

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

Hyltebruk, Hylte kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2014-08-27

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.

PLANPROCESSEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-06-17 (§ 68) att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med PBL 5:18. Syftet med granskningen är att informera om detaljplanen och ge möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning av planförslaget har genomförts under tiden 2014-06-25 – 2014-07-23, efter kungörelse på kommunens anslagstavla, på hemsidan och i Hallandsposten 2014-06-25. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på Hylte folkbibliotek, i kommunhusets entré, samt på samhällsbyggnadskontoret. De har också skickats till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2014-04-25, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Samråd genomfördes under tiden 2013-09-16 – 2013-10-06. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse, daterad 2013-11-26 och godkänd av samhällsbyggnadsnämnden 2013-11-12 § 135.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅD OCH GRANSKNING

Nedanstående tabell redovisar de sakägare, myndigheter och övriga som har kommit in med yttranden under samrådet och/eller granskningen av detaljplanen. Sammanlagt har 24 yttranden kommit in under planprocessen från 17 olika instanser. Av dessa har 10 yttranden innehållit synpunkter och önskemål som på olika sätt bemötts och hanterats i planarbetet. Övriga har inte haft något att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter som kan aktualisera prövning av detaljplanen, men har i sina rådgivande synpunkter lyft frågor om utformning av vissa planbestämmelser, vilket har föranlett ändringar av förslaget, se sid 3-5 och 11-12 i detta utlåtande samt sid 2-3 och 11 i samrådsredogörelsen.

De synpunkter som föranlett störst förändring av planförslaget har kommit från ägaren till grannfastigheten Västra Hylte 1:151, och har gällt framför allt hantering av dagvatten och andra störningar som den nya markanvändningen kan medföra. Synpunkterna har i huvudsak tillgodosetts, se sid 7-8 och 11-12 i detta utlåtande samt sid 6-9 och 11-12 i samrådsredogörelsen.

Andra synpunkter som kommit in har handlat om behov av ett u-område för ledningsrätt (E.on), önskan om högre byggnadshöjd (arbets- och näringslivsnämnden), införande av information om teleledningar i planbeskrivningen (Skanova), och synliggörande av tillgänglighetsfrågor för funktionsnedsatta i planbeskrivningen (Kommunala handikapprådet och omsorgsnämnden), vilka alla har tillgodosetts. Synpunkten om utökning av torget på föreslagen kvartermark (boende på Storgatan 19) har iakttagits men inte föranlett ändringar av förslaget.

En sakägare har kvarvarande synpunkter från samråd och granskning av detaljplanen som helt eller delvis *inte* har blivit beaktade i förslaget till revideringar. Denne har rätt att besvara sig över ett senare antagande av planförslaget, se sid 13.

	SAMRÅD		GRANSKNING	
	Ingen erinran	Synpunkter	Ingen erinran	Synpunkter
LÄNSSTYRELSEN				
Synpunkter som kan aktualisera prövning	SR 2	-	GU 3	
Rådgivande synpunkter	-	SR 2		GU 3
ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER				
Lantmäterimyndigheten	SR 3	-	GU 5	
Kulturmiljö Halland	SR 3	-	GU 5	-
Skanova	SR 3	-	-	GU 5
Svenska kraftnät	SR 4	-	-	-
E.on Elnät AB	-	SR 4	GU 6	-
Hallandstrafiken	-	-	GU 6	-
SAKÄGARE, NÄRBOENDE M.FL.				
Fastighetsägare Västra Hylte 1:151	-	SR 6	-	GU 7
Boende på Storgatan 19	-	-	-	GU 8
ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR M.FL.				
Hyresgästföreningen	SR 10	-	-	-
Naturskyddsföreningen	SR 10	-	-	-
Hylte hembygdsförening	-	-	GU 9	-
Kommunala handikapprådet	-	-	-	GU 9
KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG				
Barn- och ungdomsnämnden	SR 10	-	-	-
Arbets- och näringslivsnämnden	-	SR 10	GU 10	-
Omsorgsnämnden	-	-	-	GU 10
Miljöenheten (SBK)	-	-	GU 10	-

SR = Samrådsredogörelse. GU = Granskningsutlåtande. Siffran = sidhänvisning.

