

Detaljplan för VÄSTRA HYLTE 1:184 m.fl. (Forumhuset)

Hyltebruk, Hylte kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2025-10-13

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:184 m.fl. (Forumhuset) i Hyltebruk.

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för en utbyggnad och ombyggnation av Forumhuset och på så vis skapa förutsättningar för en samlokalisering av verksamheter för barn, unga och äldre. En ny detaljplan möjliggör för centrumverksamhet så som ett allaktivitetshus med exempelvis bibliotek, kulturskola, fritidsgård och diverse evenemang och konferensmöjligheter. Detaljplanen skapar möjligheter för en framtida mötesplats för flera generationer där olika verksamheters målgrupper kompletterar varandra i ett centrumnära läge.

Detaljplanen syftar vidare till att skydda karaktären av Forumhuset som är värdefull för kulturmiljön. Detaljplanen ämnar också justera befintliga plangränser för att bättre stämma överens med fastighetsgränser

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-03-19 (§ 14) att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2025-03-28 – 2025-04-27. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk. Information om samråd och var handlingar finns tillgängliga har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-01-13 av Lantmäteriet, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 7 yttranden kommit in. Dessa presenterades i en samrådsredogörelse med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av kommunens kommentar. Därefter redovisades kommunens ställningstagande, det fortsatta planarbetet sammanfattades och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet

datum är ankomstdatum. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-18 (§ 39) att godkänna samrådsredogörelsen.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-18 (§ 39) att skicka ut det reviderade planförslaget för granskning i enlighet med PBL. Syftet med granskning är presentera det planförslag som kommunen har för avsikt att anta.

Granskning har pågått under tiden 2025-06-30 – 2025-08-31. Under granskningstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk. Information om granskning och var handlingar finns tillgängliga har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-01-13 av Lantmäteriet, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under granskningstiden har 7 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all saktext kopierad direkt från dokumenten, följt av kommunens kommentar. Därefter redovisades kommunens ställningstagande, det fortsatta planarbetet sammanfattades och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

Inkommande yttranden:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Region Halland
- Kulturmiljö Halland
- E.ON
- Sakägare 1 (Hylte Paper)

1. LÄNSSTYRELSEN, 2025-09-10

Synpunkter:

Granskning av detaljplan för Västra hylte 1:184 m.fl. (Forumhuset), Hylte kommun Kommunens ärendenummer: 2024SBN0138

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.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 2556-2025, daterat den 25 april 2025.

Syftet med detaljplanen

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för en utbyggnad och ombyggnation av Forumhuset och på så vis skapa förutsättningar för en samlokalisering av verksamheter för barn, unga och äldre. En ny detaljplan möjliggör för centrumverksamhet så som ett allaktivitetshus med exempelvis bibliotek, kulturskola, fritidsgård och diverse evenemang och konferensmöjligheter.

Detaljplanen skapar möjligheter för en framtida mötesplats för flera generationer där olika verksamheters målgrupper kompletterar varandra i ett centrumnära läge. Detaljplanen syftar vidare till att skydda karaktären av Forumhuset som är värdefull för kulturmiljön.

Detaljplanen ämnar också justera befintliga plangränser för att bättre stämma överens med fastighetsgränser.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer 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 frågor som rör hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion**Farligt gods**

Avseende risk för olyckor och transport av farligt gods bör skyddsavståndet på 15 meter mellan nybyggnation och farligt godsled ses över för att säkerställa att avståndet uppnås. Vid mätning genomförd av Länsstyrelsen från väggkant av Brogatan till södra hörnet av den planerade tillbyggnaden uppnås inte skyddsavståndet på 15 meter.

Kommunen har använt sig av rapporten *Risikanalys av farligt gods i Hallands län* för att reducera risker gällande farligt gods. Länsstyrelsen vill därför framhålla att utförandebestämmelse b1 i plankartan kan förtydligas och anpassas i enlighet med riktlinjerna. I aktuell formulering för utförandebestämmelse b1 står det följande: "Vid ny-, till-, och ombyggnation ska fasad som vetter mot farligt godsled vara i obrännbart material alternativt med lägsta brandtekniska klass EI 30." Genom användning av ordet alternativt kan det uppfattas som att fasad antingen ska vara i obrännbart material eller med lägsta brandtekniska klass EI 30. Enligt riktlinjerna gäller dock följande säkerhetshöjande åtgärd vid etablering inom typområde tätort utmed en farligt godsled som understiger det rekommenderade skyddsavståndet:

- Fasad ska vara i obrännbart material och fönster samt ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30.

En anpassad formulering skulle därmed bidra till att undvika missförstånd och säkerställa att vägledningen tillämpas korrekt.

Slutligen vill Länsstyrelsen understryka att en högre brandteknisk klassning, såsom EI 30 inte är fel, men att det inte är ett krav enligt rapporten *Risikanalys av farligt gods i Halland län*.

Upplysningar**Kulturmiljö**

Formulering av varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser är en balansgång mellan att precisera för lite och att precisera för mycket. Om en bestämmelse är allmänt hållen utan att planbeskrivningen förtydligar vad som avses blir det otydligt vid bygglovshantering och om en bestämmelse är väldigt preciserad kan det tolkas som att de delar som inte nämns i detalj inte heller regleras av bestämmelsen och därför inte behöver bevaras eller hanteras varsamt.

