

Detaljplan för **SKOGSGÅRD 1:10**

Drängsered, Hylte kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2015-02-02

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Skogsgård 1:10 i Hyltebruk. Syftet med planarbetet är att möjliggöra användning och utveckling av fastigheten Skogsgård 1:10 efter försäljning från kommunal skola till privat ändamål. Detta kräver att användning ”A – Område för allmänt ändamål” i gällande byggnadsplan ändras till nuvarande användning för bostad, kontor, handel och vandrarhem. Syftet är också att möjliggöra avstyckning av en fastighet för ett enbostadshus från Skogsgård 1:10.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-09 (§ 129) att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med äldre plan- och bygglagen 5:11 och 5:15. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd har pågått under tiden 2014-12-17 – 2015-01-14. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk, dels i entrén, dels på samhällsbyggnadskontoret. Brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2014-11-12 av Lantmäteriet i Halmstad, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 10 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentar. Därefter har 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, 2015-01-16

Synpunkter:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § 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

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planens genomförande inte väntas innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2015-01-15

Synpunkter:

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

Kommentar:

Noteras.

Kulturmiljö Halland, 2015-01-13

Synpunkter:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga synpunkter på planen.

Kommentar:

Noteras.

Skanova, 2015-01-15

Synpunkter:

Här kommer svar på remiss ang Skogsgård 1:10, jag fick den till mig idag tyvärr så det är sent svar. Som tur är så ser jag inga hinder från vår sida så det var ju skönt.

Kommentar:

Noteras.

Eon Elnät AB, 2015-01-08

Synpunkter:

Inom planområdet har E.ON Elnät ett befintligt elnät som består av låg- och högspänningsjordkablar, kabelskåp samt serviskablar in till byggnader, se bifogad karta.

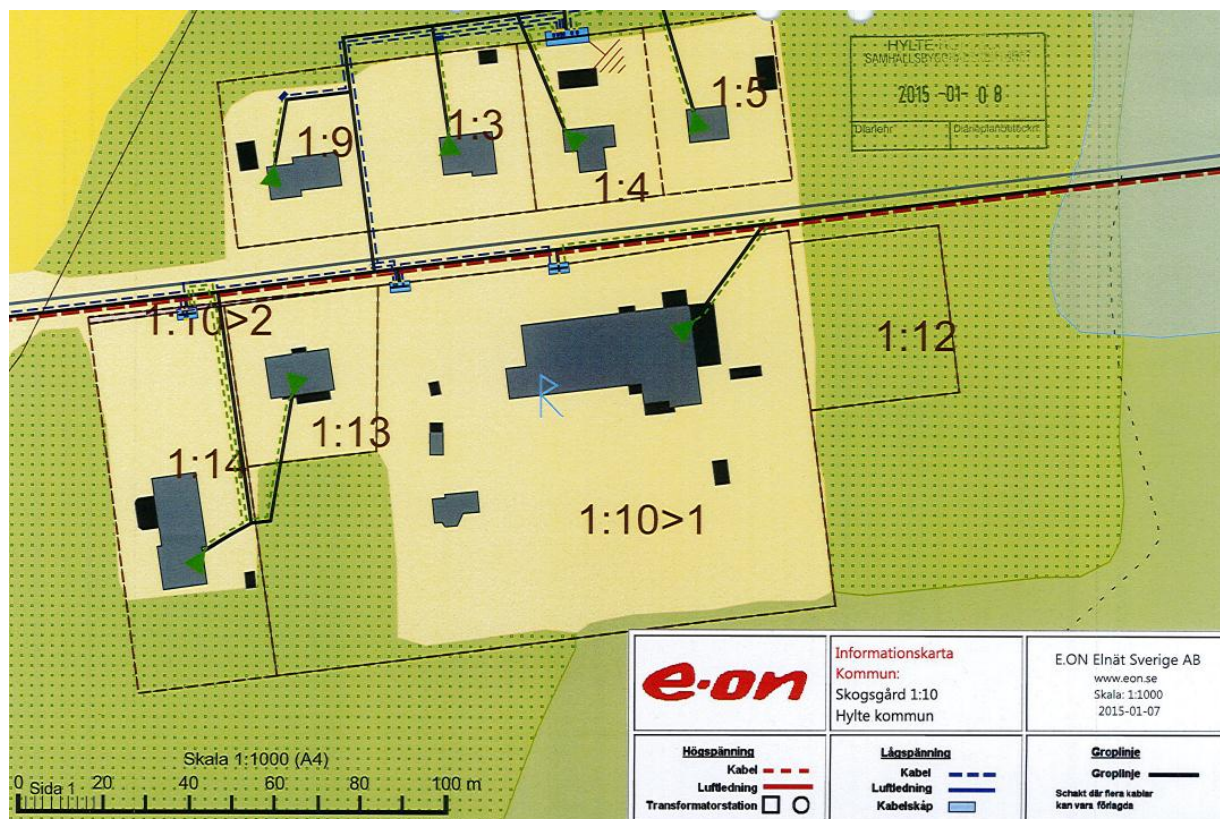
För att säkerställa kablarnas lägen beställs kostnadsfri kabelvisning via vår kundsupport, telefon 020-22 24 24.

