtiden bebyggas med verksamheter i stället för bostäder som gällande detaljplan medger.
GIVAGÅRD 1:19	Fastigheten ligger i söder, i direkt anslutning till planområdet inom gällande detaljplan. Fastighetens påverkas endast marginellt.
GIVAGÅRD 1:47	Fastigheten ligger i söder, i direkt anslutning till planområdet inom gällande detaljplan. Fastigheten påverkas marginellt.
GIVAGÅRD 1:27	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
SJÖGÅRD 1:5	Fastigheten ligger öster om planområdet och påverkas endast marginellt.
SJÖGÅRD 1:122	Fastigheten ligger öster om planområdet och påverkas endast marginellt.
SJÖGÅRD 1:125	Fastigheten ligger öster om planområdet och påverkas endast marginellt.
SJÖGÅRD 1:130	Fastigheten ligger sydöst om planområdet och påverkas endast marginellt.
GIVAGÅRD 1:24	Fastigheten ligger söder om planområdet påverkas endast marginellt.
GIVAGÅRD 1:29	Fastigheten ligger söder om planområdet och påverkas endast marginellt.
GIVAGÅRD 1:41	Fastigheten ligger i söder, i direkt anslutning till planområdet inom gällande detaljplan. Fastigheten påverkas endast marginellt.
GIVAGÅRD 1:22	Fastigheten ligger i söder, i direkt anslutning till planområdet inom gällande detaljplan. Fastigheten påverkas marginellt.
GIVAGÅRD 1:17	Fastigheten ligger i norr, i direkt anslutning till planområdet inom gällande detaljplan. Fastigheten påverkas endast marginellt.
GIVAGÅRD 1:6	Fastigheten ligger i väster, i direkt anslutning till planområdet men utanför gällande detaljplan. Fastigheten innefattar järnvägen och den bedöms inte påverkas av planförslaget.

