

Detaljplan för
Västra Hylte 3:13 m.fl., Hyltebruk,
Hylte kommun, Hallands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2021-09-27

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att genom en planändring möjliggöra att fastigheten Västra Hylte 3:13 som idag är planlagd för kyrkligt ändamål istället kan användas för bostadsändamål samt småhantverk. Planen tar också höjd för eventuella framtida utbyggnadsbehov på Västra Hylte 1:51 och minskar därför ner prickmarken på fastigheten och utökar byggrätt norr om befintliga byggnader.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-29 att bevilja planbesked för Västra Hylte 3:13 och 2021-04-13 beviljades ett utökat planbesked för att inkludera intilliggande fastighet Västra Hylte 1:51. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar 2021-05-28 att godkänna planförslaget för samråd.

Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samråd har pågått under tiden 2021-06-07 – 2021-06-28. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset på samhällsbyggnadskontoret. I samband med planen hölls inget samrådsmöte på grund av rådande restriktioner i samband med Covid-19 pandemin. Information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2021-05-25 av Metria, samt till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Under samrådstiden har 5 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all text 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.1.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

LÄNSSTYRELSEN, 2021-06-28

Synpunkter:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Detta under förutsättning att kommunen utreder eventuella föroreningar inom området till granskningsskedet.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig med kommunen om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Förorenat område

I planbeskrivningen anges att det finns ett objekt i Länsstyrelsens EBH-karta intill planområdet, på fastigheten Västra Hylte 1:76. På fastigheten finns ett icke-riskklassat objekt, skrothantering och skrothandel. Objektets påverkan på planområdet kommer att utredas till granskningsskedet. Länsstyrelsen håller med kommunen om att eventuella föroreningar, kopplade till det intilliggande EBH-objektet på fastigheten Västra Hylte 1:76, behöver utredas till granskningsskedet med avseende på huruvida dessa kan påverka planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen konstateras att detaljplanen inte bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Det anges att recipient för planområdet är Nissan. Det saknas dock en beskrivning av vattenförekomstens nuvarande status, prognos och norm. Aktuell vattenförekomst Nissan (Glassbodammen – damm uppströms Hyltebruk) är ett kraftigt modifierat vatten med statusen otillfredsställande ekologisk potential. Klassningen grundas i att vattenförekomsten är påverkad av vattenkraft.

Kulturmiljö

I planbeskrivningen saknas uppgift om att planområdet ligger inom den del av Hyltebruk som omfattas av kulturmiljöprogram för Hylte kommun sedan 2019. Kyrkan som uppfördes 1924, delvis finansierad av bruket, lyfts här fram som en symbolbyggnad för samhället och miljön kring planområdet bär tydliga spår av bruksortens historia. Kulturmiljöprogrammet bör nämnas i planbeskrivningen. I kulturmiljöprogrammet finns riktlinjer för framtida utveckling i området och de som är mest relevanta för planförslaget är att ny bebyggelse ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag och den befintliga bebyggelsestrukturen samt att ny bebyggelse underordnas brukets landmärken. I planbeskrivningen tas upp att det finns ett gestaltningsprogram för Hyltebruk och att eventuellt ny bebyggelse bör ta fäste i detta. Det hade varit relevant att gestaltningsprogrammet och dess koppling till riktlinjerna i

