

Detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1. Kinnared

Hylte kommun, Hallands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2022-08-29

PLANENS SYFTE

Syftet är att möjliggöra bostadsändamål, centrum och verksamheter på platsen då det skapar en flexibel plan som förhoppningsvis är aktuell många år framåt. Planområdet är idag planlagt för allmänt ändamål vilket inte används i nyare planer.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-05-25 att godkänna planförslaget för samråd. Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-13 att bevilja planbesked för Kinnareds Prästgård 1:1.

Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samråd har pågått under tiden 2022-05-30 – 2022-06-20. Under samrådet har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset på samhällsbyggnadskontoret. Information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-05-20 av Lantmäteriet, samt till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Under samrådet har 8 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.

Under samrådet inkommande yttranden:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Kulturmiljö Halland
- E.ON
- Sakägare 1
- Räddningstjänsten
- Barn och ungdomsnämndens arbetsutskott

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1. LÄNSSTYRELSEN, 2022-06-29

Synpunkter:

Förslag till detaljplan för Kinnareds prästgård i Hylte kommun

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att strandskyddet enligt 7 kap miljöbalken kan komma att upphävas i strid med gällande bestämmelser. Se mer under rubriken strandskydd nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett upphävande av strandskydd inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa en fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Av 4 kap. 17 PBL framgår bl.a. att bestämmelserna i 7 kap. 18 c-18 g §§ miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att strandskyddet inte ska upphävas i stråket med träd och buskvegetation närmast vattendraget Österån. Planområdet bedöms i denna del inte vara ianspråktaget på ett sätt så att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommunen bör utveckla ställningstagandet att marken är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det är den verkliga situationen på marken och inte dess planstatus som utgör om marken är ianspråktagen. Träd- och buskbevuxen mark kan generellt inte klassificeras som ianspråktagen.

Bestämmelsen om upphävande av strandskyddet är otydlig. I bestämmelsen står att den ska gälla för hela planområdet samtidigt som bestämmelsen har beteckningen a1 som endast återfinns på en del av planområdet.

Förorenad mark

Norr om planområdet ligger ett potentiellt förorenat område, Kinnareds Svarveri AB som bedrivit ytbehandling av trä. Det har även legat en syfabrik på platsen. Kommunen behöver göra en bedömning huruvida eventuella föroreningar orsakade av de tidigare verksamheterna kan påverka människors hälsa samt miljö på det aktuella planområdet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Råd enligt 2 kap. PBL och miljöbalken

Jordbruksmark

Kommunen anger att jordbruksmarken är ”prickad” för att värna jordbruksmarken, men om den planläggs för bostäder så värnas den inte. Om kommunens avsikt är att värna jordbruksmarken på denna del bör gällande detaljplan upphävas här, alternativt bör området planläggas för odling.

Grundkartan

Grundkartan är väldigt förenklad. Det saknas fastighetsbeteckningar, topografiska data m.m..

Naturvärden

Länsstyrelsen anser att föreslaget område för ny detaljplan är känsligt ur naturvårdssynpunkt och bedömer inte att kommunen tillräckligt har visat vilka konsekvenser som planförslaget får på naturmiljön. Det är främst dagvattenhanteringen och naturvärdena som behöver beskrivas ytterligare.

Det bör beskrivas hur ett eventuellt dagvattensystem ska se till att vattnet omhändertas lokalt. Om detta system innebär avrinning till Österån behöver det bedömas vilka mängder olika förorenande ämnen det kommer innehålla. Kvicksilver får till exempel inte öka vid eventuell exploatering. Även övrig eventuell påverkan på ån och dess närområde bör beskrivas.

En inventering av träd och andra arter behövs för att bedöma om det som kallas ”buskage” i planbeskrivningen verkligen är av ringa naturvärde. Därtill bör vikten av träden för Österåns ekosystemtjänster bedömas. Bilder från området visar att det finns relativt grova ekar som till och med står i en rad intill prästgården. Den trädbevuxna delen i nordöst borde ha högst naturvärden inom planområdet. Naturvärdena behöver dessutom vara beskrivna för att det ska vara möjligt att bedöma om upphävandet av strandskyddet är förenligt med lagstiftningen.

Kulturhistoriska värden

Eftersom detaljplanen reglerar bevarandet av bebyggelse genom rivningsförbud och bestämmelser om skydd av kulturvärden ska det framgå av planens syfte att reglering förhåller sig till kulturvärden på platsen. Hos Boverket finns mer information
Planbeskrivningens syfte - PBL kunskapsbanken - Boverket.

