

# Ändring av detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:2 och 1:3, Kinnared

Hylte kommun, Hallands län

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Upprättad 2019-01-29

---

### **PLANENS SYFTE**

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till ändring av detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:2 och 1:3 i Kinnared. Syftet med ändring av detaljplanen är anpassa planen för att kunna utöka befintlig förskola inom planområdet. Ändringen görs för att kunna få en mer ändamålsenligt placering av byggnader. Gällande detaljplan medger allmänt ändamål samt prickmark (mark som ej får bebyggas). Ändringen innebär att prickmark upphävs och planbestämmelser omtolkas till dagens planbestämmelser i gällande planbestämmelsekatalogen.

### **SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-11 (§86) att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL 5:11. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlag och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2018-12-18 – 2019-01-11. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset, Storgatan 8, Hyltebruk, dels i entrén och dels på samhällsbyggnadskontoret. Planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2018-11-28 av Metria i Östersund samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 6 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför det fortsatta planarbetet, föreslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

## 1. LÄNSSTYRELSEN, 2018-01-11

Synpunkter:

### *Ärendet*

Planområdet ligger centralt i Kinnared. Syftet med ändringen är att anpassa planen för att kunna utöka befintlig förskola inom planområdet. Ändringen innebär att prickmark (mark som ej får bebyggas) upphävs och planbestämmelserna omtolkas till dagens planbestämmelser.

### *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:

- riksintressen 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*

Ändringen innebär att skolbyggnaden kan placeras närmare vägen jämfört med gällande plan. Länsstyrelsen anser det olämpligt med skolbyggnader så när vägen. Den gamla linjen för byggrätten gick i linje med prästgården, det gör att de äldre byggnaderna med kulturhistoriska värden fortsatt kan ses från vägen.

Utnyttjandegraden är oklar då det står 30 % på plankartan och 25 % i planbestämmelserna.

Texten på plankartan om vad som fortsätter gälla, ändras, tillkommer och utgår är otydlig.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med prickmark närmast vägen för att ny bebyggelse ska gå i linje med prästgården.

Plankartan revideras så att utnyttjandegraden 30 % även står i planbestämmelserna.

Plankartan förtydligas angående vad som fortsätter gälla, ändras, tillkommer och utgår genom ändring av detaljplanen.

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

## 2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

### Lantmäterimyndigheten, 2019-01-09

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade november 2018) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

*Ska markanvisningsavtal tecknas?*

I planbeskrivningen framgår inte om något markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I fall det är aktuellt, använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. markanvisningsavtalet.

*Ekonomiska frågor*

Är det markägaren eller exploatör som ska bekosta behövlig fastighetsbildning?

*Bestämmelser i plankartan*

Något oklart vad som gäller bestämmelserna i plankartan som fortsätter att gälla och som utgår. Vad gäller för området som omfattas av ändring där det är mark som inte får bebyggas? Bestämmelserna överensstämmer inte i plankartans olika delar vad gäller det här området.

**Kommentar:**

Markanvisningsavtal kommer inte tecknas då kommunen kommer fortsätta äga fastigheten.

Kommunen äger aktuell fastighet och har för avsikt att bebygga den med en förskola. Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att markägaren (kommunen) även är exploatör och bekostar behövlig fastighetsbildning.

Plankartan förtydligas angående vad som fortsätter gälla, ändras, tillkommer och utgår genom ändring av detaljplanen.

### Trafikverket, 2018-12-21

**Synpunkter:**

*Ärendet*

Hylte kommun har översänt rubricerat ärende till Trafikverket för samråd (standard planförfarande).

Ärendet gäller ändring av befintlig detaljplan. Syftet är att anpassa planen för att kunna utöka befintlig förskola inom planområdet. Ändringen görs för att kunna få en mer ändamålsenlig placering av byggnader. Gällande detaljplan medger allmänt ändamål samt prickmark. Ändringen innebär att prickmark upphävs och planbestämmelserna omtolkas till dagens planbestämmelser i gällande planbestämmelsekatalog.

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

## Infrastruktur

Norr om planområdet går väg 721 för vilken Trafikverket är väghållare. 2008 uppmättes årsdygnstrafiken till 905 fordon. Hastigheten på sträckan varierar mellan 30 km/tim, och 40 km/tim beroende tid på dygnet.

## Trafikverkets synpunkter

### Väganslutningar

Enligt planbeskrivningen kommer en ny infart tillskapas öster om planområdet. Trafikverket önskar ett förtydligande om infarten ingår i planen, samt om den kommer påverka väg 721, genom t.ex. ny anslutning.

### Trafik

Trafikverket noterar att trafiken bedöms öka marginellt. Trafikverket önskar att siffror på förväntade fordonsrörelser kopplat till planen redovisas.

### Bullerstörningar

Trafikverket noterar att kommunen bedömt att nivåerna för buller klaras. Trafikverket vill dock poängtera vikten av en bullerutredning då nivåerna kan komma att hamna på gränsen, beroende på var skolgården och förskolan placeras. Det är viktigt att kommunen säkerställer att riktvärden för buller klaras för att säkra en god miljö.

Trafikverket har inte möjlighet att finansiera bullerskyddande åtgärder till följd av kommunens bristande planering och uppföljning.

### Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

### Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av hur befintlig och ny anslutning är tänkt att utformas. Planbeskrivningen kompletteras med en illustration av infarten och trafiken till och från planområdet.