Vi noterar att u-område är utlagt på plankartans norra del. Dock bör u-området justeras så att den följer hela den norra delen där vi har vår högspänningsjordkabel. Samt även att ett 4 meter brett u-område med kablar i mitten tillskapas där vi har våra serviskablar och som drabbas av restriktionsområdet emellan fastighetsgränsen av Skogsgård 1:13 och 1:14. 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.

Utan vårt medgivande får ej heller upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras.

För övrigt förutsätter E.ON Elnät att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Eventuella kostnader för ombyggnation och flyttning av våra anläggningar bekostas av den som så begär.



Kommentar:

Tillgodoses genom att:

- Egenskapsbestämmelsen *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 ledningarna), på plankartan kompletteras enligt E.ons karta över befintliga ledningar, och i planbestämmelsen under rubrik ”Villkor för lov” ändras ”ledningar” till ”VA-ledningar och elektriska starkströmsanläggningar”.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Skogsgård 1:14 (Dorthe och Per Larsen) 2015-01-15

Synpunkter:

Efter at have gennemset det tilsendte materiale omkring nye tiltag med skolen i vores by, har vi følgende kommentarer:

Vi købte i 2010 1:14 fordi placeringen med skov på tre sider var fantastisk.

I 2012 rev den gamle mand på skolen skoven bort på vores østlige side. Han gjorde det uden tilstand! Siden havde vi møder omkring hans fantasier - for det er en gammel mands fantasier - og alt hans skrot udenhus.

Der kom en løsning, og kommunen pålagde ham at fjerne sit skrot og få alt inden for bygningen. Samtidig skulle det stykke hvor han havde taget skoven fortsat ligge som natur. Det var vi tilfredse med. Underskoven er jo kommet flot op igen, og vores rige dyreliv er igen på vej tilbage.

Nu skal vi så til det igen. Vi vil ikke have et hus fire meter på den anden side af skel. Vi vil beholde vores natur i området. Lad os nu få sluttet det her ideforum - det hele koster en masse tid og penge fra alle sider, og den gamle mand på skolen har ikke økonomi til at lave noget af det hele for. Om nogen mangler en tomt i byen, så ligger 1:12 jo klar til at bruge.

Vi har i 25 år drevet virksomhed - rigtig virksomhed - og det på skolen er ikke noget andet en samling skrot. Ingen kommer og handler, det er kun den gamle mand, der tror, han har en "virksomhed".

At vi skulle få en fordel med mindre overfladevand, hvis der laves en tomt ved siden af, det har ingen ting på sig. Vi har ingen problemer og kan derfor heller ikke få en fordel. Det er et meget søgt argument.

Siden vi købte har vi investeret rundt dkr. 400.000 i forbedringer og ændringer på vores hus. Dette er gjort for, at vi når vi er klar med afvikling af vores virksomhed i Danmark, så kan vi komme til at bo på den skønneste plet på jorden med naturen som nærmeste granne.

Og lad os så få sluttet den her sag.

