

**Detaljplan för
Sjögård 1:212-1:213 m. m.
(JAKO)
i Torup, Hylte kommun,
Hallands län**



Syftet är att bereda möjlighet till utbyggnad av befintlig industri mot sydväst.

ANTAGANDEHANDLING
december 1999

Antagen KF 2000-02-16
Laga kraft 2000-03-13

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Sjögård 1:212-213 m.m. (JAKO)
samt upphävande för del av Sjögård 1:102 och Torups Djäknebol 1:1
Torup
Hylte kommun
Hallands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Planärendet bedöms inte vara av den karaktären att ett särskilt planprogram med miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägarna till JAKO tryckeri har förvärvat fastigheterna Sjögård 1:212 där ett tidigare affärshus m.m. är beläget samt Sjögård 1:213 som är beläget på motsatta sidan en lokalgata (del av Sjövägen). För att möjliggöra en sammanläggning av fastigheterna och därmed bereda möjlighet till utbyggnad av befintlig byggnad mot sydväst krävs en planändring.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget utmed riksväg 26 (Nissastigen strax nordost om Sjögårdssjön i Torups samhälle. Planområdet avgränsas i söder av naturmark vid sjön, i väster av Mossvägen och Nissastigen i öster. Mot norr gränsar området till fastigheten Torups Djäknebol 1:38, på vilken en möbelaffär finns belägen.. Detaljplanen omfattar 2,7 ha.

Markägoförhållanden

Sjögård 1:212 och 1:213 ägs av Bertil Jansson och Anders Kolhammar, ägare till JAKO. Gatumarken, som skall läggas till, liksom övrig ingående allmänplatsmark enligt gällande detaljplan, ägs av Hylte kommun. Även mark för vilken detaljplan föreslås upphävas är i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den fördjupade översiktsplanen för Torup redovisar området som befintligt verksamhetsområde. Några specifika bevarandeintressen finns inte inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas av gällande detaljplan, som är antagen 1990-02-22. Genomförandetiden för denna plan upphör 2000-03-21. Planen redovisar handel och småindustri som användningssätt för kvartersmarken. Längst i söder gäller detaljplan (byggnadsplan), som fastställdes 1948-04-27 samt i öster detaljplan (byggnadsplan) som fastställdes 1972-10-10.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1999-03-16 beslutat om plantillstånd. Byggnadsnämnden har 1999-05-21 diskuterat alternativa skissförslag och gett Plan- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta vidare med ett av dessa.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Sjögård 1:212 är bebyggd med ett affärshus i den sydvästra delen och merparten av resterande del asfalterad. Gräsytor finns i en remsa utmed Mossvägen. Denna zon är i gällande detaljplan försedd med bestämmelse om plantering som skydd. Denna bestämmelse upprepas, vilket innebär att krav på ny vegetation kan resas. Naturlig trädvegetation finns i fastighetens gränser mot öster och norr. Sjögård 1:213 är skogbevuxen. Öster om denna fastighet, på del av Sjögård 1:102, är en parkeringsyta utlagd för besökande till badplatsen vid Sjögårdssjön. Marken inom den del av planområdet för vilket upphävande av detaljplan föreslås, är väg (Nissastigen) och tillhörande vägområde med vegetation. En gångstig från nämnda parkering till badplatsen passerar genom del av detta område, parallellt med Nissastigen.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena inom området är varierande med inslag av lösa jordlager samt högt grundvatten. Källare får därför ej anordnas. Närmare grundundersökningar bör göras i samband med eventuella utbyggnader.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

Genom den föreslagna planändringen läggs de båda bebyggelseområdena samman och mellanliggande vägmark kommer att ingå i kvartersmarken. Den västra delen av fastigheten 1:213 läggs ut som parkering, vilken ersätter befintlig sådan öster om fastigheten. Den befintliga parkeringsytan övergår i sin tur till att ingå i kvartersmarken. Områdets användning blir som i gällande detaljplan för handel och småindustri och egenskapsbestämmelserna anpassas till gällande och framtida bebyggelse. Detta möjliggör en utbyggnad av befintlig byggnad både åt söder och norr till sammanlagt 6500 m² byggnadsarea. Befintlig bensinstation (automatstation) planeras finnas kvar. I gällande detaljplan är tillåten byggnadshöjd för den norra delen 5,5 meter och den södra 4,5 meter. Nu föreslås 5,0 meter för hela området.

