

Detaljplan för  
Del av Givagård 1:27 m fl.

Torup, Hylte kommun



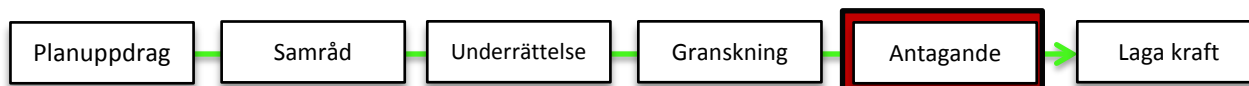
## PLANBESKRIVNING

Antagandehandling  
Upprättad 2017-04-24

Dnr PBE 2016-11

## Planprocess

Denna planhandling beskriver det förslag till *Detaljplan för Givagård 1:27 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 1:27 handläggs med standardförfarande, och befinner sig nu i granskningsskedet. När planen är antagen av kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Figur 1. Planprocess med standardförfarande.

Samråd om planförslaget har genomförts. Syftet var förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattade 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 PLANDATA .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET .....	9
PLANFÖRSLAG .....	4
GENOMFÖRANDE .....	19
KONSEKVENSER .....	21

## Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* i skala 1:1000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingen hör också en *planbeskrivning* vilken ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men inte har någon egen rättsverkan. På samhällsbyggnadskontoret finns också *behovsbedömning* (2016-03-09), *fastighetsförteckning* (Metria 2017-03-01), *Översiktlig geoteknisk undersökning* (2016-06-08), att ta del av för den som så önskar.

## Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknade. Handlingarna har upprättats av f.d. och nuvarande plan- och byggchef Tony Ortenlöf, Siv Modée (projektledning), planarkitekt Annika Säw (konsult) Metria AB, projekteringsingenjör Johnny Borg (VA) och miljöstrateg Bitte Rosén-Nilsson (behovsbedömning MKB).

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2017-02-27

Siv Modée  
Plan- och byggchef

Annika Säw, Metria AB  
Planarkitekt

## PLANENS SYFTE OCH PLANDATA

### Syfte och bakgrund

Området ligger centralt i Torup intill Sjögårdssjön. Platsen har genom alla tider kallats för ”marknadsplatsen” som antagligen härstammar från att det just varit en marknadsplats. Idag används området vid enstaka tillfällen varje år till exempel marknader och andra evenemang.

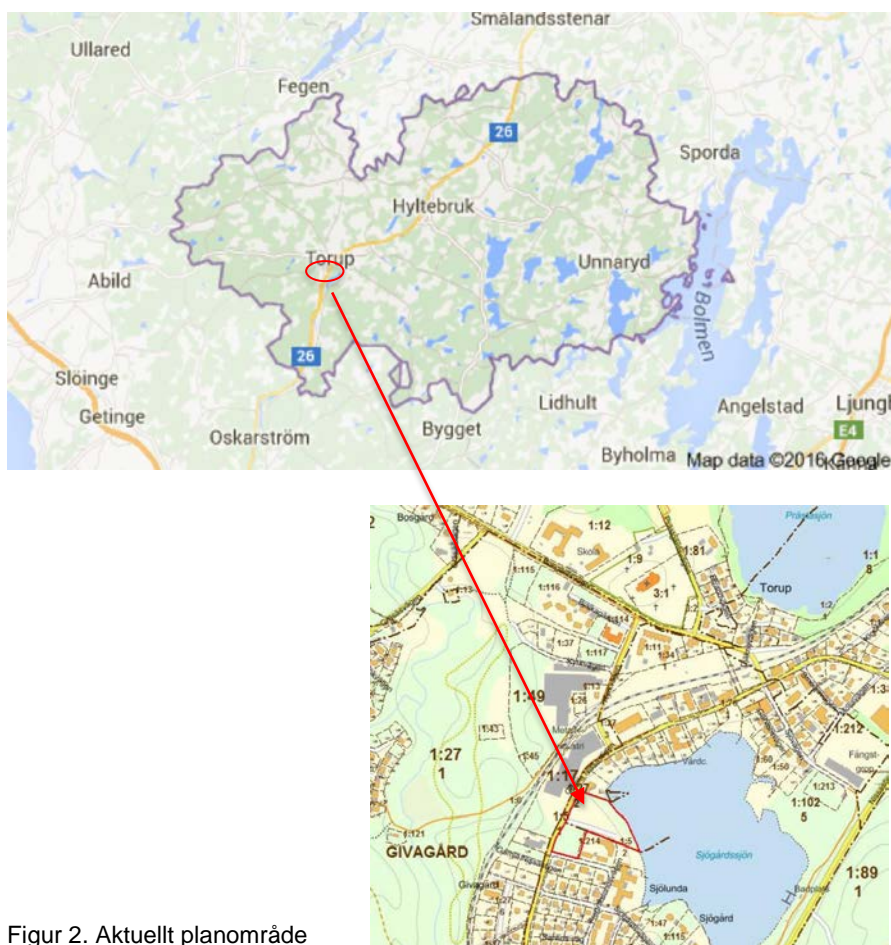
Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av sjönära bostäder, i blandade hustyper, på den så kallade marknadsplatsen. Tanken är att en del av området även i fortsättningen ska kunna användas till evenemang.

Syftet med detaljplanen är även att skapa en flyttkedja där invånare som besitter stora hus kan få ett alternativt, attraktivt, mindre boende i närhet till befintligt äldreboende och på så sätt starta en kedja som frigör bostadshus för inflyttning till orten.

### Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Torup i nära anslutning till Sjögårdssjön. I anslutning till området finns även ett populärt äldreboende och en fastighet med hyreslägenheter som främst bebos av äldre invånare.

Planområdet omfattar knappt 1,3 hektar.



Figur 2. Aktuellt planområde

## Markägoförhållanden

Det föreslagna planområdet ägs av Hylte kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Uppdrag

Planbesked beviljades av kommunstyrelsen 2016-04-05 § 47. Planen handläggs med standardförfarande.