Kommentar:

Trädfällning på den egna tomten kräver inga tillstånd om det inte i gällande detaljplan finns krav på marklov för trädfällning, vilket inte är fallet här.

Planläggningen bekostas i sin helhet av fastighetsägaren till Skogsgård 1:10, och kostar således inte någon annan part något.

Det är fullt förståeligt att fastighetsägarna på Skogsgård 1:14 skulle föredra att området kring den egna fastigheten förblir oförändrat. Detta har man dock aldrig några garantier för om man inte köper den omkringliggande marken. Önskemålen ser olika ut och många fastighetsägare vill på olika sätt utveckla sina fastigheter genom att bygga till, bygga nytt eller avstycka, vilket prövas genom bl.a. bygglovsprövning och/eller planläggning med detaljplan. Bebyggelse-

utveckling är något som samhället generellt ser positivt på, under förutsättning att det inte skapar betydande olägenheter för omgivningen, t.ex. buller, skuggor, föroreningar etc. Gränsen för sådana olägenheter har prövats i många rättsfall och generellt har inte oförändrad utsikt betraktats som ett tillräckligt skäl att förhindra bebyggelseutveckling. Vidare är fastigheten Skogsgård 1:10 så stor att det bedöms som rimligt att avstycka föreslagen villatomt från denna, på samma sätt som Skogsgård 1:14 en gång avstyckades från densamma, särskilt med tanke på att den ligger i ett villaområde. Ett ”prickat” område (mark som inte får bebyggas) om 4 meter har lagts ut mot fastighetsgränsen, vilket medför att föreslagen ny bebyggelse håller ett normalt respektavstånd mot Skogsgård 1:14.

Det är bra att ägarna på fastigheten Skogsgård 1:14 inte upplever att det finns några dagvattenproblem på fastigheten. Planförslaget minskar risken för framtida dagvattenbelastning på fastigheten, som en konsekvens av förslagen dagvattenhantering. Därmed inte sagt att detta varit huvudsyftet med förslaget eller att det uppväger övrigt som av fastighetsägaren uppfattas som negativt.

Övriga synpunkter om vad som är riktig verksamhet etc. bedöms inte som relevant i planärendet.

Sakägarens synpunkter noteras, men föranleder av ovan angivna skäl ingen ändring av planförslaget. Framförda synpunkter har således inte tillgodosetts, se avsnitt 7. Se även kommentar till Skogsgård 1:3, 1:4, 1:5 m.fl.

Skogsgård 1:3 (Ing-Mari Grimberg), Skogsgård 1:4 (Daniel Jacobsson), Skogsgård 1:5 (Thorbjörn Nilsson), Skogsgård 1:9 (Conny Eliasson), m.fl. (se nedan), 2015-01-12

Synpunkter:

Ända sedan den nybyggda skolan invigdes i början av 60-talet har den fyllt en viktig funktion för bygdens och samhällets invånare.

Den kom med tiden också att fungera som en naturlig samlingsplats, med olika typer av aktiviteter, såsom bastubad, friskvård, studiecirkel samt kursverksamhet. Allt detta bidrog till en positiv social gemenskap för många och med ett värde som inte bör underskattas.

När skolbyggnaden med tillhörande tomtmark annonserades ut till försäljning och så småningom övergick i privat ägo stod denna tidigare naturliga samlingsplats inte längre till förfogande.

Av olika anledningar måste man naturligtvis acceptera förändringar och det är inte av den anledningen som vi anser oss äga rätten att inkomma med synpunkter ang. den nya plan som kommit vissa i samhället till kännedom.

Det allmänna intrycket, som delas av många både i och utanför samhället, är att platsen, exteriört sett, nu mer kan betraktas som en ”allmän avstjälningsplats”, för allehanda ”saker och ting” i bättre eller sämre kondition. Under alla år med ny ägare har vi inte upplevt förändringar till det bättre. Våren 2012 bjöd vi in till diskussion angående denna situation. Ägaren ställde sig positiv till våra förslag och lovade en uppröjning. Marginella ”förbättringar” har utförts, men som ett ytterligare negativt inslag har platsen mellan skolbyggnaden och vägen nu blivit en uppställningsplats för en massa begagnade bilar och vid vissa tillfällen även andra typer av utrustning.

