

Detaljplan för Unnaryd 2:48

Unnaryd, Hylte kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2024-06-05

PLANENS SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för fler användningar på platsen som idag är planlagd för samlingslokal. Den nya detaljplanen syftar till att tillåta användningar så som bostad, tillfällig vistelse i form av bed and breakfast, cafeteria, restaurangverksamhet eller liknande.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-04-17 (§ 24) 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 2024-04-29 – 2024-05-20. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk. Brev med information om planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2024-03-01 av Lantmäteriet samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

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

Under samrådet inkommande yttranden:

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Kulturmiljö Halland

Trafikverket

E.ON

Skanova

1. LÄNSSTYRELSEN, 2024-05-15

Synpunkter:

Samråd om detaljplan för Unnaryd 2:48 i Hylte kommun

Kommunens ärendenummer: 2024-SBN0026

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar inkomna 2024-04-25. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för fler användningar på platsen som idag är planlagd för samlingslokal. Den nya detaljplanen syftar till att tillåta användningar så som bostad, tillfällig vistelse i form av bed and breakfast, cafeteria, restaurangverksamhet eller liknande.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

I planbeskrivningen anger kommunen att "det är önskvärt att både befintlig och ny bebyggelse speglar områdets karaktär". Länsstyrelsen instämmer i detta.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2024-05-17

Synpunkter:

Detaljplan för Unnaryd 2:48

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade mars 2024) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDESGRÄNS

I planförslaget har planområdesgränsen lagts i samma läge som flera till befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet har ett par gränspunkter enligt Lantmäteriets digitala registerkarta 0,1 meter lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att "Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data" (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att

inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämja med verkligheten.



Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV BEFINTLIGA RÄTTIGHETER SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Inom planområdet finns utöver servitut för avlopp, 13-SÖD-289.1, även följande ledningsrätt:

- aktnr 1315-2019/26.1 avseende elektrisk kommunikation till förmån för Unnaryd Fiber Ekonomisk Förening

Dels saknas redovisning av denna rättighet i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur denna påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum
Elektronisk kommunikation	±	Ledningsrätt	2020-07-13
Senast ändrad: 2023-09-26			
Bildningsåtgärd: ledningsrättsåtgärd			
Beskrivning: Elektronisk kommunikationsledning (diameter 16 mm) kabelbrunnar, kabelskåp, nodhus, och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Ledningens sträckning, se förrättningskarta, aktbilagor KA1-KA49. För att se till, underhålla och reparera ledningen uppläts ett 4 meter brett område med ledningen huvudsakligen i mitten.			

**Kommentar:**

Yttrandet är noterat.

Kommunens kart- och mättingenjör har varit på platsen och utrett fastighetsgränserna. Det återfinns två gränspunkter som har mätts in. De övriga punkterna finns inte utmärkta i verkligheten därför har avstyckningsförrättningarna från 1935 och 1944 använts för att beräkna övriga punkter. Detta har sedan skickats in till lantmäteriet som lagt in punkterna och gränserna som bildas däremellan. Det är lantmäteriet som satt 0,1 i lägesosäkerhet. Kommunen anser vidare att gränserna inte kan utredas vidare utan är tillräckligt utredda. Planbeskrivningen kompletteras med information kring ledningsrätten som är placerad strax utanför planområdet.

Kulturmiljö Halland, 2024-05-10**Synpunkter:**

Angående samråd av detaljplan för utökad användningsområde för Unnaryd 2:48, Södra Unnaryds socken, Hylte kommun. Ert dnr 2024-SBN00026

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande.

Förutsättningar och motivering

Detaljplanens syfte är att skapa fler användningsområden för fastigheten Unnaryd 2:48 som idag är planlagd som samlingslokal, DP Un 529 – Unnaryd norra 2:45 m.fl. från 1979. Den nya bestämmelsen anger ytterligare användning så som bostad, tillfällig vistelse i form av bed and breakfast, cafeteria, restaurangverksamhet eller liknande.

Byggnaden är uppförd under 1900-talets första hälft och är välbevarad så när som på fasadmaterialet i plåtpanel som ska ha tillkommit under 1970-talet. Byggnaden uppfördes från början som ett Sionkapell.