Bebyggelseinventeringen som gjordes i Halland mellan 2005-2010 var ett samarbete mellan Länsstyrelsen, de halländska kommunerna och Kulturmiljö Halland. Klass B i inventeringen innebär att byggnaderna bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Rubrik 4.9.2 *Byggnadsminnen* bör ändras eftersom prästgården inte är ett byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen (1988:950).

Bestämmelse *q1 Gamla prästgården och dess ekonomibyggnads karaktär avseende träfasad och mansardtak ska bevaras* bör ses över. Kommunen bör fundera över vad som ska bevaras och vilka andra delar än träfasaden och takformen som är betydelsefulla för byggnaderna. Om byggnadens karaktär och utseende ska bevaras kan preciserade varsamhetsbestämmelser användas. Även volymen är betydelsefull för byggnadernas karaktär och bör regleras i planen för att förhindra sådana om- och tillbyggnader att byggnaderna förvanskas. Om det är befintligt material som ska bevaras, exempelvis befintlig träpanel, äldre kulturhistoriskt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

värdefulla fönster eller snickerier, kan bestämmelser om skydd av kulturvärden användas. Hos Boverket finns mer information om bestämmelser som kan användas för att reglera kulturvärden, Skydd av kulturvärden - PBL kunskapsbanken - Boverket och Varsamhet - PBL kunskapsbanken - Boverket.

På grund av att byggnaderna på fastigheten bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla bör även utformning av ny bebyggelse inom fastigheten regleras för att säkerställa att den anpassas till kulturvärden på platsen och att inte befintlig bebyggelse påverkas negativt. För att skydda prästgårdens status bör marken mellan prästgården och vägen förses med prickmark så att tillkommande bebyggelse inte skymmer prästgården.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Ur fornlämningssynpunkt finns följande att anföra ärendet;

Cirka 300 meter SO om det aktuella detaljplaneområdet finns en registrerad fornlämning i form av en boplat, L1997:826. I Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister beskrivs den enligt nedan;

Stenåldersboplat, inom en yta av ca 50x25 m (N-S) har ägaren av S.S påträffat och tillvaratagit ca 300 avslag, 50 flintkärnor och 25 föremål av flinta. Merparten av fynden hittades ca 0,5 m under markytan ca 25 m NÖ om husknuten i samband med brunnsgrävning åt 1981. I övrigt har fynden påträffats spridda inom det angivna området (d v s tomten 1:34). De flesta föremålen har hittats utspridda medan fyndkoncentrationen huvudsakligen bestod av kärnor och avslag. Föremålen utgörs huvudsakligen av skrapor, bl a ca 5 spånkrapor och 1 handtagsskrapa, 2 spånskivor och 1 flintyxa hör också tillfynden. Fynden förvaras hos markägaren S.S

I den NV delen av området grävdes fyra provgropar. I två påträffades boplatlämningar i form av stolphålsliknande nedgrävningar (Rosengren, E, Provundersökning, Hallands läns museer, ATA dnr 953/91).

På fastigheten direkt norr om L1997:826 genomfördes en förundersökning år 1991. I samband med sökschaktgrävningen påträffades tre diffusa sotfläckar och ett eventuellt stolphål (Rosengren, E, Hallands läns museer, ATA dnr 3035/91).

Inga kända fornlämningar finns inom det aktuella detaljplaneområdet och området är till stora delar exploaterat. **Ur fornlämningssynpunkt lämnar Länsstyrelsen detta ärende utan erinran.**

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Kommunen avser efter samrådet att bevara strandskyddet närmast Österån så det säkerställs en fri passage för allmänheten och bevaras goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Bestämmelsen kring strandskydd förtydligas i både plankartan och planbeskrivningen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunen bedömer att de potentiella föroreningarna ifrån Kinnareds svarveri AB är mycket små och innebär en mycket liten risk för människors hälsa samt miljö på det aktuella planområdet med tanke på tidigare känd historik. Det finns inga kända kemikalier på platsen och den är inte heller riskklassad. Svarveriet använder sig av vattenbaserat lack, de doppar delarna som lackas och detta sker dessutom inomhus i moderna lokaler. Svarveriet har ägt fastigheten i ca 30 år, det finns inget som talar för att det tidigare funnits föroreningar på platsen. Kommunen avser dock att komplettera stycket om förorenad mark i planbeskrivningen.

Kommunen avser vidare att justera stycket kring värnandet om jordbruksmarken, dock behålls prickmarken. Grundkartan kompletteras så det blir lättare att läsa kartan. Planbeskrivningen kompletteras gällande dagvattenhantering och kommunens naturvårdsutvecklare gör en enklare bedömning av naturvärdena på platsen som läggs till i planbeskrivningen.