Ett av argumenten till kommunens ändring av planen för Skogsgård 1:10 är att en utökad byggnation skapar större möjlighet för att bedriva verksamheten inomhus. Vi ställer oss mycket tveksamma till detta påstående. Redan existerande utrymmen borde vara fullt tillräckliga för detta.

Den nya planen öppnar också möjlighet till en mer eller mindre obegränsad verksamhet av varor och tjänster, något som vi anser mycket oroväckande.

Förslag och idéer till verksamhet som verkar i utvecklande syfte för samhället och dess invånare bör betraktas som välkommet, men med facit i hand, ställer vi oss mycket tveksamma till hur en ny plan för fastigheten kan ändra på den situation som varit gällande under så många år.

Av nämnda anledning motsätter vi oss därför detta förslag. Vi är dock villiga att ^{Diagnos} ompröva våra synpunkter om vi får tydliga indikationer på att ordningen runt fastigheten kommer att återställs i samma skick som den var tidigare, så att man inte längre skall behöva vända bort blicken när man passerar.

Vi har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen som sådan, under förutsättning att det nya förslaget gällande nybyggnation i praktiken innebär nybyggnation i ordets verkliga betydelse.

Ett krav är att all handel skall ske inomhus, vilket även harmonierar med det förslag som anförs i planen, samt att den "tillfälliga" carport som uppförts skall rivas.

Louise Jacobsson Solgården
Daniel Andersson Solgården
Annika Andersson Braslycke
Ans. Nari, Gunnberg Braslycke 17 Skogsgård 1:4
Jesper Nilsson -1L 19 Skogsgård 1:5
Daniel Jacobsson Braslyckevägen 15 Skogsgård 1:3
Anneli Ueckerin Vallv. 6
Katriin Bernström Vallvägen 3
Peter Johansson Vallvägen 5
Pest Jan Vallvägen 8
Ulla-Britt Jansson Vallvägen 8
Yvonne Djöfö Tornåsv. 24

Styrelsen
Drängsereds samhälls & bygdegårdsförening
genom

Anders Noll ordförande

Styrelsen
Drängsereds hembygdsförening
genom

Arne Carlsson ordförande

Vorbjörn Löfdal Tornåsv. 24
Ingvar Schough Sjölycke. 17
Marianne Schough Sjölycke. 17
Ludvig Schough Sjölycke. 17
Ann-Britt Eriksson Sjöbol.
Erne Eklundsson

Jan Karlsson
Gustav Dahlström Tornåsväg 13
Dan Gustafsson
Luf Pettersson
Britta Nilsson
Rolf Schiller

Sven-Åke Lind
Jigela Oksanen Elkeby
Roger Oksanen
Boje Brändel
Ingvar Brändel
Sven
Christina
Conny Eliasson Braslycke 13. Skogsgård 1:4

Kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Skogsgård 1:10 i enlighet med nuvarande användning samt avstyckning av en villatomt. Nuvarande användning "A" (allmänt ändamål) borde ändrats redan vid försäljningen av fastigheten till privat ändamål, men av okända skäl blev detta inte gjort. När fastigheten nu planläggs är syftet att rätta till detta och att skapa en rimlig utvecklingsmöjlighet för fastigheten, på samma sätt som vid all annan planläggning. Användningen medger "BKHR" (bostäder, kontor- och konferensverksamhet, detaljhandel och tillfällig övernattning), vilket överensstämmer med nuvarande verksamhet och exploitörens önskan. Handelsändamålet går inte att avgränsa ytterligare då det inte finns någon antagen handelspolicy i kommunen. Att som planläggande myndighet reglera vad som är "verksamhet som verkar i utvecklande syfte för samhället" eller inte, är inte förenligt med plan- och bygglagen.

För att försäkra sig om att tillkommande bebyggelse får en enhetlig utformning, har kommunen i denna plan valt att styra antal byggnader, placering, fasadmaterial, byggnadshöjd,nockhöjd och takvinklar i högre grad än vad som är brukligt. Utöver detta har marknivåer, markens genomsläpplighet m.m. reglerats. Efterlevnaden av bestämmelserna följs sedan upp vid bygglovsprövning och byggnamälan, liksom vid all byggnation.

