

Ändring genom tillägg till detaljplan för

Kinnared 12:20 och 12:25

Kinnared, Hylte kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Upprättad 2017-10-23

Reviderad 2018-05-29

Antagen 2018-09-11

Laga kraft vunnen 2018-12-06

Dnr BME 2016-234

Förord

Denna antagandehandling beskriver förslag till ändring genom tillägg till detaljplan för Kinnared 12:20 och 12:25. När förslaget vinner laga kraft gäller ändringen jämsides med underliggande detaljplan ”Förslag till ändring av byggnadsplanen för områden inom Kinnareds stationssamhälle i Torups kommun”, nr. 506. Ändring av detaljplan för Kinnared 12:20 och 12:25”, nr. 525, upphör att gälla.

Ändringsplanen handläggs med standardförfarande, enligt Plan och Bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget befinner sig nu i granskningskedet.

När planen är antagen av kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Planprocess med standardförfarande.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
GENOMFÖRANDE	8
KONSEKVENSER.....	9

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* 1:1000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingen hör också en *planbeskrivning*. *Planbeskrivning* har till uppgift att vara vägledande för förståelse och tolkning av planen, men är utan egen rättsverkan. På samhällsbyggnadskontoret finns *fastighetsförteckning* (Lantmäteriet 2018-01-09), *Kvalitativ riskbedömning för Kinnared 12:20 samt 12:25* (COWI 2017-10-02) samt en *Trafikbullerutredning för Kinnared 12:20 m.fl.* (COWI, 2017-10-10).

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad.
Planhandlingarna har utarbetats av Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2018-05-29

Siv Modée
Plan- och bygglovschef

Stefan Wallner
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

Syfte och bakgrund

Syftet med ändringsplanen är att genom tillägg till gällande detaljplan möjliggöra markanvändningen bostäder (B) inom fastigheterna Kinnared 12:20 och 12:25 i syfte att möjliggöra permanent boende i befintlig byggnad. Idag tillåter detaljplanen kontor, hotell och turistlägenheter (markanvändning K). Om planen antas upphör markanvändningen K att gälla.

Idag finns elva lägenheter, som nyttjas som turistlägenheter i ett befintligt flerbostadshus samt sex garageplatser i en byggnad på fastigheterna. Befintlig huvudbyggnad har tidigare använts för bostadsändamål fram till 2003, då gällande byggnadsplan (nr 506, lagakraftvunnen 1969-07-17) ändrades till dagens användning K vilket avser kontor, hotell och turistlägenheter.

Bostadsrättsföreningen, som idag äger fastigheten, har ett behov av att markanvändningen återigen ska infatta bostadsändamål, vilket kan möjliggöra för permanent boende.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i Kinnared och utgör ca 1500 m².

Fastigheterna Kinnared 12:20 och 12:25 har adressen Stationsvägen 3 A-C och gränsar i söder till Backvägen samt Stationsvägen i väster. Kinnared 12:20 och 12:25 gränsar även till fastigheterna 12:18 och 12:26 i norr samt 12:10 i öster.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.



Kartan visar Kinnared 12:20 och 12:25 läge i Kinnared.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Beslut om att bevilja planbesked fattades av kommunstyrelsen 2016-10-04, KS0263.

Uppdraget innebär att ta fram en ändringsplan för Kinnared 12:20 och 12:25 som avser markanvändningen bostäder (B) samt att upphäva markanvändningen för kontor, hotell och turistlägenheter (K).

Översiktsplaner

I Översiktsplan för Hylte kommun (ÖP 2001, antogs 2003) anges området som befintlig tätortsbebyggelse.

Detaljplaner

För fastigheterna Kinnared 12:20 och 12:25 gäller detaljplanerna ”Förslag till ändring av byggnadsplanen för områden inom Kinnareds stationsområde i Torups kommun”, nr. 506 (lagakraftvunnen 1969-07-17) samt ”Ändring av detaljplan för Kinnared 12:20 och 12:25”, nr. 525 (lagakraftvunnen 2003-10-24). Ingen av planerna har genomförandtid kvar.