Kommunen ämnar även att justera planens syfte så att reglering till kulturvärden på platsen lyfts fram. Rubriken 4.9.2 *Byggnadsminnen* planeras tas bort. Kommunen avser efter inkommande yttranden ifrån Kulturmiljö Halland samt Länsstyrelsen att omformulera skyddsbestämmelsen till *Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende träfasad, mansardtak, uppdelade fönster, dörrar och volym* samt ändra det till en varsamhetsbestämmelse. Kommunen planerar även att lägga till prickmark mellan vägen och gamla prästgården för att säkerställa att gamla prästgårdens status lyfts fram.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2022-06-20

Detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-01-12) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom området är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, X och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum

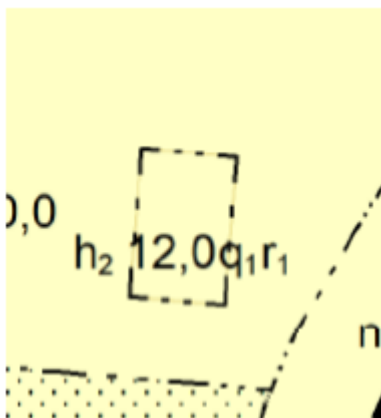
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.



SVÅRT ATT SE VAR BESTÄMMELSSEN SKA GÄLLA

I plankartan har beteckningar placerats ut enligt urklippet nedan. När beteckningar placeras på detta vis är det oklart var bestämmelserna ska gälla. Är det endast inom området som är avgränsat med egenskapsgräns, eller ska bestämmelserna också gälla utanför? Detta behöver göras tydligare, exempelvis att beteckningarna görs mindre så att de får plats inom det utritade egenskapsområdet.



Delar av planen som bör förbättras

PÅVRKAN PÅ GÄLLANDE DETALJPLAN

I planbeskrivningen under rubriken ”4 planeringsförutsättningar” framgår: ”Befintlig detaljplan upphävs i samband med att den nya detaljplanen lagar kraft”. Detta är i och för sig korrekt, inom det område som den nya planen omfattar. Men det bör också framgå att den gällande planen fortsätter gälla utanför det nu berörda planområdet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. 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.

TILLGÅNG TILL VATTEN OCH AVLOPP

Under rubrik ”7.3 tekniska frågor” framgår ”att utbyggnad av vatten och avlopp bedöms inte som aktuellt”. Lantmäteriet menar att en sådan utbyggnad kommer behövas, om det inte redan finns befintliga VA ledningar, för att kunna möjliggöra bostäder och verksamheter enligt planförslaget. Det bör därför framgå vilken VA lösning som blir aktuell för planområdet samt om det är tänkt att området ska ingå i kommunens verksamhetsområde.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken planbestämmelse som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

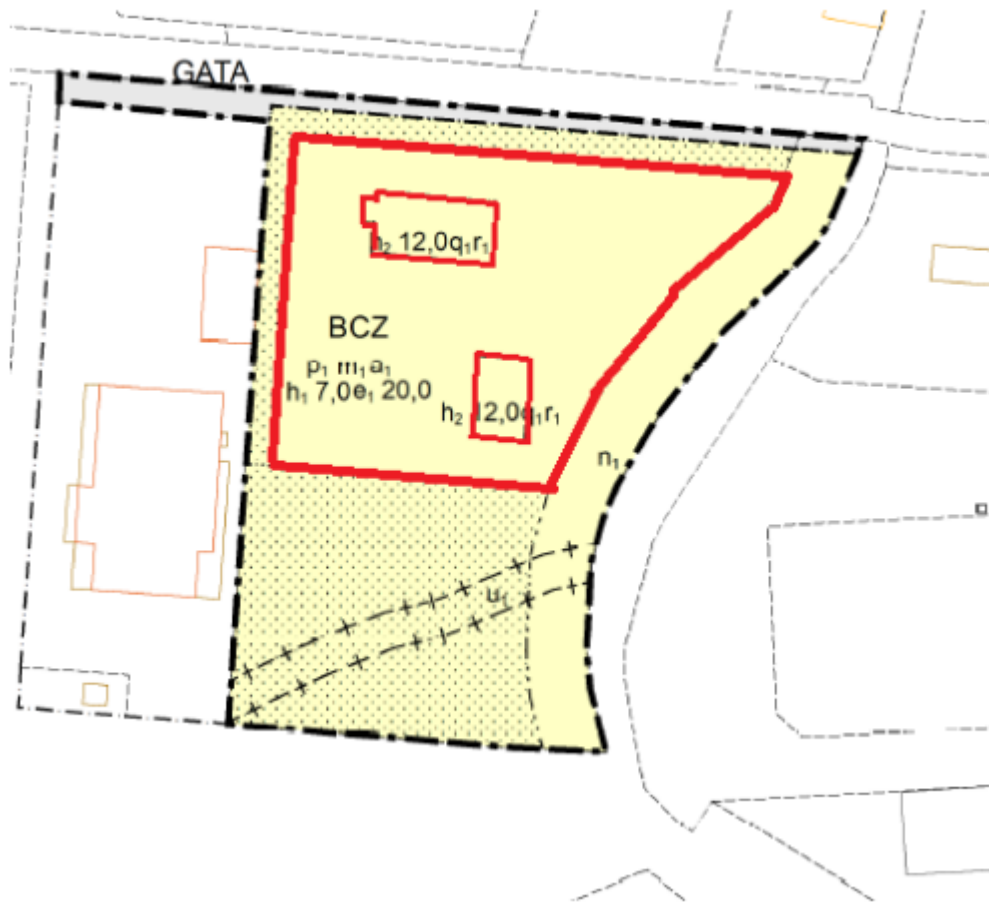
Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

