

Detaljplan för **VÄSTRA HYLTE 1:199 m.fl. (Konsum)**

Hyltebruk, Hylte kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2013-11-26

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:199 (Konsum) i Hyltebruk. Syftet med planarbetet är att möjliggöra anläggning av nya parkeringsplatser och en ny entré på befintlig konsumbutik. För detta krävs ändrad markanvändning från bostäder till parkering på kvartersmark i gällande plan, samt justeringar av tillåten höjd i entrédelen av byggnaden.

Konsumbutiken på Storgatan har idag en egen kundparkering bakom byggnaden, vilken uppfattas som svårtillgänglig av kunderna, som därför nästan uteslutande använder parkeringsplatserna på den allmänna platsmarken framför butiken. Konsumföreningen har nu förvärvat en angränsande bostadsfastighet, Västra Hylte 1:93, för att anordna en bättre kundparkering i anslutning till en tilltänkt ny entré på byggnaden.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-08-20 (§ 89) att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL 5:11. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2013-09-16 – 2013-10-06. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk, dels i entrén dels på samhällsbyggnadskontoret. Plansamrådet har vidare annonserats i Hallandsposten 2013-09-17, och brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2013-04-16 av Lantmäteriet i Halmstad, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista. Allmänt samrådsmöte hölls 2013-09-17 i Hörsalen, Fabriksgatan 1A, Hyltebruk.

Under samrådstiden har 11 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentar. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför det fortsatta planarbetet sammanfattats, och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda. Angivet datum är ankomstdatum.

1. LÄNSSTYRELSEN, 2013-10-03

Synpunkter:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att överprövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken inte tillgodoses,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- en miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken inte följs,
- att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Länsstyrelsen noterar att bestämmelsen *m* bland bestämmelserna på plankarta motsvaras av bestämmelsen *skydd* på kartan.

Bestämmelserna k_1 och k_2 bör enligt Länsstyrelsen ses över då stor delar av bestämmelserna utgör reglering av utformning som annars regleras genom *f*. Länsstyrelsen föreslår att bestämmelsen *k* reglerar att röda tegelpartier i fasad får ersättas med likvärdiga material, dvs. första delen av nuvarande k_1 . Bestämmelsen f_1 (tillkommande) skulle kunna reglera att övriga fasader och bestämmelsen f_2 ersätta nuvarande bestämmelse k_2 om skyltar.

Så kallad prickad mark, mark där byggnad inte får uppföras, har på plankartan reglerats genom p_1 och p_2 . Det kan finnas fördelar med att använda sig av prickmarkering då denna är mer välkänd vilket kan underlätta läsbarheten. Den prickade marken kan kompletteras med egenskapsbestämmelser för att reglera att parkering och ramper m.m. får anläggas inom den prickade marken.

Synpunkter i övrigt

Kommunen bör överväga att införa marklovplikt för att fälla de större träden.

Grundkartan behöver kompletteras med befintliga höjder på marknivån då plankartan anger föreskrivna nivåer. Detta för att läsaren ska kunna utläsa om planen föreslår någon förändring i föreslagna höjder.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Egenskapsbestämmelsen m kommer att ersätta den kvarvarande beteckningen *skydd* i plankartan, och egenskapsområdena p_1 och p_2 prickas. Planbestämmelsen k_1 delas upp i k för den text som gäller befintliga fasader och f_1 för den som gäller tillkommande fasader. Planbestämmelsen k_2 ersätts med f_2 . Se även kommentar till Västra Hylte 1:151, *Yrkande 1* på sid. 9.

Marklovplikt för fällning av de större träden har övervägts, men bedöms som överflödigt då kommunen har rådighet över marken i egenskap av markägare.

Övriga synpunkter noteras.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2013-10-07

Synpunkter:

Lantmäteriet har tagit del av planförslaget och har inga synpunkter på denna.

Kommentar:

Noteras.