INKOMNA GRANSKNINGSYTTRANDE

Under granskningstiden har 13 yttranden kommit in. Dessa presenteras nedan med all sakttext kopierad från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Angivet datum är ankomstdatum. Sist redovisas förslag till revideringar och fortsatt handläggning, och en lista på de som yttrat sig och som *inte* fått sina synpunkter helt tillgodosedda under samråd eller granskning, samt vem som har rätt att överklaga planen.

LÄNSSTYRELSEN, 2014-07-07

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 prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Dagvatten

Hur dagvattnet omhändertas är av stor betydelse för att uppnå en god och långsiktigt hållbar livsmiljö. Kommunen ska i planhandlingarna klargöra förutsättningarna för att hantera dagvattnet. Möjligheterna att reglera dagvattenflödet och att garantera att en viss dagvattenlösning kommer till stånd är dock begränsade inom ramen för plan- och bygglagen. I huvudsak regleras frågor om dagvatten i miljöbalken och lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). Med ledning av nedanstående dom är länsstyrelsen tveksam till formulering av bestämmelserna "magasin", "dike" och "yta. Länsstyrelsen betonar dock vikten av att kommunerna vid planläggning, precis som man gjort i aktuell plan, kan visa att det är möjligt att hantera dagvattnet.

<http://www.markochmiljooverdomstolen.se/Domstolar/markochmiljooverdomstolen/Avg%C3%B6randen/7238-131.pdf>

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Dagvattenfrågorna har haft en framskjuten roll i planarbetet, där förutsättningarna för att hantera dagvatten har klargjorts och planbestämmelser föreslagits för att säkerställa att dagvatten hanteras på lämpligt sätt. Det har dock funnits begränsad vägledning för hur långt kommunerna får sträcka sig för att med hjälp av planbestämmelser säkerställa hanteringen. Den dom

(P7238-13) i mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som länsstyrelsen hänvisar till, är därför av stor betydelse eftersom den är prejudicerande för efterföljande beslut. MÖD-domar fungerar på så sätt som en precisering av plan- och bygglagen (PBL). Eftersom dagvattenfrågorna på relativt kort tid har fått en allt större betydelse vid detaljplanering är den här typen av preciseringar ett välkommet stöd i planarbetet.

Vad som framgår av domen är att kommunen i planhandlingarna ska klargöra att det finns förutsättningar att hantera dagvattnet, men att möjligheterna att säkerställa att vissa särskilda lösningar kommer till stånd är begränsade enligt PBL. I föreliggande planförslag har det klargjorts att det finns förutsättningar för att hantera dagvattnet, vilket också länsstyrelsen konstaterar. Däremot innehåller granskningsförslaget enligt ovanstående rättsfall planbestämmelser som anger en för detaljerad styrning till en viss lösning och visst flöde, vilket inte har stöd i PBL (4:32 st 3), och därför kan anses missvisande.

Samhällsbyggnadskontorets slutsats är att vad kommunen kan reglera med stöd av PBL avseende dagvattenhantering är:

- att ”bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge” (PBL 4:10)
- att ”bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion” (PBL 4:12)
- att ”bestämma att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten” (PBL 4:14)

Grundvattenförhållandena kan vidare säkras genom:

- att ”bestämma att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten” (PBL 4:14)
- att ”bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter” (PBL 4:16), t.ex. nivå för dränering

Vid det utförliga utredandet av de geotekniska och hydrologiska förutsättningarna samt möjliga dagvattenlösningar för planområdet, har det framkommit att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration inte är lämplig, utan att andra lösningar är att föredra. Det har också framkommit att det finns risk för översvämning om inte magasin för uppsamling av relativt stora volymer dagvatten samlas upp och fördröjs. Dessutom innebär rivning av befintlig byggnad inklusive dränering en viss risk för en höjning av grundvattennivån om inte befintlig dränering behålls eller ersätts av annan. Fastighetsägaren till fastigheten Västra Hylte 1:151 vars bostadshus ligger endast 3,5 meter från planområdet, har mycket riktigt påtalat dessa risker, och det är av stor vikt att en god dag- och grundvattenhantering säkerställs i planområdet.

Eftersom LOD som inte bygger på infiltration inte kan säkras genom bestämmelse om vegetation eller markytans utformning, blir möjligheten för kommunen att i detaljplanen säkerställa lämpliga lösningar betydligt mer begränsade. De möjligheter som återstår är att bestämma markens höjdläge, att bestämma skyddsåtgärd för att motverka översvämning, samt att villkora bygglov för att säkerställa att lämpliga åtgärder vidtas. Att grundvattennivån inte stiger när äldre dränering tas bort, kan säkras genom bestämmelser om minsta djup för dränerande ingrepp och villkor för lov.