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

kulturmiljöprogrammet beskrevs tydligare. I beskrivningen tas även upp att utformningen av ny bebyggelse bör ta fasta på befintliga byggnader i området och särskilt beakta närheten till kyrkan och dess kulturhistoriska värde. Det är dock inte tydligt hur detta ska gå till. Ur kulturmiljösynpunkt har länsstyrelsen inga invändningar mot att användningen av Västra Hylte 3:13 ändras. Med tanke på närheten till kyrkotomt och kyrkobyggnad samt placeringen inom en särskilt värdefull kulturmiljö enligt kulturmiljöprogram bör dock planbestämmelserna på fastigheten ses över. Detta för att säkerställa att eventuell tillkommande bebyggelse inom fastigheten inte har en negativ påverkan på vare sig den kyrkliga kulturmiljön enligt kulturmiljölagen (1988:950) eller den omgivande särskilt värdefulla kulturmiljön enligt planoch bygglagen (2010:900). Relevanta saker att ta upp är bland annat takvinkel, nockhöjd och möjlig placering av den nya bebyggelsen inom fastigheten. Även inom norra delen av Västra Hylte 1:51 bör kommunen se över behovet av att ytterligare reglera tillkommande bebyggelse utifrån områdets kulturmiljövärden. I planförslaget omfattas kyrkan av bestämmelsen q1 - byggnaderna ska bevaras i enlighet med bestämmelserna om kyrkligt byggnadsminne, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 3 p. Begreppet kyrkligt byggnadsminne bör ändras till begreppet kyrkligt kulturminne eftersom det är detta som används i 4 kap kulturmiljölagen, vilken reglerar lagskydd och tillståndsprövning för kyrkobyggnader och kyrkotomter. Användningen av begreppet kyrkotomt kan behöva ses över i planbeskrivningen eftersom detta används i kulturmiljölagen där det avser ett avgränsat område kring kyrkor som saknar begravningsplats. Enligt 4 kap 3 § kulturmiljölagen är kyrkotomter tillkomna före utgången av år 1939 skyddade enligt lag och får inte på väsentligt sätt ändras utan tillstånd av länsstyrelsen. För skyddade kyrkotomter krävs alltid tillstånd för utvidgning av tomten samt för uppförande eller väsentlig ändring av byggnader, murar, portaler, andra fasta anordningar och vegetation på tomten eller ändring av medveten gestaltning av vegetationen. Länsstyrelsen får ställa de villkor för tillståndet som är skäliga med hänsyn till de förhållanden som föranleder ändringen. Det är länsstyrelsens bedömning att den av kulturmiljölagen skyddade kyrkotomten inte utgörs av hela fastigheten Västra Hylte 1:51 som benämns som kyrkotomt i planbeskrivningen utan snarare av det område som omfattas av bestämmelsen q1 i planförslaget. Bestämmelse q1 bör därför också formuleras så att det framgår att den omfattar både kyrkobyggnad och omgivande kyrkotomt.

Arkeologi

Länsstyrelsen har ur arkeologisk synpunkt inget att erinra mot förändringen i detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att det är låg sannolikhet att fornlämningar skadas vid markarbeten inom de berörda fastigheterna, om sådana skulle utföras. Om angivna ytor ska bebyggas eller på annat vis beröras av markarbeten vill dock länsstyrelsen påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § lagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Planbestämmelser

Andvändningsbestämmelsen S, skola bör preciseras till förskola för att tydliggöra att det handlar om att fortsatt möjliggöra för den befintliga förskolan. Bestämmelser om byggnadshöjd är ofta svårtolkade och Boverket anser att det är bättre att reglera nockhöjden och vid behov kombinera det med bestämmelser om takform och/eller taklutning. Om markens höjd varierar är det ofta bäst att ange nockhöjden i förhållande till ortens nollplan. Det saknas prickmark mot fastighetsgränsen i sydost. Det saknas även en bestämmelse som reglerar hur nära fastighetsgräns man får bygga.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommentar:

Kommunen delar länsstyrelsens bedömning gällande EBH-objektet. Efter avstämning med miljöenheten har det visat sig att verksamheten inte är ett riskklassat område och innebär ingen påverkan på aktuellt planområde.

Andvändningsbestämmelsen för skolan preciseras ytterligare till förskola.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om avstånd för ny byggnad mot fastighetsgräns.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2021-06-28

Detaljplan för Västra Hylte 3:13 med flera Hyltebruk

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-04-23) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. uområde ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

PLANBESTÄMMELE OM KULTURVÄRDEN

I plankartan använda en planbestämmelse q – Byggnaderna ska bevaras i enlighet med bestämmelserna om kyrkligt byggnadsminne. Dock görs ingen beskrivning av denna planbestämmelse i planbeskrivningen.