Kulturmiljö Halland, 2013-10-03

Synpunkter:

Planområdet utgör centrum av Hyltebruk, en viktig miljö och kulturmiljö med flera värdefulla byggnader längs Storgatan, framför allt idrottshallen. Det är därför av stor vikt att miljön utformas estetiskt med material och utformning av god kvalitet.

Detaljplanen och tillhörande handlingar bedöms dock tillgodose dessa aspekter varför vi inte har något att invända.

Kommentar:

Noteras.

Skanova, 2013-10-04

Synpunkter:

Skanovalans teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Kommentar:

Noteras.

Svenska kraftnät, 2013-10-03

Synpunkter:

Svenska Kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar:

Noteras.

Eon Elnät AB, 2013-10-04

Synpunkter:

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON Elnät 0,4 kV och 10 kV markkabel samt kabelskåp se bifogad karta.

För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via vår kundservice 020-22 24 24 eller via vår hemsida www.eon.se.

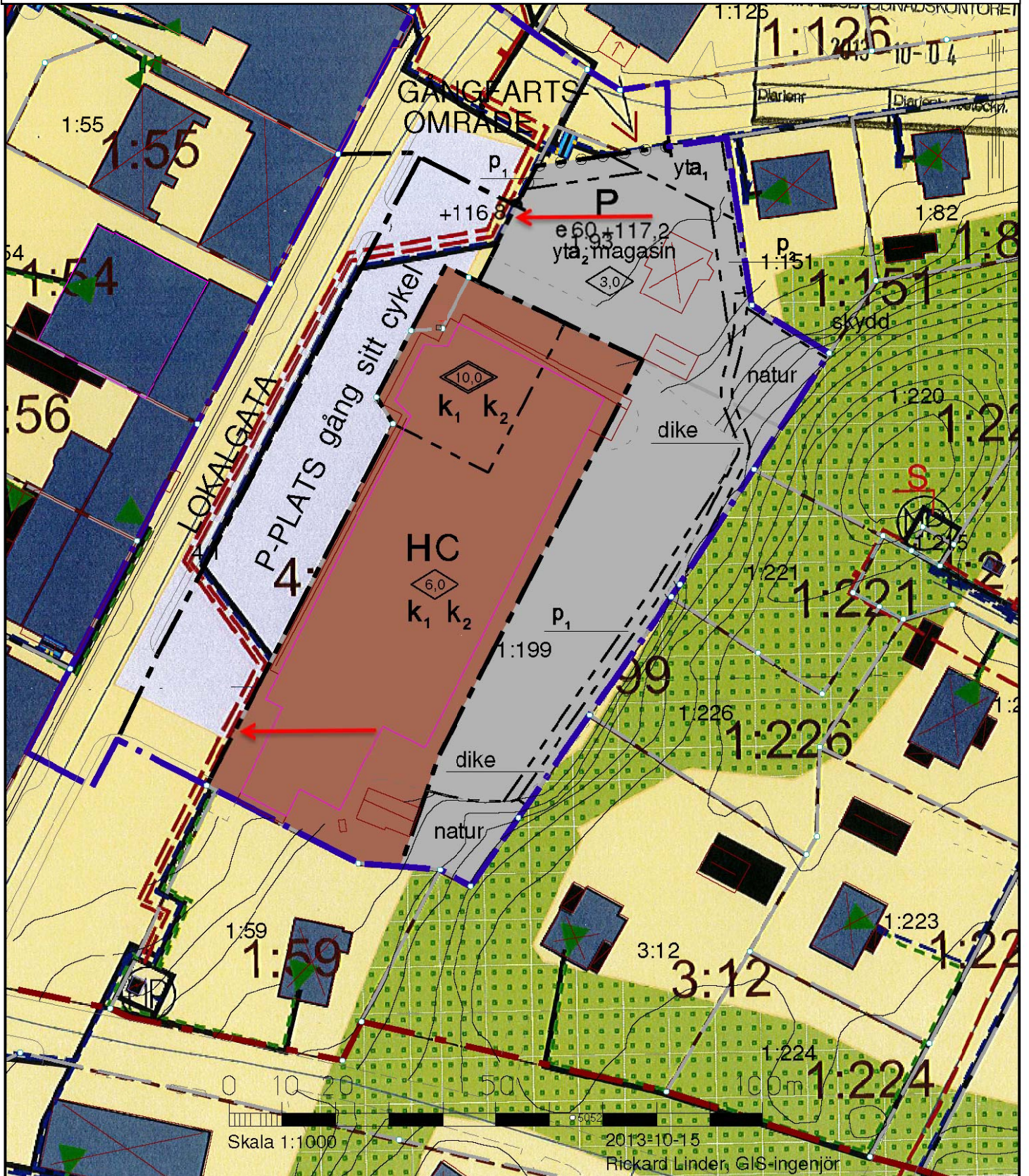
För att högspänningsmarkkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON Elnät på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar". Inom u-området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av den som så begär. Behöver våra anläggningar flyttas eller byggas om förutsätter vi att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar. För samplanering och ytterligare information om E.ON Elnäts anläggningar kontaktas Ulf Gidensköld, E.ON Elnät Sverige AB, telefon 070-672 13 50.