### Översiktsplaner

I den *kommunövergripande översiktsplanen (ÖP)* för Hylte kommun, antagen 2003, anges det aktuella planområdet som befintligt tätortsområde, för vilka ÖP hänvisar vidare till fördjupningar av översiktsplan.

För Torup gäller *fördjupning av översiktsplan Torup*, antagen av kommunfullmäktige 1992-11-26 § 113 (nytryck 2010). I denna anges mål för hur man bör utveckla de centrala delarna av Torup:

- Minska genomfartstrafik
- Skapa god sjökontakt
- Gång- och cykelkontakt med bostadsområdena
- Försköna järnvägsområdet

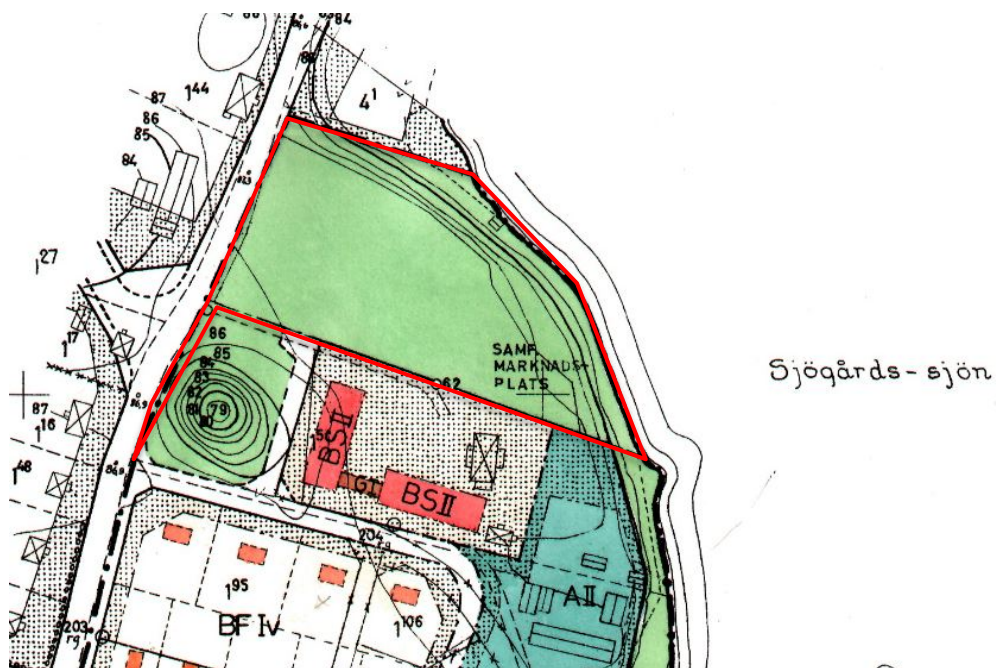
För Centrumområdet anges: Centrum är koncentrerat till Stationsområdet och längs Gamla Nissastigen. Här finns butiker, vårdcentral, gästgiveri, station och bibliotek. Bebyggelsen har stora bevarandevärden. En särskild studie av centrum redovisas separat i översiktsplanen. Rekommendationer som nämns är att vid nybyggnadsåtgärder beakta bevarandevärden och att ett sätt att förbättra området kring stationen, som upplevs öppet och ödsligt, är att föra in rikligt med planteringar.

Aktuellt område finns med i kommunens LIS-plan, *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen*, ett tematiskt tillägg till Översiktsplanen ÖP 2001.

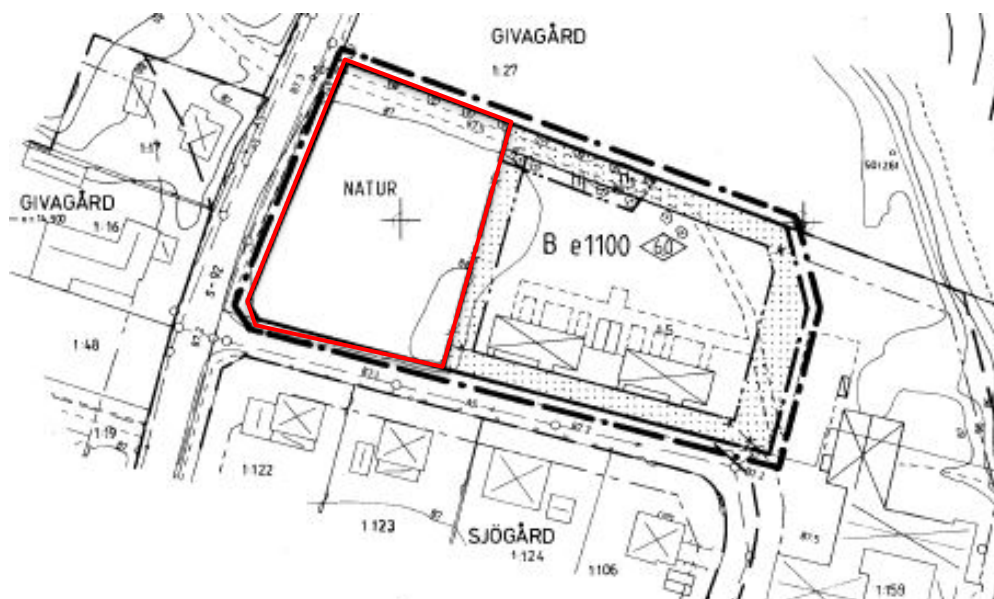
## Detaljplaner

Föreslaget planområde är tidigare planlagt och berörs av två gällande detaljplaner, 509 och 563, för vilka genomförandetiden har gått ut.

- Detaljplan 509, (13-TOR-808) antagen 1962
- Detaljplan 563, (1315-P90/5) antagen 1990



Figur 3. Gällande detaljplan för del av Givagård 1:27 (13-TOR-808).



Figur 4. Gällande detaljplan för Sjögård 1:5 och 1:214 (1315-P90/5).

## Riksintressen och förordnanden

Inga riksintressen eller förordnanden finns inom eller i anslutning till planområdet. Cirka 100 meter från planområdets västra gräns löper Nässjöbanan som är riksintresse för järnväg.

