

Detaljplan för DEL AV UNNARYD 4:57, UNNARYD

Hylte kommun, Hallands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2024-01-24

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industrier och verksamheter att etablera sig i Unnaryd, detta genom att skapa en detaljplan som tillåter industri och verksamhet på platsen. Detta kan gynna kommunen, bland annat i form av fler arbetstillfällen.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-27 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlag och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2022-05-02 – 2022-05-23. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset, Storgatan 8, Hyltebruk. Planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 5 yttranden kommit in. Dessa presenteras i samrådsredogörelsen med all sakttext 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.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-04-26 att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Under granskningstiden som pågick mellan 2023-05-05 till 2023-05-28 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadskontoret.

Under granskningstiden har 6 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all sakttext kopierad direkt från dokumentet, följt av

samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför antagande, förslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

Under granskningen inkommande yttranden:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Kulturmiljö Halland
- E.ON
- Region Halland

1. LÄNSSTYRELSEN, 2023-05-23

Synpunkter:

Granskning av detaljplan för, Hylte kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande 402-3489-2022 daterat 2022-05-23.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industrier och verksamheter att etablera sig i Unnaryd, detta genom att skapa en detaljplan som tillåter industri och verksamhet på platsen.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt 5 kap. 7 § PBL och att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kommer prövas vid ett antagande.

Länsstyrelsen vill dock påtala frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten inför kommande verksamhet.

MKN vatten

Kommunen har i sin bilagda dagvattenutredning redovisat dimensionerande flöden på hårdgjord yta och möjliga lösningar för att hantera dessa utifrån kommunens dagvattenstrategi. Vad för typ av verksamhet som kan tillkomma och den förväntade föroreningen på platsen framgår dock inte av utredningen eller planbeskrivningen eftersom man planlägger marken för generell industriverksamhet i egenskap av industriell reservmark.

Det nämns att ”föroreningar samt miljö kvalitetsnormer har i utredningen inte beräknats eller redovisats mer än konsekvenser i avvattningsystem om det ska anläggas oljeavskiljare” i slutsatserna. Vilket innebär att kommunen behöver i kommande lov- och tillståndsprövningar för kommande verksamhet lösa nödvändig ytor för rening i efterhand. Det påtalas även att det kan vid skyfall kan bli aktuellt med bräddning till närliggande recipienter.

Planen är dock väldigt flexibel och består enbart av kvartersmark och saknar utpekade ytor som möjliggör för exempelvis dagvattendammar. Kommunen bör överväga att lägga in nödvändiga ytor för reningen som klarar olika typer av verksamhet för att inte riskera begränsa omfattningen eller typen av verksamhet som kan pågå på platsen.

Att generellt sett ha en industriell markreserv är positivt, men svårt att planera för kommande behov så kommunen uppnår gällande normer. Om inte nödvändig rening sker inom industriområdet kan kommunen bli tvungen att hantera rening utanför planområdet.

Övriga frågor

Kulturmiljö

För tydlighet bör planbeskrivningen ändras så att det framgår att det inte är Ödegårdets naturreservat som omfattas av riksintresse utan att området kring Ödegårdet utgör ett riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresseområdet är i själva verket till och med större än naturreservatet.

Det kan också nämnas i planbeskrivningen att Ödegårdet även ingår i det kommunala kulturmiljöprogrammet med samma utsträckning som riksintresseområdet.

Fornlämningar

Granskning detaljplan Unnaryd 4:57. En arkeologisk utredning har genomförts inför detaljplaneläggning, Lst dnr 431-9374-21, beslutad 2022-05-06. Den arkeologiska rapporten finns i bifogat underlag.

I samband med utredningen påträffades och nyregistrerades två fornlämningar inom den norra delen av detaljplaneområdet, L2022:5379, fossil åker och L2022:5375, kolningsanläggning.

Planområdet har anpassats efter de påträffade fornlämningarna och i granskningskedet har planområdet gjorts mindre.

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap 1 § kulturmiljölagen (KML) och enligt 2 kap 2 § KML hör ett så stort område till en fornlämning som behövs för att ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse.

Länsstyrelsen vill påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § KML, vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Ur fornlämningssynpunkt har Länsstyrelsen inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Eftersom kommunen planlägger marken utan exploatör är det svårt att planera för kommande verksamhet. Därav har kommunen valt att inte begränsa ett specifikt område i plankartan där dagvatten ska hanteras. Det återfinns dock en planbestämmelse kring villkor för startbesked. *Startbesked får inte ges för byggnation förrän lämplig dagvattenlösning har godkänts av kommunen.* Planbeskrivningen lyfter även fram att dagvattenhanteringen ska ske lokalt och det finns möjligheter till detta enligt dagvattenutredningen. Planbeskrivningen kompletteras dock så det förtydligas att dagvattnet bör hanteras inom den egna fastigheten.