Kommentar:

Ledningarna ligger sin helhet inom områden som i planförslaget är allmän platsmark, se figur på nästa sida. För de områden på kvartersmark som ligger inom 2 meter från ledningarnas mitt, införs egenskapsområden med beteckningen u och tillhörande bestämmelser. Övrig information noteras.



Skala 1:1000

2013-10-15
Rickard Linder, GIS-ingenjör



Informationskarta
 Kommun:
 Västra Hylte 1:199

E.ON Elnät Sverige AB
 www.eon.se
 Skala: 1:1000
 2013-09-23

Högspänning	
Kabel	--- (red dashed)
Luftledning	--- (red solid)
Transformatorstation	□ ○

Lågspänning	
Kabel	--- (blue dashed)
Luftledning	--- (blue solid)
Kabelskåp	□ (blue)

Gropinje	
Gropinje	— (black solid)
Schakt där flera kablar karrvara förlagda	

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Västra Hylte 1:151, Mattias Jonasson, 2013-10-04

Synpunkter:

Yrkanden och förtydliganden

Grunder för mina ställningstaganden redovisas nedan.

Jag yrkar att detaljplanen ändras och kompletteras enligt följande:

1. Färdig markyta, parkeringsplatser m.m. inom nuvarande fastighet Västra Hylte 1:93 får inte anläggas på högre nivå än nuvarande mark.
2. Skolgatan stängs för fordonstrafik i båda riktningarna vid Gamla Idrottshallen.
3. Marken på fastigheten Västra Hylte 1:93 ska även fortsättningsvis dräneras till källarnivå.
4. Dagvattenhanteringen ska ses över. Växters rötter ska inte minska magasinvolymen. Då dämmningsnivån för dagvatten är satt till marknivå finns inga marginaler för större regn än de dimensionerande.
5. Grundvattennivån i området får inte höjas i området till följd av dagvattenhanteringen. Höjs grundvattennivån finns risk att källaren på min fastighet Västra Hylte 1:151 kan komma att skadas.
6. Jag yrkar att grundvattennivån ska mätas invid vår fastighetsgräns. Mätningen ska påbörjas omgående så att referensnivåer erhålls inför kommande exploatering.
7. Jag yrkar att ett tätt utjämningsmagasin byggs.
8. Föreskrift införs om att allmänbelysning, skyltbelysning och strålkastarljus från fordon inte ska lysa in i sovrum och vardagsrum på fastigheten Västra Hylte 1:151.
9. Stödmur och häck vid gränsen mot fastigheten Västra Hylte 1:151 preciseras så att ljuset från parkeringarna både på fastigheten Västra Hylte 1:93 och bakom Konsumbyggnaden avskärmas.
10. En ljudmätning behöver utföras för att bedöma risken för bullerstörning från kundvagnar. Kundvagnsuppställning ska vara långt från min fastighetsgräns.
11. Det står i handlingarna att för alla kostnader som uppstår... ansvarar berörd markägare. Det ska var exploatören som svara för alla kostnader som kan härledas till exploateringen.
12. Den negativa påverkan på fastigheten Västra Hylte 1:151 som kvarstår efter vidtagna försiktighetsåtgärder bedöms i planbeskrivningen som "rimliga". Det bedöms således att föreslagna åtgärder inte kunnat nedbringa påverkan på min fastighet till FÖRSUMBAR eller RINGA. En RIMLIG påverkan är det en acceptabel påverkan eller en ICKE acceptabel påverkan? Ytterligare försiktighetsåtgärder måste tas fram.