Järnvägen har kvar sin ursprungliga sträckning från sekelskiftet och går genom orterna Torup, Brännögård, Kinnared och Landeryd, där även sträckan Torup – Hyltebruk ingår. Sträckan Halmstad – Torup – Hyltebruk är av riksintresse med hänsyn till pappersexporten. Torup – Kinnared – Landeryd har stora möjligheter att bli en viktig del i det nationella järnvägsnätet. Ny bebyggelse nära området bör undvikas med hänsyn till buller, vibrationer och säkerhet. Sträckan Torup – Hyltebruk trafikeras idag enbart med godstrafik medan övrig sträckning även har persontåg.

## Strandskydd

För Sjögårdssjön råder strandskydd till 100 m enligt Miljöbalken 7 kap 13-14 §§. I kommunens tematiska tillägg *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen* har 22 st. LIS-områden pekats ut som lämpliga för strandskyddslättnader. Aktuellt område för detaljplaneläggning ligger inom ett av kommunen utpekade områden för detta (Nr 3. Prästasjön, Sjögårdssjön och Lillån).



Figur 5. LIS-områdets utbredning i Sjögårdssjön (Strandskyddsplan 2012)

Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen, bl a som marknadsplats. I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Strandskyddet avses upphävas inom hela planområdet. Skäl att återropa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c § är:

-Främsta skäl till upphävandet är att aktuell mark redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, skäl **nr 1**. *Planen säkerställer tillgängligheten till sjön och stranden genom att ett område om 25 meter planläggs som parkmark mellan område för bostadsändamål och sjön. Befintlig gång- och cykelväg längs stranden säkras därmed för besökare och ett attraktivt och sammanhängande rekreationstråk kan därmed utvecklas för fler besökare.*

Inom områden som kommunerna har pekat ut som områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man, förutom de skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, även tillämpa skälen som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 d §. Det kan handla om att en byggnad, anläggning eller verksamhet långsiktigt bidrar till utvecklingen av landsbygden eller, om det gäller flerbostadshus, att de uppförs i anslutning till befintliga bostadshus vilket är relevant i aktuell plan.

Planens syfte är att genom att tillskapa sjönära attraktiva bostäder i blandade hustyper kunna stimulera en omsättning av boende, att starta en flyttkedja, och på så sätt bidra till samhällets utveckling. Aktuellt område är beläget i direkt anslutning till befintliga bostäder, serviceanläggningar och arbetsplatser. Inom 500 meter ligger även centrum, skola och övrig offentlig service. Ny kompletterande bostadsbebyggelse inom befintlig tätortsstruktur där etablerad teknisk infrastruktur och kommunikationer kan nyttjas i nuvarande omfattning innebär ett viktigt tillskott av befolkningsunderlag för upprätthållande av service på orten.

Planläggningen innebär en långsiktig positiv påverkan på bebyggelsestruktur och tätortsutveckling i både lokalt och regionalt perspektiv, utan att påtagligt försvåra för allmänhetens tillgång till strandområdet, friluftslivets intressen eller att skada växt- och djurlivet. Av den anledningen anses särskilda skäl enligt miljöbalken för upphävande av strandskydd vara uppfyllda.



Figur 6. Gång och cykelvägen längs strandkanten nedanför slänten och trädridan

## Miljöbedömning

Om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning, inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB), upprättas enligt PBL 4:34 och MB 6:11. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen avgör genom en så kallad behovsbedömning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret har i en behovsbedömning (2016-03-09) prövat planens bedömda miljöpåverkan, och där gjort bedömningen att planen *inte* kan förväntas medföra någon

betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har enligt 6 § MKB-förordningen samrått med Länsstyrelsen i Halland (2016-04-08).

Utifrån den översiktliga redovisningen i behovsbedömningen gör Länsstyrelsen bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen föreslår att följande frågor belyses i det fortsatta planarbetet:

- hur planförslaget bidrar till landsbygdsutvecklingen (redovisas under rubriken strandskydd)
- en arkeologisk utredning kommer att krävas (kommer att hanteras i ett senare skede)
- på platsen finns en minnessten som Gustav VI Adolf signerat på 1950-talet. Av planhandlingarna bör det framgå hur kommunen avser bevara minnesstenen.(redovisas under rubriken kulturmiljö och fornlämningar)
- Flera byggnader i direkt anslutning till planområdet finns upptagna i den länsomfattande bebyggelseinventeringen (redovisas under rubriken Bebyggelse)

## Gestaltningssprogram

I kommunens *Gestaltningssprogram*, antaget 2012-09-27 (KF§77), formuleras riktlinjer för utformning av gator, torg, grönytor, allmänna platser och parkeringsytor i kommunen, liksom riktlinjer för materialval, formspråk och färgsättning av bebyggelse. Här anges bland annat att vid eventuella förändringar bör byggnadernas ursprungliga utseende vara vägledande och att kompletteringar bör underordnas befintlig bebyggelse. Samtidigt anges att landskap och tätorter inte kan konserveras och att arkitektur och landskap ska spegla den samtid vi lever i.



Figur 7. Två av de dokument som beskriver tidigare ställningstaganden: Gällande översiktsplan från 2003 och Gestaltningssprogram från 2012.



## FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

### Kort historik

Torup har en lång historia som handelsplats. Här har Nissastigen gått sedan forntiden och här möts även vägarna från Kinnared/Drängsered samt Falkenberg. Detta gjorde att Torup blev en bra plats för handel och 1723 fick Halmstad hålla årlig enskild marknad i Torup vilket 1827 utvidgades till att även vara en vårmarknad.

Som knutpunkt för kommunikationer har Torup varit minst lika viktig. 1861 öppnades en poststation och 1877 invigdes järnvägsstationen och fick namnet Torup. Sedan 1848 har det funnits en gästgivargård på samma plats där den ligger idag. Gästgivargården fungerade även som skjutsstation ända fram till 1934 då taxiverksamheten tog över rättigheterna.

Nissastigen flyttades ut från centrala Torup på 60-talet.