För att säkerställa markens lämplighet för avsedd markanvändning föreslås därför plankarta och planbestämmelser kompletteras enligt följande:

- Egenskapsbestämmelserna *magasin*, *dike* och *yta tas bort*
- Egenskapsbestämmelsen $\nabla_{0.0}$ (minsta djup i meter för dränerande ingrepp) läggs till under ny rubrik ”Placering, utformning, utförande”
- Egenskapsbestämmelsen m_3 (dagvatten ska fördröjas på lämpligt sätt, se möjlig lösning i planbeskrivning) läggs till under ny rubrik ”Skydd”
- Egenskapsbestämmelsen a_1 (bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att erforderlig anläggning för dränering av marken samt fördröjning av dagvatten har redovisats) läggs till under ny rubrik ”Villkor för lov”

ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2014-07-03

Synpunkter:

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

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

Kommentar:

Noteras.

Kulturmiljö Halland, 2014-07-02

Synpunkter:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga ytterligare synpunkter i ärendet, än det som meddelades i samrådsskedet.

Kommentar:

Noteras.

Skanova, 2013-10-04

Synpunkter:

Skanova har en ledning som går över tomt 1:93 och försörjer tomt 1:151 med telekommunikation. Vid en tvingad flytt eller annan åtgärd av ledningen kommer kostnaden att belasta fastighetsägaren av tomt 1:93. Arbetet utförs efter att skriftlig beställning inkommit. Skanova vill att detta införs i genomförande planen. Karta bifogas.



Kommentar:

Synpunkten föreslås tillgodoses genom att ovanstående information införs i planbeskrivningen, enligt följande:

- Information om befintliga telekablar läggs till i planbeskrivningen på sid 14 under ”Förutsättningar”
- Information om villkor för flytt av eller annan åtgärd invid telekablar läggs till i planbeskrivningen på sid 23 under ”Genomförande”

Eon Elnät AB, 2014-07-03

Synpunkter:

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

E.ON Elnät noterar att ett u-område utlagts i den norra delen av plankartans kvartersmark samt att prickmark lagts ut sydväst om byggnaden, vilket vi uppskattar. I övrigt har E.ON Elnät inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Noteras.

Hallandstrafiken, 2014-07-04

Synpunkter:

Hallandstrafiken trafikerar idag Hyltebruk med flertal linjer, huvuddelen av resande-strömmarna går i riktning mot Halmstad som därmed har det bästa turutbudet. På sikt kan den linjen få fler avgångar.

Hallandstrafiken har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Västra Hylte 1:151, Mattias Jonasson, 2014-07-17

Synpunkter:

Jag yrkar att detaljplanen ändras och kompletteras enligt följande:

1. Jag föredrar att min fastighet skyddas från visuella störningar med en häck (avenbok). Denna skall till hela sin framtida bredd ligga på exploatörens mark.
2. Jag yrkar en besiktning av min fastighet för att fastställa fastighetens nuvarande skick innan fysiska rivnings- och byggnadsarbeten påbörjas. Detta skall bekostas av exploatören.

Kommentar:

Yrkande 1: I planbestämmelsen m_1 har angetts vad som *får* anläggas, dvs i det här fallet en häck eller ett staket om maximalt 1,80 meter. Skrivningen om "staket" avser att bestämma att bygglov inte får nekas för ett bländningsskyddande staket med denna höjd, medan skrivningen om "häck" egentligen överflödig, eftersom anläggande av en häck inte är bygglovspliktigt, men står med att förtydliga att typ av skydd är valbart. För att tydliggöra att någon form av skydd ska anläggas, föreslås att ordet *får* i planbestämmelse m_1 ändras till *ska* enligt följande:

- Egenskapsbestämmelsen m_1 under ny rubrik "Skydd" ändras till (Häck eller staket om maximalt 1,80 meter ska uppföras som skydd mot visuella störningar)