Grunderna för yrkanden och förtydliganden

1. Lägre marknivå för parkeringsytor innebär mindre risk för spridning av buller och föroreningar såsom avgaser samt skräp som kan blåsa in på min fastighet Västra Hylte 1:151 (nedan VH 1:151). Enligt samrådet den 13 mars 2013 ska marken bli lägre än i dag. Avskärmningen av allmänbelysning, skyltbelysning och strålkastarljus från fordon blir effektivare ju lägre trafikytorna ligger.

Höjdsättningen är otydlig på plankartan. Planbestämmelserna för kvartersmark anger "+0,0 – Lägsta höjd över nollplanet". Vid yta₂ är marknivån angiven till +117,2 (som lägsta nivå), vilket motsäger alla övriga intentioner i planarbetet, som anger att markytan inte ska höjas. Jämför samrådet den 13 mars, som beskriver att marken närmast gränsen

mot fastigheten VH 1:151 blir lägre än idag och därmed en ökad nivåskillnad mellan fastigheterna. Parkeringsytan behöver bli plan och planas ut med befintlig markhöjd +116,64 på fastighet VH 1:93.

2. Byggrätten ska öka från 2700 m² till 4050 m², eller 50 %. I delöversiktsplanen för Hyltebruk, antagen 1994, anges bl.a. att centrums attraktionskraft ska utvecklas genom minskad genomfartstrafik. Ökad handel och centrumverksamheter alstrar mer trafik. Skolgatan är redan i dag stängd för trafik från Gamla Idrottshallen ut mot Storgatan, vilket inte är redovisat i planbeskrivningen. Genom att stänga Skolgatan även i andra riktningen kommer trafiken att minska i stället för att öka på Skolgatan. Trafikintensiteten inom "gångfartsområdet" Storgatan/Skolgatan blir mindre och därmed olycksrisken. Möjligen kan sjuktransporter och taxi tillåtas.
3. Förslaget till hanteringen av dag- och dräneringsvatten är inte godtagbar. Först ska vatten som alstras på stora delar av fastigheten VH 1:199 ledas över till fastigheten VH 1:93. I princip hela fastigheten VH 1:93 kommer att hårdgöras. Allt vatten ska ledas till ett magasin, yta₁, för infiltration. Yta₁ ligger intill vår fastighetsgräns och endast ca fem (5) meter från vårt bostadshus som har källare.

För att hålla vår källare torr även i fortsättningen ska det, längs hela vår fastighetsgräns, läggas en dräneringsledning i botten på det föreslagna "makadamdiket". Dräneringsledningens läggningsdjup ska inte vara högre än källarnivåerna på varken VH 1:93 eller VH 1:151. Denna dräneringsledning ska vara ansluten till kommunens dagvattenledning.

Dämningsnivån i magasinet är beräknad till nivå med marknivån. I den genomsläppliga sanden kommer vattennivån att ställa sig i huvudsak horisontellt inom ett stort område och vår källarvägg kommer att utsättas för ett direkt VATTENTRYCK. Jag godtar inte på några villkor att grundvattennivån höjs inom vår fastighet. Jag yrkar att ett observationsrör (grundvattenrör) installeras invid min fastighetsgräns för kontrollmätning av grundvattennivån. Röret ska utformas så att även jag har möjlighet att kontrollmäta (tillhandahållen nyckel). Magasinet måste tömmas till källarnivå.