Fram till 2003 hade fastigheterna markanvändning B som tillät bostadsändamål. Idag har fastigheterna beteckningen K, vilket möjliggör för kontor, hotell och turistlägenheter.

Gällande byggnadsplan, nr. 506, återfinns på plankartan tillhörande den här planbeskrivningen. Ändringsplanen, nr. 525, upphör att gälla.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller förordnanden.

Miljöbedömning

En behovsbedömning (2017-10-13) har tagits fram som konstaterar att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömningen framkom att de risker som behövde beläggas under planarbetet avser eventuella farligt godsolyckor som kan inträffa på järnvägen samt väg 721 och ljudnivåer inom planområdet. I de utredningar som tagits fram framkom inget som påverkar bedömningen av områdets lämplighet för bostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planbeskrivning tillhörande underliggande detaljplan, nr 506, lagakraftvunnen 1969-07-17, ska läsas jämsides med ändringen.

Förutsättningar och förändringar beskrivs utifrån vad som anses vara relevant till planens syfte.

Markanvändning och gällande plan

Fastigheterna användes fram till 2003 för bostadsändamål. Därefter ändrades markanvändningen till att endast omfatta hotell, kontor och turistlägenheter.

På fastigheterna finns en byggnad som används för turistlägenheter.

Fastigheterna föreslås få utökning med markanvändning B (bostäder), samtidigt som markanvändning K (hotell, kontor och turistlägenheter) fortsätter gälla.

Markanvändningen B har i byggnadsplanen från 1969 ansetts vara lämplig inom fastigheterna, men eftersom användningen ej gäller längre behöver en ny prövning av markens lämplighet genomföras.

Bebyggelse

Idag ligger en tvåvåningsbyggnad som innehåller elva lägenheter och en garagebyggnad för sex parkeringsplatser på fastigheterna.

Tillägget av markanvändning B innebär ingen ytterligare byggrätt, utan reglerar endast hur byggnaden kan tas i bruk. Bedömningen är att konsekvensen av ändringen innebär att byggnaden används permanent istället för tillfälligt. I övrigt är det inga förhållanden som ändras.

Mark- och vatten

Geoteknik

Ingen ny bebyggelse ska tillkomma varför geoteknisk undersökning inte behövs som underlag i planarbetet.

Dagvatten

Fastigheterna är anslutet till kommunala dagvattenledningar.

Översvämning

Österån, som ligger cirka 200 meter från planområdet, riskerar vid kraftig vårflod och samtidig islossning att svämma över vid väg- och järnvägsbro i Kinnared eftersom årensningar uppströms medför ett snabbare genomflöde. I kommunens översiktsplan föreslås åtgärder med rensning i Kinnareds samhälle förbättra situationen.

Bedömningen är att ingen risk för översvämning finns inom planområdet.

Markförorening

Utifrån nu kända markanvändningsförhållanden inom fastigheten är bedömningen att ingen markförorening förekommer.

Trafik och parkering

Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Området ligger centralt beläget i Kinnared. Det är cirka 270 meter till närmsta hållplats, Kinnared Station (cirka tre minuter gångväg). Busslinje 400, som går mot Hyltebruk respektive Halmstad, trafikerar hållplatsen. Även Krösatåg trafikerar hållplatsen. Turtätheten i dagsläget är låg.

Ändringen innebär möjlighet till permanentboende, vilket bidrar till marginellt ökat underlag för kollektivtrafik.

Tillgängligheten med gång och cykel bedöms vara god. Området har utbyggda trottoarer och hastigheterna anses på kringliggande vägnät vara låga vilket gör att framfart med cykel är möjlig.

Parkering och tillgänglighet med bil

På Kinnared 12:20 finns sex garageplatser samt ytor som används för markparkering. Infart sker från Stationsgatan.

Erforderlig parkering för permanenta bostäder bedöms vara tillräcklig och eventuellt framtida behov av ytterligare uppställning bedöms kunna ordnas inom fastigheterna.