Figur 8. Häradsekonomiska kartan 1919-25.

### Markanvändning

Planområdet består idag till största del av allmän plats, park, plantering samt natur. Vid några tillfällen under året används platsen som marknadsplats. I övrigt fungerar den som grönområde med en välfrekventerad gång- och cykelväg längs sjökanten. Upprustning pågår med bl a belysning och ny markbeläggning.



Figur 9. Aktuellt planområde.

## Bebyggelse

Inom aktuellt planområde finns idag ingen bebyggelse. Närmaste bebyggelse nordväst om planområdet är den sk skruvfabriken (ingår i den länsomfattande bebyggelseinventeringen) och norr om en villa mellan G:a Nissastigen och sjön. Planområdet gränsar i väster till G:a Nissastigen, i söder till befintlig vårdanläggning och äldreboende och villabebyggelse.



Figur 10. Skruvfabriken



Figur 11. Bostadshus norr om planområdet



Figur 12. Äldreboende



Figur 13. Seniorboende

## Kulturmiljö och fornlämningar

Enligt kommunens kulturmiljövårdsprogram bör det vid byggnadsåtgärder eller annan förtätning tas särskild hänsyn till områdets bevarandevärden.

Inom planområdet finns en lämning som är redovisad i riksantikvarieämbetets databas med objektsid: 10150600830001. Lämningen beskrivs som en minnessten av granitblock från 1954. Vid besök i Torup 1954-06-22 fick Gustav VI Adolf signera stenen.



Figur 14. Utdrag ur Riksantikvarieämbetets register.



Figur 15. Stenens placering invid slänten mot sjön

Stenens nuvarande lokalisering är utanför kvartersmark, inom Park i gällande plan liksom aktuellt planförslag och kan därför anses säkrad inför framtiden. Förbi stenen, längs strandkanten går också ett befintligt gång- och cykelstråk som prioriterats av kommunen. Inom ramen för planarbetet kommer en arkeologisk utredning att genomföras, i linje med Länsstyrelsens yttrande om till planen hörande behovsbedömning.

## Naturmiljö och grönstruktur (och friytor)

Planområdet består idag av ett stort grönområde som tidigare använts som marknadsplats och ett mindre skogsparti i områdets södra del. I områdets södra kant finns en gångstig/väg och en upptrampad stig korsar även den öppna gräsytan. Ytan är plan men invid sjön finns en nivåskillnad på ett par meter som är försedd med en trädridå av fullvuxna träd främst björk med inslag av tall. Nedanför trädridån invid sjökanten löper ett välanvänt gång- och cykelstråk.

Platsen berörs inte av biotopskydd eller av natur-/kulturresevat. Det finns heller inga kända nyckelbiotoper, fridlysta eller hotade arter i området.



Figur 16. Planområdet består till största delen av en klippt gräsyta.



Figur 17. Trädriddån invid sjön



Figur 18. Vegetationen mellan bebyggelse och G:a Nissastigen

## Mark- och vatten

### Geoteknik

Markytan inom planområdet består av en relativt plan grönyta med en brant träd- och buskagebevuxen sluttning ned mot Sjön. Området ligger högt i förhållande till Sjögårdssjön vilken har en nivå på ungefär +83 meter. Byggbar del av planområdet bedöms därför inte påverkas av risk för erosion eller översvämningar. De geotekniska förhållandena för grundläggning inom området är relativt goda då jorden under mulljord utgörs av sand med en fast lagringstäthet. En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av Sigma 2016-06-08. Detaljerade undersökningar bör utföras i detaljprojekteringsskedet för tillkommande byggnader.

### Dagvatten

Idag hanteras dagvatten för aktuellt område genom lokalt omhändertagande.

### Grundvatten

Ingen observation av grundvattenyta har gjorts i undersökningsområdet. Dock ligger den angränsade sjön på nivån ca.+83 meter.

### Förorenad mark

Området berörs inte av några kända marföroreningar.

### Radon

Ingen markradonundersökning har utförts. Andra mätningar som gjorts i Hylte kommun brukar visa på ett normalvärde mellan 10 – 30 000 Bq/m<sup>3</sup> jord/luft. Innan byggnation kommer till i området bör en radonmätning göras av marken.

### Buller

Planområdet påverkas idag av trafikbuller från Gamla Nissastigen och järnvägsområdet cirka 100 meter väster ut.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

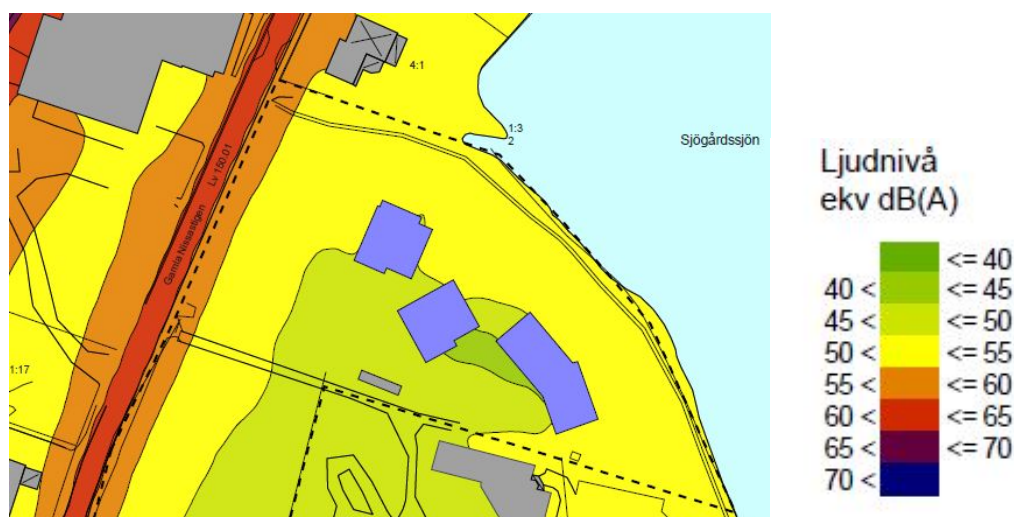
Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

En bullerutredning har därför tagits fram för planområdet och utförts av Ramböll, daterad 2017-02-24. Beräkningarna visar att 50 dB(A) ekvivalentnivå ej överskrids vid någon byggnadsfasad i de olika beräkningsfallen för år 2035. Den ekvivalenta ljudnivån påverkas av både väg och järnväg varför de högsta nivåerna beräknas för den sammanvägda nivån av väg- och tågtrafik. Det ger en ekvivalentnivå upp till 50 dB(A) mot gamla Nissastigen och byggnadsfasader öster ut mot väg 26. Generellt ger vägtrafiken störst bidrag till bullernivåerna inom planområdet. I jämförelse med nuläget förväntas en ökning av ljudnivån med ca 1dB(A) i de olika beräkningsfallen.