Vägar, trafik och parkering

Tillfart till området föreslås ske som idag från Mossvägen och Sjövägen. Sjövägen kommer i sin östra del att övergå till kvartersmark och inom planområdet kommer endast en mindre sträcka att finnas kvar som tillfart till

den södra delen av kvaartersmarken och föreslagen ny parkering. Denna parkering, som skall ersätta badparkeringen, placeras intill befintlig bäck, nära korsningen Sjövägen-Mossgatan. I övrigt kommer den befintliga stora parkeringen, norr om byggnaden, att finnas kvar.

I gällande detaljplaner är Nissastigen (Rv 26) utlagd som vägmark. Utbyggnader och förändringar av allmän väg regleras med vägrätt varför planläggning ej erfordras. Därför föreslås gällande plan upphävas i de delar som berör riksvägen.

I gällande detaljplan finns utfartsförbud med stängselskyldighet i gränsen mot riksvägen. Detta föreslås ändras så att stängselskyldigheten slopas.

Teknisk försörjning

Erforderliga ledningar för försörjning av området finns.

I västra delen av Sjögård 1:212 passerar en allmän dagvattenledning som utgör en del av utloppet från Sjögårdssjön till Kilån. Ett u-område markerar område som skall vara tillgängligt för ledningens skötsel.

I Sjövägen finns en telekabel som passerar det blivande bebyggelseområdet i öst-västlig riktning. Denna kabel förutsättes flyttas i samband med en framtida utbyggnad mot söder av befintlig byggnad.

Störningar

Verksamheten inom kvartersmarken är med befintlig verksamhet knappast störande för omgivningen. För att garantera att störningar ej heller i framtiden skall behöva uppstå finns dels en bestämmelse om att störande verksamheter ej får etableras, dels har zonen närmast intilliggande bostäder försetts med skyddszon, som skall hållas planterad.

Administrativa frågor

Utbyggnader inom planområdet kommer sannolikt att ske i olika omgångar och genomförandetiden föreslås därför till 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har författats av stadsarkitekt Kjell Pihl och plankartan upprättats av karttekniker Anemone Johansson.

Hyltebruk 1999-10-14
Plan- och byggnadsförvaltningen


Kjell Pihl
stadsarkitekt


Anemone Johansson
karttekniker

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Sjögård 1:212-213 m.m. (JAKO)
samt upphävande för del av Sjögård 1:102 och Torups Djäknebol 1:1
Torup
Hylte kommun
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen

Samråd	september 1999
Utställning	november 1999
Antagande	februari 2000
Laga kraft	mars 2000

Byggprocessen

Utbyggnad av verksamheten avses att ske vid behov under en följd av år.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har utgått eller utgår alldeles i anslutning till att denna plan beräknas vinna laga kraft. Eftersom utbyggnad inom planområdet kommer att ske efterhand under en följd av år föreslås genomförandetiden sättas till 10 år.

Avtal

Avtal om förvärv av mark, reglering av ledningar m.m. skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna. Avtal om flyttning av befintlig telekabel bör upprättas mellan exploitören och Telia.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark, som föreslås för industriändamål, avses bilda en ny fastighet. Parkeringsytan i sydväst kan bilda en särskild fastighet eller ingår som en del av Sjögård 1:102.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom den blivande industritomten står fastighetsägarna för. Flyttning av telekabel står fastighetsägarna för. Anläggande av ny parkering och gångväg till badplatsen finansieras av kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitekt Kjell Pihl.

Hyltebruk 1999-10-14
Plan- och byggnadsförvaltningen


Kjell Pihl
stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Sjögård 1:212-213 m.m. (JAKO)
samt upphävande för del av Sjögård 1:102 och Torups Djäknebol 1:1
Torup
Hylte kommun
Hallands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit utsänt på remiss till myndigheter, nämnder mm samt till berörda sakägare under tiden 9-29 september 1999.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra men föreslår, med hänsyn till omgivande bebyggelse och närheten till riksväg 26, att tillåten byggnadshöjd minskas från 5,5 meter till 5,0 meter.

Kommentar: Med hänsyn till de skäl som länsstyrelsen redovisar och efter samråd med JAKO föreslås att byggnadshöjden minskas till 5,0 meter.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte yttrat sig.

Länsmuséet

Länsmuséet påpekar att hela Torups samhälle är medtagen som värdefull kulturmiljö i Bygd att bevara, Program för kulturmiljövård för Hylte kommun 1990. Detta bör beaktas i planprocessen.