Det framgår inte för vilken återkomsttid på regn som är dimensionerande. Vad händer om det kommer ett större regn än det dimensionerande (särskilt om marken är vattenmättad efter en regnperiod)? Ett bräddavloppsrör Ø 200 mm, figur 19, har en mycket begränsad kapacitet och fyller i princip ingen funktion. Följden blir fler översvämningar i området och risk för vatteninträngning i min källare. En utredning av dagvattenkapaciteten behöver utföras, då det redan idag förekommer frekventa översvämningar på Skolgatan.

Risken är uppenbar att rötter från växter som avses planteras i och kring magasinet, yta₁, sätter igen magasinet och äventyrar dess kapacitet. Även ledningarna kan sättas igen.

För att minimera alla risker med dag- och dräneringsvatten yrkar jag att det byggs ett tätt utjämningsmagasin (i botten och sidor) med avlopp till kommunens dagvattenledning, så att ingen infiltration till sandlagret och grundvattnet sker. Förorenings-spridning till grundvattnet ska undvikas. Se anteckningar från samrådsmötet den 13 mars. Dräneringsledning enligt ovan ska utföras som säkerhetsåtgärd.

4. Se punkt 3 ovan

5. Se punkt 3 ovan
6. Se punkt 3 ovan
7. Se punkt 3 ovan
8. Blinkande ljus, reflexer och liknande är väldigt irriterande, varför restriktioner om avskärmning ska införas i planbestämmelserna. Jag efterlyser en utredning om ljuskällornas kastvinkel/riktning.

Något område med egenskapsbestämmelsen ”m” finner jag inte på plankartan.

En häck ska uppföras längs fastighetsgränsen mot VH 1:151 som skydd mot störande ljus och insyn. Häckens höjd och längd ska anpassas till blivande förhållanden. På västra sidan i anslutning till häcken skall en stödmur sättas upp som skydd mot att skräp blåser in på min fastighet. Se samrådsanteckningar från den 13 mars.

Rampen upp till parkeringen bakom Konsumhuset bör kunna ges en annan utformning dels genom att sänka parkeringsplatserna och dels genom en annan utformning i plan och riktning. En trafikriktning åt höger undviker korsande trafik och borde möjliggöra en bättre trafiksituation. Sektionsritningar efterlyses, se samrådsanteckningar från den 13 mars.

9. Se punkt 8 ovan.
10. Hantering av kundvagnar medför buller, kundvagnsrassel, varför uppställningsplatser för kundvagnar ska placeras på största möjliga avstånd från min fastighet. Uppställningsplats för kundvagnar får inte byggas inom yta p₁ och yta p₂, vilket även ska innefattas av yta₁ och naturområdet.

En ljudmätning behöver utföras för att bedöma risken för bullerstörning, både för förflyttning av enskilda samt sammankopplade kundvagnar. Buller från kundvagnar kan betraktas som externt industribuller enligt naturvårdsverkets råd och riktlinjer 1978:5 ”Riktlinjer för externt industribuller”. Insamling och förflyttning av flera kundvagnar tillsammans ska inte ske före kl 8 på morgonen eller efter kl 20 på kvällen.

11. Texten om vem som ska ansvara för kostnaderna är otydlig. Det står att markägaren ska svara för kostnader. Vem markägaren är framgår inte. Jag anser att det är exploatören som svara för alla kostnader som kan härledas till exploateringen. Vidare ska jag hållas skadeslös genom hela processen inklusive driftsskedet.
12. Planarbetet har inte resulterat i att min fastighet hålls skadeslös. Det framgår att skadan är RIMLIG, vad det innebär. Planbeskrivningen och planförslaget ska arbetas om så att jag hålls skadeslös.

Anteckningarna från samrådsmötet den 13 mars 2013 skall gälla tillsammans med detta yttrande.