Rapportens slutsats är att de beräknade trafikbullernivåerna från väg- och tågtrafik visar att det är låga ljudnivåer i planområdet. Vid samtliga byggnader i det redovisade planförslaget underskrids riktvärdena enligt förordningen 2015:216. Det finns således goda möjligheter att uppnå en god boendemiljö avseende buller vid bostäder och eventuella uteplatser på Givagård 1:27.



Figur 19. Bullerutredning väg-och tågtrafik 2 m ovan mark år 2017

## Trafik och parkering

Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

I områdets nordöstra del löper ett befintligt gång- och cykelstråk som fyller en viktig funktion för att kunna ta sig till och från centrum. Stråkets betydelse förstärks i och med planläggningen. Området ligger nära kommunal kollektivtrafik med busshållplats sydöst om planområdet.

Parkering och tillgänglighet med bil

Idag finns det en vedertagen grusad infart till området direkt från G:a Nissastigen strax norr om Fredrikslundsvägen men någon anlagd parkering finns inte.

## Teknisk försörjning

Planerade bostäder kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Hylte kommun ansvarar för den traditionella avfallshanteringen. Återvinningsstation för tidningar och förpackningar finns vid Kvarnvägen 6 och administreras av FTI. Eon är nätägare inom planområdet.

## Hälsa och säkerhet

Aktuellt planområde är inte utsatt för påverkan som innebär en ökad risk för hälsa och säkerhet. G:a Nissastigen har en högsta tillåtna hastighet på 40 km/h. Antalet passager uppgår till 829 ÅDT (2013).



Figur 20. Fredrikslundsvägen

## PLANFÖRSLAG

### Sammanfattning av förslag

Aktuellt område föreslås planläggas för ändamålet bostäder, flerfamiljshus och radhus (B<sub>1</sub>), park (PARK) och gata (GATA). Kvartersmarken föreslås bebyggas med flerbostadshus i varierande utformning och höjd. Befintlig marknadsplats ska även i framtiden användas för marknader och liknande evenemang. Befintligt gång- och cykelstråk längs stranden säkerställs inom parkmark och kommer att vidareutvecklas genom pågående upprustning för ökad tillgänglighet och attraktivitet av området.

Planläggningen för attraktiva bostäder i detta område är ett steg i kommunens arbete med att skapa en attraktiv kommun och strävan att öka invånarantalet i kommunen.

### Användning av mark och vatten

#### Allmän platsmark

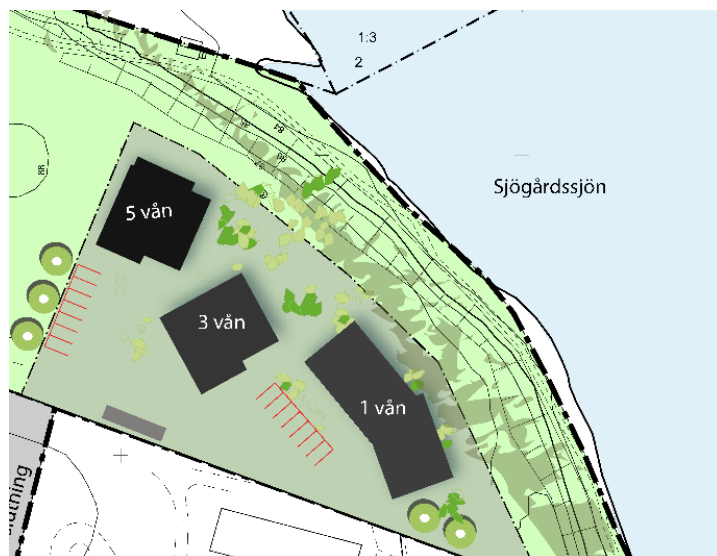
Det föreslagna området är idag en stor öppen plats som används som marknadsplats två gånger om året. Syftet med planen är att göra området mer attraktivt att vistas i för boende och besökare då planen är tänkt att inrymma plats för marknader och andra aktiviteter även i fortsättningen.

Den västra delen av tidigare parkområde och en drygt 20 meter bred remsa mot sjön kvarstår som park likt dagens användning. Den södra delen som idag består av ett mindre skogsparti kommer att finnas kvar men gallras mot Ga Nissastigen för att upprätthålla goda siktlinjer vid utfarter.

Strandskyddet för aktuellt planområde är upphävt i och med att området sedan tidigare är detaljplanlagt. I och med att befintlig plan upphävs återinträder dock strandskyddet. I den nya planen föreslås att strandskyddet ska upphävas för användningen bostadsändamål (B<sub>1</sub>) med hänvisning till att området redan är ianspråktaget samt att det finns utpekat som lämpligt område i LIS-planen (MB 7 kap 18 d §).

#### Kvartersmark

Kvartersmarken uppgår till cirka 4.250 kvm och minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1.200 kvm.



Figur 21. Förslag till placering av ny bebyggelse

### Utformning av allmänna platser

De allmänna platserna består av parkmark och gatemark med vändplan för tillfart till kvartersmarken. Parkmarken kommer att kvarstå likt dagens utformning medan gata och vändplan kommer att anläggas.

### Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea är 35% av fastighetsarean.