Bedömning

Byggnaden bedöms ha stora kulturhistoriska värden och vidare utredning bör utföras inför eventuella bestämmelser i detaljplan i syfte att bevara byggnadens värden och karaktär. Det bör även utredas om det behövs bestämmelser om lämplig utformning av eventuell tillkommande bebyggelse.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. I planbeskrivningen lyfts det fram att tillbyggnad, ombyggnader och andra ändringar skall utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas. Ny bebyggelse ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag, befintlig stadsbyggnadsstruktur samt lokal byggnadstradition.

Planbeskrivningen ska ses som en vägledning i tolkningen av detaljplanen men är inte juridiskt bindande. Att lägga in en varsamhetsbestämmelse i plankartan anser kommunen är en för långtgående reglering gentemot detaljplanens syfte som är att ändra användningen på platsen. Byggnadens utformning regleras inte heller i den gällande detaljplanen så gentemot idag blir det ingen förändring i kraven för fastighetsägaren gällande kulturvärdena. I plan och bygglagen återfinns förvanskingsförbud och lagar kring underhåll och varsamhet som allaredan idag gäller för byggnaderna och även fortsättningsvis kommer gälla. En varsamhetsbestämmelse utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen. Byggnaden ligger i Unnaryds utkant vilket bidrar till kommunens bedömning att en varsamhetsbestämmelse är en förlångtgående reglering.

Kommunen har samtalat med kulturmiljö Halland och de värdena som har lyfts fram i den dialogen kommer specificeras tillsammans med lagtexter i planbeskrivningen inför granskningen. Detta för att lyfta byggnadens kulturhistoria värden och ge en bättre vägledning för kommande bygglovsprövning.

Trafikverket, 2024-05-13

Synpunkter:

Trafikverket synpunkter angående samråd gällande detaljplan för Unnaryd 2:48, Hylte kommun.

Hylte kommun har översänt rubricerad detaljplan för eventuella synpunkter.

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för fler användningar på platsen som idag är planlagd för samlingslokal. Den nya detaljplanen syftar till att tillåta användningar så som bostad, tillfällig vistelse i form av bed and breakfast, cafeteria, restaurangverksamhet eller liknande.

Infrastruktur

Detaljplanen berör väg 870 för vilken Trafikverket är väghållare. Skyltad hastighet förbi aktuell fastighet är 40 km/h. Enligt trafikmätningar från 2020 trafikeras vägen dagligen av ca 251-500 fordon.

Synpunkter

Trafikverket saknar uppgifter om såväl förväntad trafikalstring som var anslutning och parkering för fastigheten är tänkt att ske. Till granskningsskedet önskar vi att planhandlingarna uppdateras med dessa uppgifter. Utan dessa uppgifter har Trafikverket ingen möjlighet att ta ställning till planförslaget.

Kommentar:

Kommunen kommer inför granskningen beräkna den förväntade trafikalstringen som detaljplanen kan tänkas medföra och komplettera planbeskrivningen med beräkningen. Planbeskrivningen förtydligas var parkering och anslutning planeras.

E.ON Energidistribution AB, 2024-05-20

Synpunkter:

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Kommentar:

Noterat.

SKANOVA (TELIA COMPANY) AB, 2024-04-25

Synpunkter:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Inga yttranden har inkommit från sakägare eller närboende m.fl.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Inga yttranden har kommit in från organisationer, intresseföreningar m.fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Inga yttranden har kommit in från kommunala instanser inkl. bolag.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

Planbeskrivning:

- Beräkna den förväntade trafikallstringen som detaljplanen kan tänkas medföra och komplettera planbeskrivningen med beräkningen.
- Förtydliga var parkering och anslutning planeras.
- Förtydliga byggnadens kulturhistoriska värden som bör bevaras.
- Lägga till information och konsekvenser för ledningsrätt strax utanför planområdet.

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

7. NAMNLISTA

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

- Kulturmiljö Halland

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

Daniel Helsing
Plan- och byggchef

Emma Eriksson
Planarkitekt