Järnvägsområdet

Tågräls för passagerartåg och godstrafik finns på cirka 65 meters avstånd väster om fastigheterna. Närheten till järnvägsområdet kan innebära en risk för bostadsanvändning, därför har en kvalitativ riskbedömning genomförts under planarbetet, läs vidare under *Störning och risk*.

Teknisk försörjning

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Störning och risk

Buller från väg och järnväg

Området är exponerat för trafikbuller, framförallt från järnvägen som ligger cirka 65 meter väster om bostadshuset och Brovägen (landsväg 721) som ligger cirka 50 meter norr om huvudbyggnaden. Varken järnvägen eller landsvägen är högtrafikerade.

Utredningen baseras på prognosår 2040 och utgår från riktvärden som framgår av förordningen trafikbuller SFS 2015:216 med tillägg enligt SFS 2017:359. Resultatet visar att det är möjligt att klara riktvärdena för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå vid fasad med marginal till riktvärdena.

Enligt nuvarande placering av byggnader i området klaras riktvärdet om ekvivalent ljudnivå för uteplats. För en del av området kring bostaden klaras riktvärden för maximal ljudnivå utan bullerskyddandesåtgärder, men inte inom delen närmast järnvägen. I samråd med bullerexpert är bedömningen att markanvändningen bostäder bedöms vara lämplig.

Maxnivåer är inte ett konstant buller, utan innebär förhöjda ljudnivåer vid enstaka tillfällen under dagen och under kort tid. Prognosen redovisar för 6 gods-dieseltåg samt 10 passagerartåg som passerar dagligen. Det innebär cirka 4 gods-dieseltåg fler än dagens

situation. Om fastighetsägaren vill uppnå en bättre ljudnivå inom del av fastigheten som ligger närmst järnvägen finns utrymme att vidta mindre åtgärder för att minska påverkan, exempelvis genom plank eller motsvarande. För att klara riktvärden är detta dock inte nödvändigt utan en möjlighet.

Farligt gods

En kvalitativ riskutredning har gjord under planarbetet för att utreda risk från farligt gods på järnvägen samt landsväg 721.

Föreslagen markanvändning för bostadsändamål bedöms kunna genomföras utan att medföra behov av skyddsåtgärder.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd kv 1 2018
Granskning kv 2 2018
Laga kraft kv 3 2018

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

Planavtal har tecknats 2017-07-17 mellan Brf Stationsvägen 3 och Hylte kommun, vilket bland annat reglerar kostnaderna för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga frågor avseende exempelvis fastighetsbildning eller servitut mm föreligger som en följd av ändrad markanvändning.

Ekonomiska frågor

Eventuella åtgärder och kostnader som uppstår på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för eventuellt framtida fastighetsbildning och -reglering bekostas av fastighetsägaren.

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 planarbete

Kostnaderna för planarbetet regleras av tecknat planavtal. Fastighetsägaren har full plannytta och bekostar planarbetet i sin helhet.

KONSEKVENSER

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

Stadsbild och kulturmiljö

Ingen ny byggrätt ges i ändringsplanen, utan endast ny markanvändning möjliggörs, vilket inte får någon påverkan på stadsbild eller kulturmiljö.

Natur och växtlighet

Ingen natur eller växtlighet bedöms påverkas.

Dagvatten och översvämningsrisker

Planens genomförande påverkar inte flödet till dagvattennätet. Ingen översvämningsrisk föreligger.

Buller

Ljudnivåkrav enligt förordningen bedöms klaras inom fastigheterna. Uteplats som klarar maxnivåer går att ordna på del av fastigheterna. Delar av fastigheten som ligger närmst järnvägen har förhöjda maxnivåer. Det bedöms vara möjligt att genom åtgärder skapa uteplatser med bättre ljudmiljö genom uppförande av plank eller mur på fastigheterna

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

Ändrad användning i befintlig byggnad bedöms inte ha negativ påverkan.

Konsekvenser för samhället

Kostnader för kommunen

Planförslaget innebär inga kostnader för Hylte kommun.