Huruvida skyddet ska bestå av en häck eller ett staket, eller vilken sorts häck man väljer, är något som enligt PBL 4:32 och olika rättsfall (se bl.a. länsstyrelsens yttrande med kommentar, sid 3-4), inte får detaljstyras med planbestämmelser, och därför *inte* kan tillgodoses. I detta fall, när den framtida häcken ska anläggas på annans mark och bekostas av denne, blir frågan om utformning och underhåll av häcken en överenskommelse mellan fastighetsägarna. På exploatörens mark har en 1 meter bred yta avsatts för ändamålet, vilket bedömts som fullt tillräckligt. För att undvika att en framtida häck blir för bred, bör denna beskäras och/eller en inte alltför yvig sort väljas. Konsum som ju själva erbjudit denna lösning på sin mark, har framhållit att anläggande och underhåll av t.ex. en häck, inte är något problem, men för framtida behov kan en möjlighet vara att upprätta ett civilrättsligt avtal fastighetsägare emellan.

Yrkande 2: I samband med anmälan (efter bygglov) kan samhällsbyggnadsnämnden i extremare fall, t.ex. vid sprängning eller vid rivning av höga sammanhängande hus, kräva att besiktning av angränsande hus finns med i kontrollplanen, vilket bekostas av byggherren. En kontrollplan ska finnas vid de flesta lov- och anmälningspliktiga bygg- och rivningsåtgärder, och upprättas av byggherren. Det ligger dock också i byggherrens/exploatörens intresse att detta genomförs om det finns risk för skador. I detta fall kan ett sådant krav bara bli tillämpligt om det skulle bli aktuellt med sprängning för att anlägga parkeringen. För att säkerställa att detta i så fall sker föreslås att planbestämmelserna kompletteras enligt följande:

- Egenskapsbestämmelsen a_2 (Om sprängning krävs för ändrad markanvändning, får bygglov inte ges förrän erforderlig besiktning av fastigheten Västra Hylte 1:151 genomförts) läggs till under ny rubrik "Villkor för lov"

Rivning av befintlig byggnad på fastigheten Västra Hylte 1:93 hanteras inte i denna detaljplan, eftersom rivningslov redan beviljats (2012-08-21 SBN § 106).

Storgatan 19, Magnus Magnuson, 2014-07-22

Synpunkter:

Ett litet tips om hur vi skulle kunna få ett större och trevligare torg framför vår fina gamla Idrottshall och Kommunhus.

Minska ner den parkeringsyta Konsum har begärt bygglov till se med sända skiss.

Vi skulle få ett större vackrare torg.

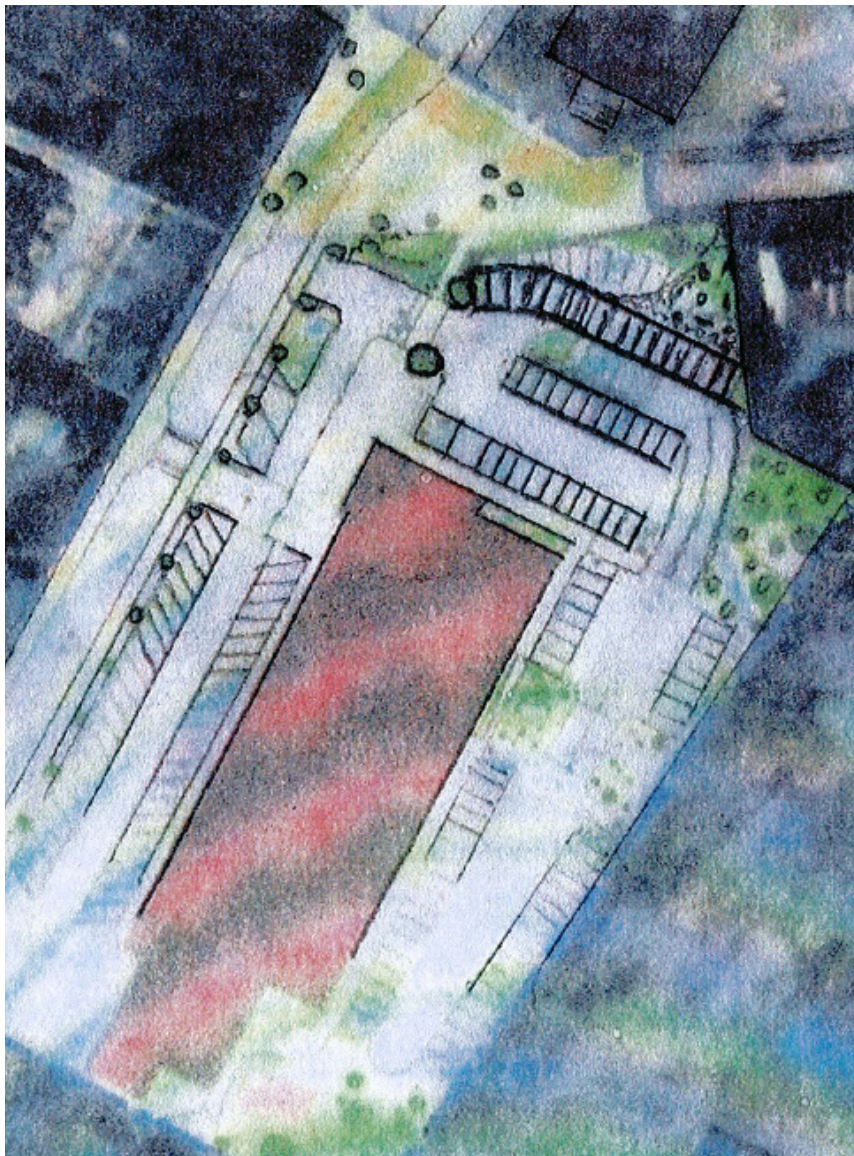
Konsum en lite mindre vacker parkering med plats till lika många bilar.