### Begränsningar av markens bebyggande

Högsta tillåtna nockhöjden för den västra delen av kvartersmarken är 19 meter och för den resterande delen 13 meter.

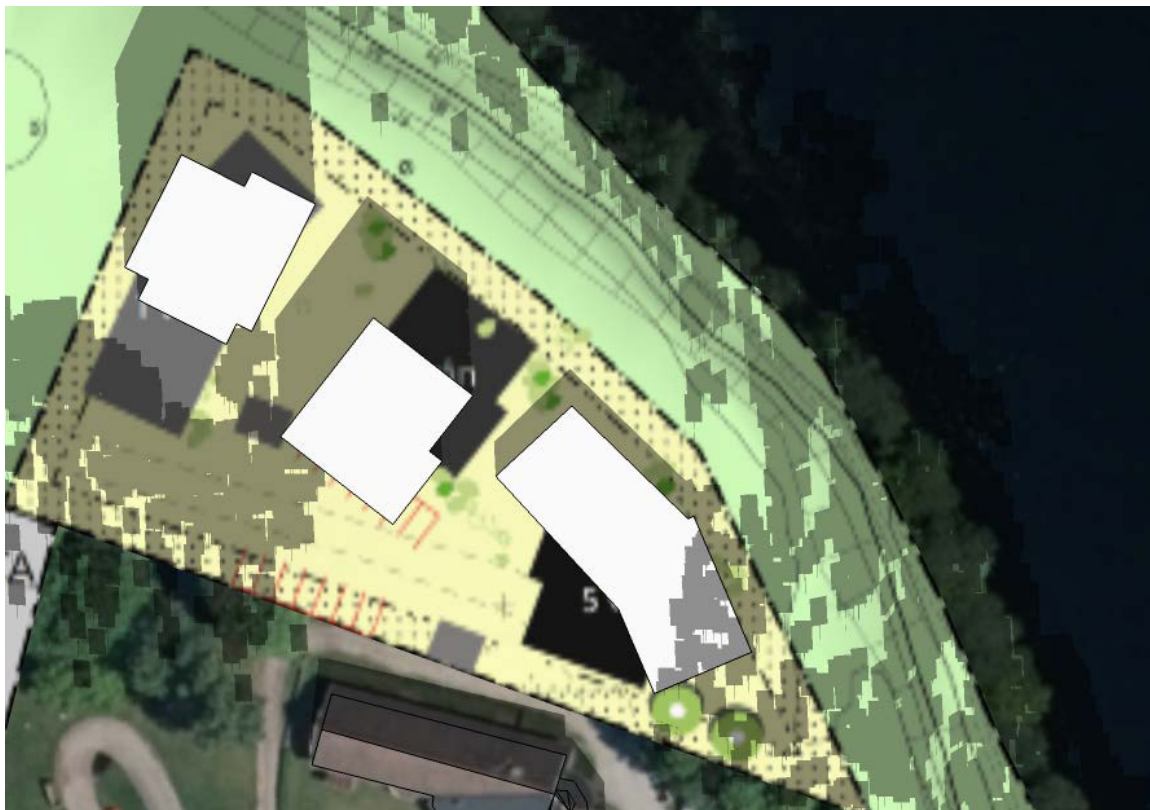
### Fastighetsstorlek

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200 kvm.

### Placering, utformning och utförande

Ny tillkommande bebyggelse ska placeras så att påverkan i form av skuggbildning gentemot angränsande bebyggelse inte uppstår. Utförd solstudie visar på en placering av byggnaderna med en fallande byggnadshöj mot sjön är att föredra.





Figur 22. Solstudie som visar skuggbild vid kl 12 i mars månad i aktuellt område.

## Administrativa bestämmelser

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Fastighetsindelning och rättigheter

Vid behov ska tillfart till fastighet regleras genom rättighet om så erfordras.

## Gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen bör ta fäste i Hylte kommuns gestaltningsprogram. Samtidigt som det är viktigt att den nya bebyggelsen samspelar med omkringliggande bebyggelse ska den spegla vår tid och bli ett nytt trevligt inslag i Torup samhälle.

## Trafik och parkering

Den vedertagna tillfarten från G:a Nissastigen omformas något och förses med vändplan och blir tillfartsgata till de nya bostäderna. Anslutningen ska utformas enligt VGU och klara riktlinjer för siktkrav och trafiksäkerhet. Med hänsyn till siktkraven får plantering av växter som kan skymma sikten inte ske i anslutningen. Avstämning sker med Trafikverket avseende anslutningens utformning.

Parkering till de nya bostäderna ska lösas inom respektive fastighet. med en p-faktor på 1.0/lgh.



Figur 23. Illustration ny tillfartsväg

## Natur och grönytor

En stor del av planområdet planläggs som PARK. Grönområdet i den nordvästra delen av området ska även fortsättningsvis fungera som marknadsplats och för andra liknande evenemang. Befintlig trädrådå gentemot sjön ska bibehållas och den befintliga gång- och cykelstigen längs strandkanten stärkas för allmänheten.

## Mark och vatten

### Grundvatten

En översiktlig geoteknisk undersökning (Sigma 2016-06-08) har utförts för området. Enligt rapporten gäller att om schaktdjup överstiger 2 meter, t.ex. för källare eller ledningar, kan grundvattensänkning krävas. Vid schakt ska grundvattnets trycknivå sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten för att undvika bottenuppluckring.