Den byggrätt som tillkommit i förslaget har begränsats till: utbyggnad av huvudbyggnaden mot baksida och obebyggd mark mot öster; max två stugor på bakomliggande mark, samt; en normalstor villa med tillhörande garage. Med tanke på fastighetens storlek (>10500 kvm) får den sammanlagda byggrätten på 1730 kvm (inklusive befintliga byggnader), eller 16 % av tomtarean, anses som begränsad.

Carporten som åsyftas har giltigt bygglov, vilket inte kan upphävas med en detaljplan.

När det gäller önskemålet om att all handel ska ske inomhus, så går det i en detaljplan endast att reglera vilken typ av verksamhet som får förekomma på fastigheten, inte om denna verksamhet ska ske inomhus eller utomhus. De verksamheter som förslås medger parkering i anslutning till dessa. Men parkering är till sin karaktär tillfällig, och om bilar står parkerade under en längre tid är det istället fråga om upplag. Både parkeringsplatser (gäller inte en- och tvåbostadshus) och upplag kräver bygglov, enligt plan- och byggförordningen 6:1-2, och det är vid bygglovsprövningen som nämnden tar ställning till om det är lämpligt eller inte. Frågan om eventuella upplag i pågående verksamhet regleras alltså inte genom detaljplan, utan genom bygglov. Om parkering övergår till upplag, måste bygglov sökas för detta, och om inte så sker kan nämnden förelägga om att ta bort upplaget och återställa marken.

De samlade synpunkterna noteras, men föranleder av ovan angivna skäl ingen ändring av planförslaget. Framförda synpunkter har således inte tillgodosetts, se avsnitt 7. Se även kommentar till Skogsgård 1:14.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Drängsereds samhälls- och bygdeförening, Drängsereds hembygdsförening, m.fl., 2015-01-12

Synpunkter:

Se ovan, under Skogsgård 1:3, 1:4, 1:5 m.fl.

Kommentar:

Se ovan, under Skogsgård 1:3, 1:4, 1:5 m.fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Barn- och ungdomsnämnden, 2015-01-12

Synpunkter:

Barn- och ungdomsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Arbets- och näringslivsnämnden, 2014-12-19

Synpunkter:

Information om plansamråd för förslag till detaljplan från samhällsbyggnadskontoret. Arbetsutskottet avstår att yttra sig i ärendet.

Kommentar:

Noteras

Miljöenheten, 2015-01-12

Synpunkter:

Miljö hänvisar till tidigare hantering av ärendet och har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

- Egenskapsbestämmelsen *u* (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av ledningarna), på plankartan kompletteras enligt E.ons karta över befintliga ledningar, och i planbestämmelsen under rubrik ”Villkor för lov” ändras ”ledningarna” till ”VA-ledningar och elektriska starkströmsanläggningar”.

Efter planförslaget reviderats enligt ovan, föreslås att sakägare, myndigheter m.fl. underrättas om planförslaget och ges tillfälle att under två veckor granska det och lämna synpunkter, enligt ÄPBL 5:15 och 5:18.

7. NAMNLISTA

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

- Dorthe och Per Larsen, Skogsgård 1:14
- Ing-Mari Grimberg, Skogsgård 1:3
- Daniel Jacobsson, Skogsgård 1:4
- Thorbjörn Nilsson, Skogsgård 1:5
- Conny Eliasson, Skogsgård 1:9
- Drängsereds samhälls- och bygdeförening, Drängsereds hembygdsförening, m.fl.

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

- Dorthe och Per Larsen, Skogsgård 1:14
- Ing-Mari Grimberg, Skogsgård 1:3
- Daniel Jacobsson, Skogsgård 1:4
- Thorbjörn Nilsson, Skogsgård 1:5
- Conny Eliasson, Skogsgård 1:9

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Andresen
Samhällsbyggnadschef

Underlaget framtaget av Pernilla Jacobsson, planarkitekt (konsult).