Enligt boverkets rekommendation används bestämmelsen q används för att bevara befintliga värdefulla byggnadsverk. För att kunna tolka bestämmelsen på avsett sätt, bör det tydligt preciseras vad skyddet avser. Det kan också tydliggöras ytterligare i planbeskrivningen via bilder på de karaktärsdrag som ska bevaras.

Bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) kan också medföra att fastighetsägaren har rätt till ersättning om bestämmelsen medför kostnadskrävande åtgärder för fastighetsägaren, och medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Detta behöver tydliggöras i planhandlingarna.

Kommentar:

Kommunen delar Lantmäteriets åsikt gällande fastighetsbeteckningar på grundkartan och kompletterar detta innan granskningsskedet. Ledningsrätt alternativt servitut kompletteras i planbeskrivningen.

Precisering av planbestämmelsen av q-byggnaden tydliggörs i planbeskrivningen innan granskningsskedet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

3. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Miljöenheten, 2021-06-04

Undertecknad tillstyrker planbeskrivning, samrådshandling daterat 2021-04-15 som kommit in, med följande synpunkter:

- Fastigheten ligger troligen inom normalriskområde för markradon och nybyggnation ska därför utföras med radonskyddad/radonsäker grundkonstruktion. Markradonprov bör tas inom området för bostäder och ev förskoleverksamhet.

Om bygglov ges ska radonmätning av inomhusluften utföras när bostadshuset är uppfört. Strålskyddsmyndighetens referensvärde för radonhalt i inomhusluft är 200 Bq/m³ (se även Folkhälsomyndighetens allmänna råd om radon i inomhusluft, FoHMFS 2014:16). Mätning ska göras under minst två månader och under perioden 1 oktober – 30 april. Miljöenheten ska underrättas före radonmätning påbörjas.

- Tidigare församlingshem är byggt 1960 och måste inventeras avseende eventuell förekomst av PCB (miljögift). Detta tas även upp i ett separat ärende.

- Bygg- och miljöenheten känner inte till om några markföroreningar eller annat som skulle påverka området negativt ur miljösynpunkt.

- Dagvattensituationen bör ordnas upp inom planområdet

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om radon och krav på radonmätning.

Eventuell förekomst av PCB kommer att utredas i separat ärende.

Dagvatten kommer att hanteras på samma sätt som idag.

Telia, 2021-06-08

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

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.

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

Kommentar;

Information gällande eventuell flytt av kablar noteras av kommunen, men är i dagsläget inget som är aktuellt i planärendet.

SAKÄGARE

Svenska kyrkan, 2021-06-07

En rättelse i underlaget planbeskrivning sidan 7 andra stycket skall vara (sista meningen)

”Byggnaderna i 1,5 plan uppfördes under 1960-talet och utgjorde då prästgård samt pastorsexpedition. 1988 sammanbyggdes de två huskropparna till en administrationsbyggnad.

Husen uppfördes i vitt så kallat mexitegel, med tak av mörka betongpannor”

Kommentar:

Kommunen tackar för synpunkten, och har ändrat meningen i planbeskrivningen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

Plankartan

- Grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningar för att tydliggöra plankartan.
- Användningsbestämmelsen gällande skolan preciseras till förskola.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om avstånd för ny byggnad mot fastighetsgräns.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med text om ledningsrätt alternativt servitut.
- Rättelse gällande en mening på sida 7 har skett till ”Byggnaderna i 1,5 plan uppfördes under 1960-talet och utgjorde då prästgård samt pastorsexpedition. 1988 sammanbyggdes de två huskropparna till en administrationsbyggnad. Husen uppfördes i vitt så kallat mexitegel, med tak av mörka betongpannor”

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modeé
Bygg- och miljöchef

Emilia Gustafsson
Planarkitekt