Mitt förslag

Vi skulle få ett större vackrare torg framför vår fina gamla Tennishall

och vårt Kommunhus.

Konsum en lite mindre vacker parkering med plats till lika många bilar.



Kommentar:

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit del av de intressanta synpunkterna. Under planarbetets gång har nämnden tagit ställning till att storleken på torget är tillräcklig i dagsläget, men tankarna som förs fram om att göra torget vackrare och mer attraktivt är värdefulla och något som nämnden tar till sig i det fortsatta arbetet. Idag används torget i väldigt liten utsträckning som torg, dvs. som samlingsplats för handel och olika evenemang, för att träffas och prata, etc. En viktig fråga att ta till sig för den fortsatta samhällsplaneringen är hur man kan skapa förutsättningar för en bättre användning av det torg som vi har. Den föreslagna planen är inget hinder för detta arbete.

Syftet med detaljplanen är att omvandla bostadsmarken på fastigheten Västra Hylte 1:93 till parkeringsplatser, efter att konsumföreningen förvärvat denna. Enligt plan- och bygglagen (kap 6 § 3-5) kan en exploatör visserligen tvingas att avsätta mark utan ersättning till allmän plats mark (t.ex. torg), om denna mark behövs för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, och om det kan anses kan anses skäligt med tanke på den nytta som exploatören kan väntas få av att planen genomförs och med hänsyn till omständigheterna i övrigt. Det är i så fall länsstyrelsen som fattar beslut om detta. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att en avsättning enligt det framförda förslaget inte är nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, och inte heller är skälig i förhållande till plannyttan.

Kommunen kommer dock även fortsättningsvis, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, att förvalta hela det område som utgjorde det ursprungliga torget, dvs området längs med Storgatan som används som centumparkering, själva Storgatan och torget/gångfartsområdet vilket gör det möjligt att i framtiden göra andra prioriteringar, t.ex. att minska parkeringsytan och öka torgytan.

ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Hylte hembygdsförening, 2014-07-23

Synpunkter:

Hylte hembygdsförening har inget att erinra mot detaljplanen för Västra Hylte 1:199, Konsum, i Hyltebruk.

Kommentar:

Noteras.

Kommunala handikapprådet, 2014-07-23

Synpunkter:

Ritningsgranskningsgruppen avger följande yttrande.

Vi noterar att på sid 27 stycke ett i granskningshandlingen beskrivs vissa åtgärder för att tillgänglighetsanpassa vissa delar av området vilket vi ser positivt på.

I dokumenten redogörs också för att det ska finnas påkörningsskydd så kallade pollare, vi vill påpeka att alla sådana och liknande anordningar måste utformas på ett sådant sätt att dom inte utgör ett hinder eller risker för personer med funktionsnedsättning.

dokumentet på 31 sidor ägnas TRE rader åt den del som beskriver situationen för människor med funktionsnedsättningar, kan synas lite dåligt. I Hylte kommun har det antagits ett Handikappolitiskt program och vi anser att det framledes ska tydligt framgå hur det har arbetats in i alla planer som tas fram.