Kommentar: I bevarandeplanen för Torup, som ingår som en del i fördjupad översiktsplan från 1992, redovisas inga särskilda bevarandevärden för det aktuella området eller dess omedelbara närhet. Motiv för särskilda planbestämmelser angående bevarande eller anpassning, utöver de som planförslaget redovisar, bedöms därför inte föreligga.

Vägverket

Vägverket har inget att erinra.

Övriga intressenter

Sydkraft har inte yttrat sig.

Telia har inget att erinra i sak men påpekar att eventuell flyttning av telekablar inte bekostas av Telia.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen redovisar att kostnader inom industrifastigheten betalas av fastighetsägaren. Uppgiften kompletteras med teleledningar som exempel.

Enskilda organisationer

Vägföreningen, Hyresgästföreningen, Hantverksföreningen och Handikapprådet har inte yttrat sig.

Kommunal remiss

Räddningschefen och Kommunstyrelsens arbetsutskott har inget att erinra. Miljö- och hälsoskydds nämnden och socialnämnden har inte yttrat sig. Tekniska nämnden uttalar att i ett markavtal mellan fastighetsägaren och kommunen skall kostnaden för den nya gång- och cykelbanan till badplatsen regleras.

Kommentar: Enligt genomförandebeskrivningen och kommunledningens uppfattning skall parkering och ny gångväg finansieras av kommunen. Huruvida dessa kostnader skall påverka markpriser vid reglering av mark i samband med plangenomförandet, får beslutas i annan ordning.

Kultur- och fritidsnämndens au anser att parkeringsytan och gångvägen måste byggas ut snarast efter att detaljplanen antagits samt att gångvägen bör göras handikappanpassad och förses med belysning.

Kommentar: Eftersom befintlig parkering sannolikt stängs av så snart detaljplanen är klar bör ny parkering och gångväg byggas snarast. Gångvägens standard får diskuteras i samband med genomförandet. Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Sakägare

Några synpunkter från sakägare har ej inkommit. Ägarna till JAKO har underhand påpekat att fastighetsägare är ägarna till företaget, inte företaget.

Kommentar: Uppgifterna om ägareförhållanden i planbeskrivningen ändras i enlighet med påpekandet.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ändras enligt följande:

- Tillåten byggnadshöjd sätts till 5,0 meter.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om kostnadsansvar för flyttning av teleledningar.
- Planbeskrivningen rättas till beträffande uppgift om markägare.

Hyltebruk 1999-10-14
Plan- och byggnadsförvaltningen


Kjell Pihl
stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Sjögård 1:212-213 m.m. (JAKO)
samt upphävande för del av Sjögård 1:102 och Torups Djäknebol 1:1
Torup
Hylte kommun
Hallands län

UTLÅTANDE

Förslaget har varit utställt under tiden 27 oktober -- 24 november 1999 . Det har även tillställts ett antal nämnder och myndigheter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Länsmuséet

Länsmuséet har inget att erinra men hänvisar till att hela Torups samhälle utgör värdefull kulturmiljö.

Kommentar: Se kommentar i samrådsredogörelse.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte yttrat sig.

Vägverket

Vägverket har inget att erinra.

Övriga myndigheter och motsvarande

Sydkraft har inte yttrat sig.

Telia har inget att erinra.

Enskilda organisationer

Vägföreningen, Handikapprådet, Hantverksföreningen och Hyresgästföreningen har inte yttrat sig.

Kommunal remiss

Kommunstyrelsens arbetsutskott och tekniska nämnden har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att föreslagen parkering och gångväg innebär stora kostnader och föreslår att befintlig parkering norr om byggnaden på Sjögård 1:212 utnyttjas.

Kommentar: Olika alternativ till parkeringslösning har i ett tidigt skede studerats varvid det i detaljplanen föreslagna befunnits vara det bästa på lång sikt. Några synpunkter på att det inte är ekonomiskt godtagbart har ej framförts.

Kultur- och fritidsnämnden hänvisar till sitt yttrande vid samrådet, vilket innebär att parkeringsytan och gångvägen måste byggas ut snarast efter att detaljplanen antagits samt att gångvägen bör göras handikappanpassad och förses med belysning.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Sakägare

Några synpunkter från sakägare har ej inkommit.

Synpunkter från samrådet

Beträffande synpunkter som framförts under samrådstiden hänvisas till samrådsredogörelse 1999-10-14.

SAMMANFATTNING

Inga förändringar av planförslaget föreslås


KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Kvarstående anmärkningar mot planförslaget finns från:

- Länsmuséet
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Hyltebruk 1999-12-08

Plan- och byggnadsförvaltningen



Kjell Pihl
stadsarkitekt