Kommentar:

Västra Hylte 1:151 är den fastighet som påverkas mest av en ändrad användning av Västra Hylte 1:93 från bostads- till parkeringsändamål. Det är därför en viktig del av planarbetet att

minimera eventuella störningar för de boende på fastigheten och åstadkomma en så bra helhetslösning som möjligt. De synpunkter som kommer fram i dialog med sakägaren och i samrådsyttrandet ovan är därför värdefulla. Yrkandena kommenteras nedan tillsammans med förslag på åtgärder i det fortsatta planarbetet:

Yrkande 1: Målsättningen för det fortsatta planarbetet är att få ner marknivån inom nuvarande fastigheten Västra Hylte 1:93 så långt som möjligt. Höjdsättningen kommer därför att studeras mer i detalj och redovisas med större tydlighet i planhandlingarna i enlighet med sakägarens synpunkt. Se även länsstyrelsens yttrande, sid 2.

Yrkande 2: Frågan om avstängning av Skolgatan för biltrafik har inte varit aktuell att ta upp i planarbetet eftersom samhällsbyggnadsnämnden 2009-08-25 § 115, fattat beslut om att öppna den för trafik i båda riktningarna. Det har inte heller bedömts som nödvändigt eftersom planförslaget i sig inte förändrar förhållandena på Skolgatan. Trafikflödet bedöms inte öka på grund av föreslaget jämfört med idag, utan är snarast ett sätt att försöka behålla nuvarande verksamhet i Hyltebruk. Om man istället hade valt att lägga infarten till den nya parkeringen på Skolgatan, hade däremot trafiksituationen förändrats. Yrkandet tillgodoses därför inte.

Yrkande 3-7: Flera av synpunkterna berör föreslagen dagvattenlösning. Den dagvattenutredning med förslag till lösningar som tagits fram, och som finns att ta del av på SBK, är framtagen av en expert på området (LMK, Jönköping) och bedöms ha hög tillförlitlighet vad gäller utformning och dimensionering av dagvattenlösningarna inom planområdet. Lösningen som föreslås är också dimensionerad med hänsyn till förväntade ökning av vattenmängder pga klimatförändringarna. Men eftersom detta är en fråga som i hög grad oroar fastighetsägaren till Västra Hylte 1:151, föreslås att synpunkterna tillgodoses genom att ytterligare en expert får i uppdrag att granska den föreslagna dagvattenutformningen med hänsyn till de frågor som tas upp, dvs. grundvattennivåer och eventuellt behov av –mätning, dränerings- och dämningnivåer, växtlighet, frågan om utjämningsmagasinets täthet. Se även *Yrkande 1*.

Yrkande 8-9: Risken för störning från bländande ljuskällor föreslås i första hand minimeras med hjälp av att ett staket (alternativt en häck, beroende på vad fastighetsägaren föredrar) sätts upp till en viss höjd (egenskapsbestämmelse m i plankartan), tillsammans med krav på bländskydd över denna höjd. Planbestämmelsen m kompletteras därför med en maximal höjd för staket samt ett krav på bländskydd för armaturer över denna höjd. En sektion som redovisar höjdförhållanden och bländningsrisker tas fram i det fortsatta planarbetet.

Yrkande 10: Det område som inte får bebyggas och som i plankartan betecknats med p_2 , föreslås utökas till 8 meter istället för nuvarande 5 meter. Yrkandet om ljudmätning är dock inte möjligt att tillgodose eftersom verksamheten som i så fall skulle mätas (kundvagnar på Västra Hylte 1:93) inte finns idag. Om denna verksamhet i framtiden skulle komma att medföra bullerstörningar för de boende på Västra Hylte 1:151, kan man hos miljö- och hälsoskyddskontoret (en egen avdelning inom SBK) begära mätningar och, ifall bullernivåerna är för höga, åtgärder enligt miljöbalken. Sådana åtgärder innebär att verksamheten blir ansvarig att upprätta skydd och/eller begränsa sin verksamhet så att lagstadgade bullernivåer hålls.

Yrkande 11: Yrkandet att i planbeskrivningen korrigera formuleringen i sid 23 stycke 4 från ”ansvarar berörd markägare” till ansvarar exploatör” tillgodoses.

Yrkande 12: Tillgodoses. Formuleringen ”rimlig” är olycklig eftersom innebörden som avses är att konsekvenserna blir ringa och acceptabla. Planbeskrivningen korrigeras med detta.