Kommentar:

Tillgänglighetsfrågorna har varit viktiga att beakta i planarbetet, men kunde ha belysts bättre i planhandlingarna precis som påpekas i yttrandet. I planbestämmelserna har tillgänglighetsanpassning av gångvägar särskilt nämnts, men i planbeskrivningen är frågorna bara kortfattat belysta på sid 17 under ”Planförslag” och på sid 27 och figur 21 på sid 23 under ”Genomförande”.

Planbeskrivningen föreslås därför kompletteras så att tillgänglighetsfrågorna blir bättre synliggjorda, enligt följande:

- Omnämning av det handikappolitiska programmet läggs till på sid 6 under ”Tidigare ställningstaganden”
- Beskrivning av hur tillgänglighet för funktionsnedsatta ser ut idag i planområdet läggs till på sid 13-14 under ”Förutsättningar i området”
- Påpekandet om utformning av pollare läggs till på sid 17 under ”Planförslag”

Se även omsorgskontorets synpunkter med kommentar, sid 10-11.

KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Miljöenheten (SBK), 2014-06-27

Synpunkter:

Ser bra ut. Miljö har ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

Arbets- och näringslivsnämnden, 2014-07-17

Synpunkter:

Nämnden är positiv till att nämndens remissvar har beaktas i det nya förslaget.

Arbets- och näringslivsnämnden tillstyrker förslaget i sin helhet.

Kommentar:

Noteras.

Omsorgsnämnden, 2014-07-31 (förlängning)

Synpunkter:

Omsorgskontoret ställer sig positiv till en ny entré som förhoppningsvis har en bättre framkomlighet för personer med funktionshinder som har behov av hjälpmedel såsom rullstol, rollator eller permobil. Vår förhoppning är att marken beläggs med ett material som är lätt att gå på och undvika gatsten eller dylikt. I detaljplanen anges att man ska belägga med ett tillgänglighetsanpassat material. När löven från träden närmast entrén faller av på hösten, utgör de en halkrisk och därför bör man överväga att ta bort trädet närmast entrén.

Det framgår inte i förslaget hur man tar sig ner från Konsums parkering på baksidan. Idag finns det trappor samt en hiss utmed Konsums gavel. Det är svårt att utläsa på planen om hissen finns kvar. Om denna tas bort blir det en längre sträcka att gå via den nya rampen för att komma till entrén vilket minskar tillgängligheten för personer med funktionshinder.

Kommentar:

Planen anger att gångvägar ska anläggas med tillgänglighetsanpassade material, så att det ska kunna gå lätt att ta sig från gator och parkeringsplatser till och från entrén för personer med funktionshinder. Gatsten är inte lämpligt på dessa gångvägar. Det bör också påpekas att en detaljplan inte tvingar fram att en viss åtgärd genomförs på kvartersmark, t.ex. en ny entré, utan skapar möjlighet för detta om fastighetsägaren så önskar, och om de krav som ställs för markens lämplighet uppfylls. För den allmänna platsmarken (t.ex. den kommunala parkeringen framför Konsum) däremot anger planen en viss utformning och att kommunen är huvudman. Det innebär en viss garanterad ”standard” på miljön, dvs att t.ex. angivna tillgänglighetsåtgärder ska genomföras.

Trädens vara eller inte vara, har varit föremål för mycket diskussion men är inte en fråga som avgörs i detaljplanen, utan ytterst av markägaren, i det här fallet Hylte kommun. I en detaljplan kan visserligen marklovplikt för trädfällning införas, men detta har nämnden inte valt att göra i det här fallet. Planen i sig medger både att träden blir kvar eller att ett eller flera tas bort. Frågan om eventuell trädfällning kommer således att avgöras i separat beslut av kommunen som markägare, dvs av samhällsbyggnadsnämnden, som är den nämnd som har ansvar både för planläggning och för skötsel av kommunal mark. Nämnden har därför diskuterat frågan och valt att illustrera planen utan trädet som står närmast entrén, även om inga formella beslut om detta är tagna. Nämnden tar dock med sig synpunkten om halkrisken inför ett sådant beslut. Synpunkten får anses tillgodosedd i och med att planbestämmelserna inte hindrar att trädet tas bort.