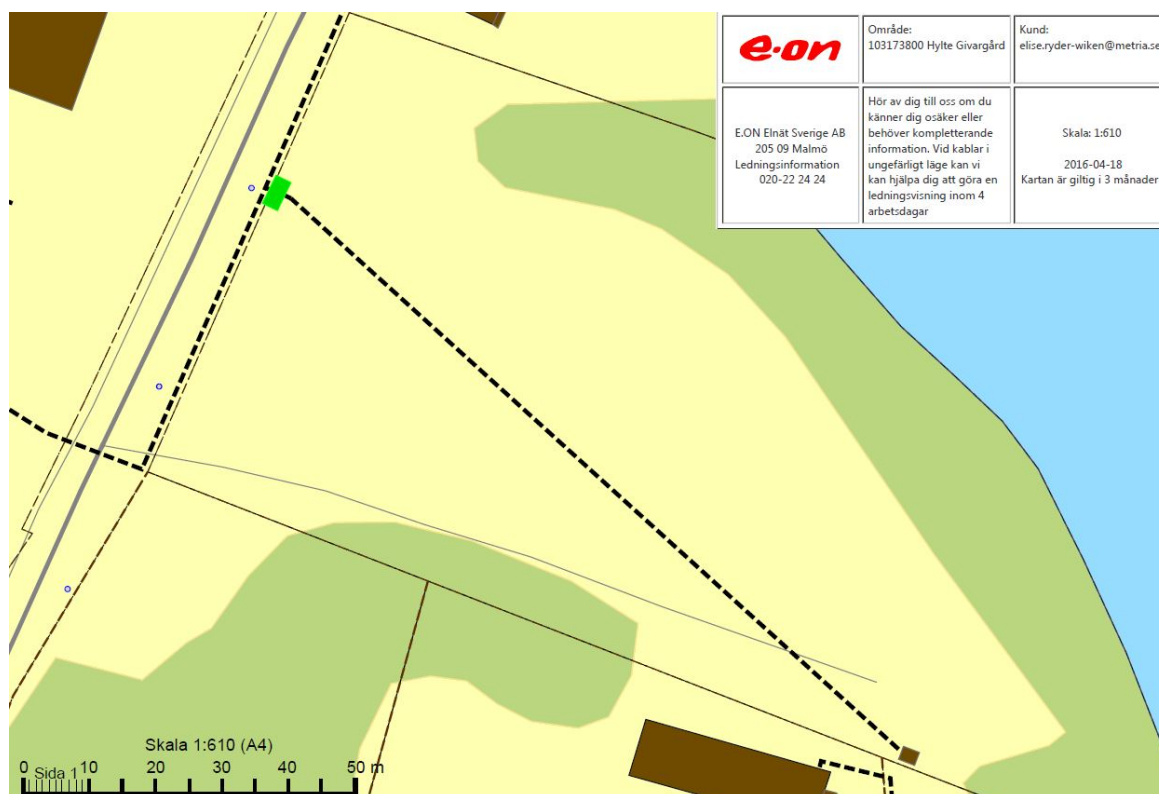
Erforderlig temporär grundvattensänkning ska utföras innan markarbeten påbörjas. Eftersom marken består av genomsläpplig friktionsjord kommer en eventuell temporär grundvattensänkning att behöva utföras med sugspetsar, typ wellpoint, i kombination med fördjupade pumpbrunnar. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken.

Eventuellt dagvatten som kan uppkomma planeras att omhändertas lokalt varför det är önskvärt att behålla så stor del grönyta som möjligt i området för att inte orsaka problem med dagvatten som kan uppstå vid stora asfalterade ytor. Genom naturlig infiltration i befintlig gröstruktur fördröjs avrinningen till Sjögårdssjön.

## Teknisk försörjning

Genom planområdet går idag en elledning som ägs av E-on. Aktuell ledning kan eventuellt behöva flyttas för att ge plats åt framtida bebyggelse. En flytt av ledningen bekostas av framtida exploatör/fastighetsägare. En anslutningspunkt finns också sydost i planområdet som främst serverar med ström till aktiviteter på marknadsplatsen. Stationens placering omlokaliseras och i planen säkras detta genom att ett h-område, område för energianläggning. Kostnaden för flytt av anslutningspunkten bekostas av kommunen. Planerade bostäder kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Plankartan har försetts med ett h-område på allmänplatsmark, *område som ska vara tillgängligt för allmännyttig energianläggning*. Avsatt område uppgår till cirka 15 x 20 meter för att uppfylla kravet på att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara bygnadsdelar eller brännbart upplag.



Figur 24. Läget för Eons ledning.

## Skydd

Aktuellt planområde gränsar till G:a Nissastigen med en gällande hastighet på 40 km/h. och med en årsmedeldygnstrafik ÅDT på 829 mätt 1980. Cirka 100 meter väster om planområdet passerar järnvägen.

## 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 under *Konsekvenser*.

### Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	september 2016
Granskning	mars 2017
Antagande	maj 2017
Laga kraft	juni 2017

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske sommaren 2017.

### 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

Kommunen för diskussioner med olika intressenter för en exploatering av området, men avtal har inte upprättats då villkor och utformning av dessa inte är klara. Avtal för VA-tjänster, fjärrvärme, fiber mm tecknar berörd markägare med respektive tjänsteleverantör.

Ansvarsfördelning

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Lantmäteriet är förrättningsmyndighet inom aktuellt planområde. Användningsområde avseende för bostadsändamål på cirka 4250 kvm avses avstyckas från Givagård 1:27 för att bilda som mest 3 nya fastigheter. Storleken för de nya fastigheterna är inte fastslagen men måste uppgå till minst 1200 kvm per fastighet.

Rättigheter och gemensamhetsanläggning

Det aktuella området berörs inte av några kända inskrivna rättigheter eller gemensamhetsanläggningar. I samband med förändrad fastighetsindelning kan behovet av tillskapande av rättighetsområden uppstå. Kostnaden för detta belastar berörda fastighetsägare.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader för åtgärder på kvartersmark

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

### Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

De kostnader som uppstår vid anläggande av ny väg och framdragande av teknisk försörjning till området bekostas av kommunen och berörda fastighetsägare genom avtal.

### Kostnader för fastighetsbildning och –reglering

Kommunen bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet

### 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 avseende tillkommande VA- och dagvattenanslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör/markägare och Hylte kommun, tecknat avtal.

Dagvattenanläggning och drift inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare. Fjärrvärme- och elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa och bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

### Kostnader för planarbete

Kostnader för planarbetet bekostas av Hylte kommun.

## KONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska vid tillämpningen av 6 kap 11§ miljöbalken genomförande av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller program antas medföra en betydande miljöpåverkan om

1. Genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap 28a§ miljöbalken
2. Planen, programmet eller ändringen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till förordningen.