Bestämmelse k1 och k2 bör fungera som de är men kan förenklas för att bli tydligare, exempelvis så här:

k1 – Forumhuset ska bibehållas till sin ursprungliga exteriöra karaktär *avseende fasadernas material, kulör och detaljering, takform och takfotens utformning, fönstrens ursprungliga placering, material och utformning, entréers ursprungliga placering samt trapppräcken.*

k2 – Forumhuset ska bibehållas till sin ursprungliga interiöra karaktär, *avseende marmor i golv, väggar, trappor och fönsterbänkar, trädörrar med och utan glasrutor, strömbrytare och trapppräcken.*

Preciseringarna kan anpassas till vad det är som är väsentligt att bibehålla. Om yttertakets material eller kulör är av betydelse är det lämpligt att även detta nämns i bestämmelsen. I

planbeskrivningen kan en mer detaljerad beskrivning av materialen och kulörerna finnas med som ett stöd för att tolka planbestämmelsen.

I utformningsbestämmelserna f1 , f2 och f3 finns formuleringar som *omsorg till kulturmiljöns värden och underordnas huvudbyggnaden*. Det är ofta bättre att inte använda så luddiga formuleringar eftersom de kan tolkas olika, men med tanke på att planbeskrivningen förklarar mer vad som avses med bestämmelserna och även exemplifierar med lämpliga material och former kan bestämmelserna förhoppningsvis fungera som avsett.

Grundkarta

Kommunen bör se över grundkartan i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet och tar till sig synpunkterna. Inför antagandet av detaljplanen kommer riskanalys, planbeskrivning och plankarta revideras då det förekommit felberäkning i tidigare riskanalys. Riskanalysens nya beräkningar, planbeskrivning och plankarta kommer stämmas av med Länsstyrelsens beredskapshandläggare och riskreducerande kostnadseffektiva åtgärder kommer implementeras innan detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunen tackar för upplysningen gällande kulturmiljön och håller med om att det är en balansgång i hur mycket som bör preciseras. Kommunen planerar att bibehålla formuleringen för varsamhetsbestämmelserna men förtydligar att det är exempel och att det kan finnas fler delar som bör bevaras och inte enbart de som nämns i planbestämmelsen.

Grundkartan kommer ses över.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2025-08-29

Synpunkter:

Detaljplanen Västra Hylte 1:184 med flera (Forumhuset) i Hyltebruk

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-06-10) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

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.
- Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor

som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Kommentar:

Kommunen kommer se över grundkartans aktualitet och komplettera plankartan med koordinatkryss inför antagande.

Trafikverket, 2025-07-07

Synpunkter:

Tidigare framförda synpunkter har beaktats och hanterats och Trafikverket har därmed inget att invända.

Kommentar:

Kommunen tackar för återkopplingen.

Region Halland, 2025-08-20

Synpunkter:

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken. Region Halland har inga synpunkter på planförslaget i granskningsskedet.

Kommentar:

Noterat.

Kulturmiljö Halland, 2025-08-28

Synpunkter:

**Yttrande över granskning av detaljplan över Västra Hylte 1:184 m.fl (Forumhuset), Hyltebruk, Hylte kommun.
Ert dnr: 2024-SBN0138**

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och kan komma med följande synpunkter ur kulturmiljöperspektiv.

Vi fick detaljplanen på remiss under samrådsskedet och yttrade oss 2025-04-25 (dnr 2025-73). Vi anser att våra tidigare synpunkter har tagits i beaktning i nuvarande förslag. Det är mycket positivt att byggnaden skyddas från rivning samt med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Enligt bestämmelsen f1 ska tillbyggnaden i ...*huvudsak utformas med rött tegel, vit marmor eller glas, alternativt i liknande material...* Så som bestämmelsen är skriven i granskningshandlingarna kan tillbyggnaden förses med fasader mer eller mindre helt i tegel eller marmor. Detta bedöms inte som lämpligt. Möjligen bör de specificerade materialen utgå från planbestämmelsen, men att det fortsatt är tydligt att tillbyggnaden ska underordna sig

Forumhuset samt anpassas efter dess karaktär och kulturhistoriska värden. Detta så att den ursprungliga fasaden och byggnadskroppen i övrigt är tydligt avläsbar.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet och planerar att omformulera bestämmelse f1 så det blir två planbestämmelser och sedan stämma av dessa med Kulturmiljö Halland.

E.ON Energidistribution AB, 2025-08-05

Synpunkter:

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

Kommentar:

Noterat.

3. SAKÄGARE

Sakägare 1. Hylte Paper, 2025-08-04

Synpunkter:

Hylte Paper har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslag till ny detaljplan för Västra Hylte 1:184 m.fl. under granskningsperioden.

Hylte Paper konstaterar att risker i samband med brand eller kemikalieutsläpp från pappersbruket har tagits med i riskanalysen. Risken har bedömts som låg.

Hylte Paper har inget att invända mot den bedömningen och har inga andra synpunkter på detaljplaneförslaget heller.

Kommentar:

Noterat.

4. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

- Justera riskanalysen och dess beräkningar, planbeskrivning och plankarta så risken från farligt godsled beaktas.
- Bearbeta planbeskrivningen så att varsamhetsbestämmelsen blir lättare att tolka för efterföljande.
- Se över grundkartans aktualitet och komplettera plankartan med koordinatkryss.
- Justera bestämmelse f₁ i plankarta och planbeskrivning.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås att planförslaget revideras och antas av Samhällsbyggnadsnämnden enligt PBL.

5. NAMNLISTA

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

-Samtliga yttranden har tagits i beaktning.

Denna kan vara berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Katarina Paulsson
Samhällsbyggnadschef

Emma Eriksson
Planarkitekt