Idag bedrivs förskoleverksamhet på platsen, i den gamla prästgården och i en barack. Tanken är att den befintliga verksamheten ska flytta in i den nya förskolan när den står färdig. Det är alltså ingen tillkommande verksamhet. Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att trafiken inte kommer att öka nämnvärt från dagens situation.

För nya skolgårdar bör den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA inte överskridas på delar av skolgården som är avsedd för vila, lek eller pedagogisk verksamhet. För övriga vistelsezoner inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå. Detta bedöms kunna uppnås med rätt utformning av skolgården. Planbestämmelse om buller införs på plankartan för att säkerställa att förskolan har tillgång till ljuddämpad uteplats för vila, lek eller pedagogisk verksamhet. Planbeskrivningen kompletteras med information om utformning av uteplats för att skapa ljuddämpad sida.

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

## Eon Elnät AB, 2019-01-08

Yttrande över samråd gällande ändring av detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:2 och 1:3 i Kinnared, Hylte kommun.

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

Då syftet med ändring av detaljplanen är att anpassa planen för att kunna utöka befintlig förskola så vill vi meddela att vi har ett befintligt elnät inom planområdet som består av markförlagda lågspänningskablar och kabelskåp, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:

[www.eon.se/privatkund/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privatkund/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

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

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under ”Ansvarsfördelning” finns upptaget om kostnadsansvar, vilket är bra.

Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan vid utförande så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

*Bilagd karta redovisas ej i redogörelsen.*

### Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att kabelvisning ska ske innan markarbeten påbörjas.

## 3. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

### Miljöenheten, 2019-01-07

#### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden **tillstyrker** planförslaget daterat 2018-11-19 som kommit in, med följande synpunkter:

- Miljöenheten anser det bör tas prov avseende markradonhalten inom planerat område för förskolan, för att veta bakgrundshalten av markradon. Senare kommer krav på att mäta radonhalten i lokalerna.
- Det bör även göras en specifik bullerberäkning för förskolan. Kraven gäller på hela utomhusytan för förskolan. Miljöenheten bedömer risken som stor att man inte kommer klara gällande bullernormer på 50 dB(A) utan åtgärder. Miljöenheten anser att bygglov inte får medges om riktvärden för trafikbuller överskrids på platsen. Senare kommer krav på bullermätningar inför uppstart av förskoleverksamheten
- Det är lämpligt att varje barn i förskolan och på fritidshem har en lekyta utomhus på ca 40 m<sup>2</sup>. I lekytan räknas inte byggnader och parkering in. Det ska finnas skydd mot

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

UV-strålning i form av skugga för eleverna/barnen. I planförslaget saknas kommentarer kring behovet av att spara solskyddande träd.

- Miljöenheten känner inte till om några markföroreningar eller annat som skulle påverka området negativt ur miljösynpunkt.
- Miljöenheten erinrar även om att det senare även ska lämnas in en anmälan om förskoleverksamhet minst 6 veckor innan verksamheten startas upp. Se även miljöenhetens skrivning, "Generella grundkrav, förskolor, skolor, pedagogisk omsorg och liknande.

## Kommentar:

Planbeskrivningen kompletterar med information om radon.

För nya skolgårdar bör den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA inte överskridas på delar av skolgården som är avsedd för vila, lek eller pedagogisk verksamhet. För övriga vistelsezoner inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå. Detta bedöms kunna uppnås med rätt utformning av skolgården. Planbestämmelse om buller införs på plankartan för att säkerställa att förskolan har tillgång till ljuddämpad uteplats för vila, lek eller pedagogisk verksamhet. Planbeskrivningen kompletteras med information om utformning av uteplats för att skapa ljuddämpad sida.

Förprojektering av förskolan visar att en lekyta om 40 kvm per barn kan uppnås.

Planbeskrivningen kompletteras med text om utemiljöns utformning för att uppfylla krav på UV-skydd.

## **VA, 2018-12-17**

Hej!

Jag tänker på VA pumpstationen har man räknat med att tung tankbil måste kunna köra till PS för och fylla på med kemikalier?

## Kommentar:

Anslutning till befintlig pumpstation är placerad utanför planområdet. Där kommer även en vändplan att tillskapas.

Planbeskrivningen kompletteras med text om kemikaliehantering och tung trafik till pumpstationen.

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

## 6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

### Plankartan

- Plankartan revideras så att utnyttjandegraden 30 % även står i planbestämmelserna.
- Plankartan kompletteras med prickmark närmast vägen.
- Plankartan förtydligas angående vad som fortsätter gälla, ändras, tillkommer och utgår genom ändring av detaljplanen.
- Planbestämmelse om buller införs på plankartan för att säkerställa att förskolan har tillgång till ljuddämpad uteplats.
- Avståndet till fastighetsgräns sänks till en meter för att möjliggöra fler placeringsalternativ för den nya byggnaden.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att markägaren även är exploatör.
- Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av hur befintlig och ny anslutning är tänkt att utformas.
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration av infarten och trafiken till och från planområdet.
- Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att trafiken inte kommer att öka nämnvärt från dagens situation.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om utformning av uteplats för att skapa ljuddämpad sida.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att kabelvisning ska ske innan markarbeten påbörjas.
- Planbeskrivningen kompletterar med information om radon.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om utemiljöns utformning för att upplysa krav på UV-skydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med om kemikaliehantering och tung trafik till pumpstationen.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås att planförslaget efter revidering tas upp för beslut om granskning enligt PBL 5:27.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modeé  
Plan- och bygghuvud

Diana Lindström  
Planarkitekt, Metria AB