Enligt MKB-förordningen anges att en behovsbedömning för bl.a. upprättande av detaljplaner ska göras för att klarlägga om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas eller inte.

En behovsbedömning om Detaljplan för del av Givagård 1:27 kommer att innebära betydande miljöpåverkan, har upprättats 2016-03-09 och där ställningstagandet är att detaljplanen *inte* torde medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planen bedöms däremot påverka miljömålet God bebyggd miljö positivt då bl.a. strandpromenaden och funktionen för platsen att användas som marknadsplats kommer att utvecklas enligt planförslaget. Detaljplanen ökar även möjligheten för en samordnad lösning för förnyelsebar energi för uppvärmning av bostäder i närområdet. Området kan även erbjuda kommunens bästa läge för de boende att åka med kollektivtrafik.

### 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 1:27	Detaljplanen innebär bygg rätt för bostäder i form av flerfamiljshus och radhus på fastigheten. Planen möjliggör för bildande av tre nya fastigheter. Fastighetsägaren bekostar planarbetet samt planerade åtgärder i samband med genomförandet. Aktuellt område berörs av en elledning och anslutningspunkt ägd av E-on. Elledningen måste flyttas.
Sjögård 1:5	Fastigheten består av två delar. Den västra delen ingår i planområdet och den östra ligger strax utanför planområdet. Ny tillfart till planområdet anordnas över den västra delen av fastigheten. Nyttjanderätt för kommunens vatten- och avloppsledning belastar fastigheten och måste beaktas vid plangenomförandet. Fastighetens östra del ligger utanför planområdet och berörs inte.

Sjögård 1:214	Fastigheten ligger söder om och i direkt anslutning till planområdet. Fastigheten påverkas genom att ny infart förläggs i fastighetens västra fastighetsgräns. Fastigheten påverkas vidare av att ny bebyggelse i form av tre flerfamiljshus kommer att uppföras på angränsande fastighet.
Sjögård 1:159	Fastigheten påverkas genom att ny infart till planområdet föreslås anordnas på Sjögård 1:5 och trafik till det nya området därför kommer att ledas in via Sjögård 1:159.
Sjögård 1:122	Fastigheten ligger söder om planområdet och påverkas endast marginellt av planläggningen genom en viss ökning av tillfartstrafik.
Sjögård 1:123	Fastigheten ligger söder om planområdet och påverkas endast marginellt av planläggningen genom en viss ökning av tillfartstrafik.
Givagård 1:48	Fastigheten ligger sydväst om planområdet på andra sidan Gamla Nissastigen och påverkas endast marginellt av planläggningen.
Givagård 1:16	Fastigheten ligger sydväst om planområdet på andra sidan Gamla Nissastigen och påverkas endast marginellt av planläggningen.
Givagård 1:17	Fastigheten ligger väster om planområdet på andra sidan Gamla Nissastigen och påverkas endast marginellt av planläggningen.
Sjögård 4:1	Fastigheten ligger norr om och i direkt anslutning planområdet. Fastigheten påverkas genom att ny bebyggelse i form av tre flerfamiljshus kommer att uppföras på angränsande fastighet.
Hultagärde 1:3	Fastigheten består av två delar varav en mindre del är ett vattenskiye strax norr om planområdet. Fastigheten påverkas endast marginellt av planläggningen.

## Konsekvenser för miljön och människors hälsa

### Transportarbete

Under anläggandet av den nya vägen liksom utbyggnaden av de nya bostäderna kommer en viss störning för kringboende att uppstå. Detta är en tillfällig och övergående konsekvens.

### Landskapsbild och gaturum

Landskapsbilden liksom gaturummet och ut- och inblickar påverkas genom en utbyggnad av området. Området är beläget i direkt anslutning till Torups samhälle och med föreslagen byggnadshöjd kommer den nya bebyggelsen delvis att upplevas som ett nytt landmärke på orten.

### Natur och växtlighet

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området idag är natur/parkmark främst bestående av öppna gräsytor och saknar värdefull vegetation och djurliv.

### Dagvatten och översvämningsrisker

Planens genomförande får ingen negativ inverkan på dagvattennätet. Planområdet omfattas inte av någon översvämningsrisk.

## Buller och luftföroreningar

Planens genomförande medför primärt en begränsad och tillfällig ökning av buller och luftföroreningar i samband med byggprocessen. Ny tillkommande bostadsbebyggelse kommer att innebära en ökning av buller och luftföroreningar på grund av en ökad trafik. Detta bedöms inte medföra att gällande riktvärden överskrids.

Den nya tillkommande bebyggelsen kan i framtiden komma att beröras av trafikbuller från väg och järnväg. Planen har därför försetts med bestämmelse om att *Gällande riktlinjer dB(A) för buller enligt förordningen 2015:216 ska gälla (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)*

## Skuggbildning

Den föreslagna nya bebyggelsen innebär ingen negativ påverkan i form av skuggor på omgivande fastigheter.

## Trafik

Föreslaget bostadsområde kommer att innebära en ökning av trafiken längs G:a Nissastigen och anslutning via Fredrikslundsvägen.

Hushållningsbestämmelser och riksintressen enligt miljöbalken (MB) kap 3-4

Planförslaget påverkar inte hushållningsintressen eller riksintressen enligt MB 3-4.

## Konsekvenser för samhället

### Kostnader för kommunen

Projektering och exploatering av ny gatumark inom planområdet innebär en kostnad för kommunen. Kommunen är också huvudman för VA-nätet, vilket generellt medför kostnader vid förändringar av anslutningar från allmän ledning till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Dessa kostnader regleras av VA-taxan.

### Utvecklingen av Torup

Ett genomförande av planen medför att det i Torup samhälle, skapas förutsättningar för flyttkedjor där invånare som idag bor i stora hus kan få ett alternativt, attraktivt, mindre boende i närhet till befintligt äldreboende. Genom detta skapas en kedja som frigör bostadshus för inflyttning till orten.