Planbeskrivningen förtydligas avseende riksintressen och kulturmiljön.

Planbeskrivningen lyfter fram kulturmiljölagens 2 kap 10§. *Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa ytterligare fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.* Planbeskrivningen kompletteras dock med laghänvisning samt att arbetet skall avbrytas vid eventuella påträffade fornlämningar.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2023-05-24

Synpunkter:

Detaljplan för del av Unnaryd 4:57

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-11-29) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 / 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.



FASTIGHETSGRÄNS UTAN GRÄNSPUNKTER I REGISTERKARTAN I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för industri, verksamheter, transformatorstation lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Rotabo 1:9 och Rotabo 1:11. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.



GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

AKTUELLT MED BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING?

I planbeskrivningen under ”genomförandefrågor” framgår att *anslutning för vatten, avlopp samt dagvatten bör ske via kommunens befintliga ledningar i planområdets gräns.*

Det som skulle behöva tydliggöras, är hur det är tänkt med vatten, avlopp och dagvattenanslutning om det bildas flera fastigheter inom planområdet. Kommer det bli aktuellt att ordna åtkomsten med en gemensamhetsanläggning för ledningar fram till anslutningspunkt? Eller ska detta ordnas på något annat sätt?

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

DELA UPP OLIKA BESTÄMMELSER

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Se exempelvis användningen JZE1 som innehåller tre olika bestämmelser. I listan är rekommendation att redovisa bestämmelserna var för sig. Därefter kan bestämmelserna kombineras i plankartan

Kommentar:

Kommunen har i samband med framtagandet av ny detaljplan kontrollerat gränserna kring planområdet. Kommunens kart och mätningssingenjör har varit i kontakt med markägare på grannfastigheterna och kommit överens om var fastighetsgränsen går samt skickat in detta till lantmäteriet. Lantmäteriet har därefter gjort en fastighetsbestämning. Grundkartan har sedan granskningen uppdateras varav datumet har justerats i plankartan. Planbeskrivningen kommer förtydligas kring skapandet av eventuella gemensamhetsanläggningar. Plankartan justeras så att användningsbestämmelserna ligger separerade från varandra i listan.

Trafikverket, 2023-05-22

Synpunkter:

Trafikverket har inget att invända mot att planen antas. Dialog har förts mellan kommunen och Trafikverket i frågan och våra synpunkter har beaktats.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Kulturmiljö Halland, 2023-05-23

Synpunkter:

Ang Detaljplan för del av Unnaryd 4:57, Hylte kommun
Granskningshandling för detaljplan

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkt:

Förutsättningarna för kulturmiljö och arkeologi för planområdet är utredda och tydligt beskrivna i underlaget.

Vi har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

E.ON Energidistribution AB, 2023-05-19

Synpunkter:

Ärendenr: 202200827

Datum: 2023-05-19

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Region Halland, 2023-05-24

Synpunkter:

Granskningsyttrande, detaljplan för Unnaryd 4:57

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Busshållplats ligger nära planområdet. Region Halland anser att det är positivt att möjliggöra för verksamheter i Unnaryd och det bedöms inte påverka kollektivtrafiken i större omfattning.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Inga yttranden har inkommit från sakägare eller närboende m.fl.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Inga yttranden har kommit in från organisationer, intresseföreningar m.fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Inga yttranden har kommit in från organisationer, intresseföreningar m.fl.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter, revideras enligt följande:

Planbeskrivningen:

- Dagvattnet ska hanteras lokalt lämpligen inom den egna fastigheten vilket förtydligas i planbeskrivningen.
- Stycket gällande riksintresse samt kulturmiljö justeras och förtydligas.
- Stycket gällande fornlämningar justeras och förtydligas.
- Texten kring eventuella gemensamhetsanläggningar förtydligas.

Plankartan:

- Grundkartan uppdateras och datumet justeras.
- Plankartan justeras så att användningsbestämmelserna ligger separerade från varandra i listan.

7. NAMNLISTA

Följande sakägare har kommit in med skriftliga synpunkter som helt eller delvis *inte* har blivit beaktade i förslaget till revideringar:

-Sakägare som inkommit med skriftliga synpunkter saknas.

Denna sakägare är berättigade att besvara sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Helsing

Bygg- och miljöchef

Emma Eriksson och Amanda Bengtsson
Backman
Planarkitekt