Anteckningar från allmänna samrådsmöten biläggs denna samrådsredogörelse för kännedom.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Hyresgästföreningen, 2013-09-26

Synpunkter:

Hyresgästföreningen Falkenberg / Hylte, Norra Skåne, ansluten till Hyresgästernas Riksförbund, har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Naturskyddsföreningen, 2013-09-27

Synpunkter:

Naturskyddsföreningen i Hylte har tagit del av förslag till detaljplan Västra Hylte 1:199 m.fl.

Vi har inga synpunkter mer än att det är trevligt om båda de stora lönnarna blir kvar.

Kommentar:

Noteras.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Barn- och ungdomsnämnden, 2013-09-26

Synpunkter:

Barn- och ungdomsnämndens arbetsutskott har inget att erinra gällande förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:199, då förslaget inte påverkar barn-och ungdomsnämndens verksamhet.

Kommentar:

Noteras.

Arbets- och näringslivsnämnden, 2010-10-10 (uppskov 2013-09-17)

Synpunkter:

Handeln i Hylte är viktig, inte minst för att det handlar om relativt många arbetstillfällen. Den nu föreslagna planändringen ger utrymme för att utveckla dagligvaruhandeln i Hyltebruk. En utveckling av denna hjälper till att behålla underlag även för övrig handel – inte minst viktigt i Hylte kommun där flest arbetstillfällen finns i tillverkningsindustrin.

Arbets- och näringslivsnämnden föreslår att inom område HC bör tillåtas samma byggnadshöjd som i plan Hylte 596.

I övrigt tillstyrker Arbets- och näringslivsnämnden det förslag till detaljplan som föreligger.

Kommentar:

Det finns inget särskilt önskemål från exploatörens sida att i dagsläget bygga på nuvarande byggnad med en våning eller på annat sätt öka byggnadshöjden, utöver från vid den tilltänkta nya entrén. Det kan dock vara av allmänt intresse att möjliggöra en viss höjning av tillåten höjd på bebyggelsen för att skapa flexibilitet inför framtida behov i detta centrala läge. Eftersom byggnaderna på motsatta sidan av Storgatan är i två våningar, gaturummet är mycket brett och att platsen i övrigt bedöms tåla en höjning, föreslås att planförslaget tillåter en byggnadshöjd för användningsområdet *HC*, motsvarande den som används på Storgatan i övrigt. Den exakta måttangivelsen får studeras i det fortsatta planarbetet.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

- Egenskapsbestämmelsen *skydd* ersätts med *m* i plankartan
- Egenskapsområdena p_1 och p_2 i plankartan prickas. Område p_2 utökas till 8 meter från fastighetsgräns.
- Planbestämmelsen k_1 delas upp i k för den text som gäller befintliga fasader och f_1 för den som gäller tillkommande fasader. Planbestämmelsen k_2 ersätts med f_2 .
- Ett egenskapsområde med bredden 2 meter och beteckningen *u* införs i plankartan i de delar av kvarteretsmarken som berörs av underjordiska kraftledningar på allmän platsmark.
- Planbestämmelsen *m* kompletteras med en angivelse av maximal höjd för staket samt ett krav på bländskydd för armaturer över denna höjd.
- Höjdsättningen av mark redovisas med större tydlighet i planhandlingarna
- Att byggnadshöjden för användningsområdet *HC* ökas så att den motsvarar byggnadshöjderna på Storgatan i övrigt
- Under kapitlet *Genomförande* i planbeskrivningen korrigeras på sidan 23, stycke 4, formuleringen ”ansvarar berörd markägare” till ”ansvarar berörd exploatör”
- Under kapitlet *Genomförande* i planbeskrivningen korrigeras på sidan 26, stycke 3, sista meningen, formuleringen ”rimlig” till ”ringa och acceptabla”

Inkomna synpunkter föranleder också att följande genomförs i det fortsatta planarbetet:

- Att höjdsättningen av mark studeras mer i detalj
- An en sektion som redovisar höjdförhållanden och bländningsrisker tas fram
- Att en oberoende dagvattenexpert får i uppdrag att granska den föreslagna dagvattenutformningen med särskild hänsyn till grundvattennivåer och eventuella behov av grundvattenmätning, dränerings- och dämmningsnivåer, växtlighet och utjämningsmagasinets täthet.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås därefter att planförslaget revideras och skickas ut för granskning enligt PBL 5:18.