Konsum har angett att hissen vid baksidesparkeringen kommer att finnas kvar, och att nya parkeringsplatser för funktionshindrade kommer att anläggas nära den nya entrén på Konsums nya parkering, utöver de som kommer att flyttas närmare entrén på den kommunala (befintliga) parkeringen. När man söker bygglov för ny-, om- och tillbyggnader, måste alltid de krav på tillgänglighet som ställs i plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) efterlevas. T.ex. ska parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till publik lokal. En detaljplan ska redovisa att detta är möjligt, vilket görs i illustrationskartan. Planbeskrivningen skulle dock kunna tydliggöra dessa frågor bättre.

Planbeskrivningen föreslås därför kompletteras så att tillgänglighetsfrågorna blir bättre synliggjorda, enligt följande:

- Beskrivning av att parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas inom 25 meters gångavstånd entrén, och att PBL och BBR ställer krav på tillgänglighet vilket prövas vid bygglov, läggs till på sid 17 under ”Planförslag”

Se även Kommunala handikapprådets synpunkter med kommentar, sid 9-10.

REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

- Plankarta och planbestämmelser kompletteras för att säkerställa markens lämplighet för avsedd markanvändning:
 - Egenskapsbestämmelserna *magasin*, *dike* och *yta tas bort*
 - Egenskapsbestämmelsen $\nabla_{0.0}$ (minsta djup i meter för dränerande ingrepp) läggs till under ny rubrik ”Placering, utformning, utförande”
 - Egenskapsbestämmelsen m_3 (dagvatten ska fördröjas på lämpligt sätt, se möjlig lösning i planbeskrivning) läggs till under ny rubrik ”Skydd”
 - Egenskapsbestämmelsen a_1 (bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att erforderlig anläggning för dränering av marken samt fördröjning av dagvatten har redovisats) läggs till under ny rubrik ”Villkor för lov”
- Planbeskrivningen kompletteras genom att information om telekablar införs:
 - Information om befintliga telekablar läggs till i planbeskrivningen på sid 14 under ”Förutsättningar”
 - Information om villkor för flytt av eller annan åtgärd invid telekablar läggs till i planbeskrivningen på sid 23 under ”Genomförande”
- Plankarta och planbestämmelser kompletteras så att grannfastighetens behov av att säkra skydd mot visuella störningar och att få fastigheten besiktigad innan vissa åtgärder vidtas som riskerar att skada fastigheten:
 - I egenskapsbestämmelsen m_1 under ny rubrik ”Skydd” ändras ”får” till ”ska” (Häck eller staket om maximalt 1,80 meter ska uppföras som skydd mot visuella störningar)
 - Egenskapsbestämmelsen a_2 (Om sprängning krävs för ändrad markanvändning, får bygglov inte ges förrän erforderlig besiktning av fastigheten Västra Hylte 1:151 genomförts) läggs till under ny rubrik ”Villkor för lov”.
- Planbeskrivningen kompletteras så att tillgänglighetsfrågorna blir bättre synliggjorda:
 - Omnämmande av det handikappolitiska programmet läggs till på sid 6 under ”Tidigare ställningstaganden”
 - Beskrivning av hur tillgänglighet för funktionsnedsatta ser ut idag i planområdet läggs till på sid 13-14 under ”Förutsättningar i området”
 - Påpekandet om utformning av pollare läggs till på sid 17 under ”Planförslag”
 - Beskrivning av att parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas inom 25 meters gångavstånd entrén, och att PBL och BBR ställer krav på tillgänglighet vilket prövas vid bygglov, läggs till på sid 17 under ”Planförslag”

Med anledning av ovanstående ändringar i plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning, föreslår samhällsbyggnadskontoret att planförslaget revideras och därefter ställs ut för förnyad granskning enligt PBL 5:18.

KVARVARANDE SYNPUNKTER OCH NAMNLISTA

Kvarvarande synpunkter från *samråd* (se samrådsredogörelse 2013-11-26) och *granskning* av detaljplanen, som helt eller delvis *inte* har blivit beaktade i planförslaget, finns från följande:

- Fastighetsägare Västra Hylte 1:151 (avstängning av Skolgatan för biltrafik; ljudmätning; precisering av slags visuellt skydd; bredare markavsättning för häck; besiktning inför all rivning och byggnation)
- Boende på Storgatan 19 (ny torglösning genom utökning av allmän platsmark på kvartersmark)

Av dessa är det en sakägare som har rätt att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

- Mattias Jonasson, Västra Hylte 1:151

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Andresen
Samhällsbyggnadschef

Underlaget framtaget av Pernilla Jacobsson, planarkitekt (konsult).