7. NAMNLISTA

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

- Mattias Jonasson, Västra Hylte 1:151

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Andresen
Samhällsbyggnadschef

Pernilla Jacobsson
Planarkitekt (konsult)

BILAGA - MINNESANTECKNINGAR

Samrådsmöte Västra Hylte 1:199 (Konsum)

Tid: Tisdagen den 17 september, 2013, kl. 18:00

Plats: Hörsalen, Fabriksgatan 1A, Hyltebruk

Närvarande: 14 personer

Minnesanteckningar

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande Åke Morin hälsar välkommen till samrådsmötet.

Mötet inleds med att Pernilla Jacobsson, som handlagt planen, beskriver planprocessen och presenterar planförslaget. Synpunkter på planförslaget ska lämnas in skriftligt under samrådstiden. Ju tidigare synpunkter kommer in i planprocessen, desto större möjlighet finns det att påverka planen, därför ska man helst inte vänta med att komma med synpunkter till granskningen. Planen beräknas ställas ut för granskning under januari 2014, och antas av kommunfullmäktige under april 2014.

Diskussion:

Åke ställer frågan om möjligheten att tillåta byggnation av två våningar över hela byggnaden skulle vara bra. Byggnadshöjden är idag 6 meter, byggnaderna på andra sidan Storgatan är ca 10 meter. Flera personer tycker att det skulle vara bra, kanske kunde man lägga kontor på andra våningen. Dan Arvidsson (Konsum) menar att det inte finns några tankar på att bygga två våningar idag, men att man ju inte vet hur det går i framtiden och då kan det vara bra att ha den möjligheten. Pernilla menar att gaturummet väl tål en höjd byggrätt, och att man i möjligaste mån ska försöka skapa flexibla planer för att inte behöva göra om dem när behoven ändras. På frågan om man kan göra en sådan förändring av planförslaget utan att det påverkar planprocessen, bedömer hon att det ska gå bra i detta skede.

Dan upplever att träden kan bli ett problem som kommer att påverka Konsums beslut att bygga. Fick Konsum bestämma skulle de ta ner alla tre lönnarna och göra andra snygga planteringar där istället. Han menar att det är viktigt med framtidstro, och tanken med hela ombyggnaden är att byggnaden ska andas något nyare och fräschare än dagens byggnad. Man kommer inte att vilja lägga massa pengar på en ny entré om det står stora träd och skymmer framför. Dan vill att trädfrågan löses för att kunna fortsätta projektering och kunna gå vidare. Pernilla påpekar att det är kommunen som markägare som äger den frågan, det är ingen planfråga. Samhällsbyggnadsnämnden har valt att illustrera planförslaget med två träd istället för tre. Det man kan göra är att komma in med en förfrågan till kommunen om borttagning av träden. Konsum kan när som helst avbryta eller pausa planarbetet. Någon undrar om man inte kan rita träden lika stora i illustrationskartan, vilket Pernilla svarar att man kan om man vill.

Dan säger att rivningen av huset eventuellt kommer igång före sommaren 2014. Häcken kommer att tas bort tidigare, för att sedan återplanteras med en mer lättskött sort.

Lennart Olsson undrade vem som har möjlighet att överklaga. Pernilla svarar att alla som är sakägare (enligt fastighetsförteckning) och som har yttrat sig under planprocessen men inte fått sina synpunkter tillgodosedda har rätt att överklaga inom tre veckor från att fullmäktiges beslut om antagande annonserats.

Åke tackar för visat intresse och mötet avslutas.

Vid pennan // Jeane Gustavsson och Pernilla Jacobsson