BESTÄMMELSE OM UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

I listan med planbestämmelser använda beteckningen a1 för upphävande av strandskydd. I bestämmelsen står strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet. Om en bestämmelse ska gälla inom hela planområdet så bör beteckningen ”a1” tas bort i listan. Konsekvensen blir annars att bestämmelsen endast gäller där beteckningen finns utsatt i plankartan. I detta fall skulle bestämmelsen avgränsas av närmsta egenskapsgräns, och bara gälla inom ett visst område, se urklippet nedan. Om detta inte är avsikten så bör beteckningen tas bort.

En annan konsekvens med att strandskyddet inte blir upphävt inom hela planområdet, är att det i framtiden blir svårt att bilda bostadsfastigheter enligt plan eftersom det motverkar strandskyddets syfte. Även om planen beviljar bostäder, så är det inte möjligt att genomföra avstyckning utan strandskyddsdispens på att restfastigheten får fortsätta användas för bostad.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I planbeskrivningen framgår att det inte är aktuellt med ny fastighetsbildning vid genomförandet av planen. Dock innebär planförslaget att nuvarande Kinnareds Prästgård 1:1 blir planlagt med både allmän plats och kvartersmark. Om fastigheten ska säljas i framtiden, bör en fastighetsbildning göras för att dela upp allmän platsmark och kvartersmark så att kommunen fortsätter äga GATA. Det är därför bra att beskriva vem som ansvarar för att bekosta fastighetsbildning den dagen det blir aktuellt att sälja fastigheten.

RIVNINGSFÖRBUD

I planförslaget används bestämmelse om rivningsförbud. När bestämmelse om rivningsförbud införs i detaljplan bör motivet till bestämmelsen framgå i planförslagets syfte. Det bör också framgå en tydlig motivering som resulterat i användandet av rivningsförbud.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

DELA UPP OLIKA BESTÄMMELSER

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Se exempelvis användningen BCZ som innehåller tre olika bestämmelser. I listan är rekommendation att redovisa bestämmelserna var för sig, därefter kan bestämmelserna kombineras i plankartan.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

GENOMFÖRANDETIDEN

I plankartan har genomförandetiden för planförslaget angetts till 60 månader. Detta är visserligen inte fel, men för att tydliggöra skulle det istället kunna anges vilket antal år som genomförandetiden ska gälla. I detta fall 5 år.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. De gränser som lantmäteriet anser kan vara transformerade är mest troligt inte detta. Fastighetensgränserna på just denna platsen är nytillkomna, för att säkerställa gränserna kommer dock kommunens kart och mätningenjör kontrollera detta samtidigt som andra delar i grundkartan uppdateras. Kommunen avser att justera beteckningarna i plankartan genom att förminska de så att de får plats inom det utritade egenskapsområdet. Kommunen ämnar revidera texten i planbeskrivningen under rubriken ”4 planeringsförutsättningar” så det framgår att den gällande planen fortsätter gälla utanför det nu berörda planområdet. Den gällande detaljplanen hindrar inte framtida fastighetsregleringar.

Vatten och avlopp finns idag framdraget till platsen, planbeskrivningen justeras så detta bli tydligare. Kommunen avser att justera den sekundära egenskapsgränsen i plankartan så det blir tydligt att den gäller u-området. Strandskyddet kommer förtydligas i planbeskrivningen samt i plankartan inför granskningen. Kommunen förtydligar vem som blir kostnadsansvarig vid en fastighetsreglering vid eventuell kommande försäljning av fastigheten i planbeskrivningen. Planförslagets syfte kommer kompletteras, bestämmelsen rörande rivningsförbud kommer vidare att motiveras tydligare i planbeskrivningen. Kommunen avser vidare att ändra planbestämmelse-listan så den lättare kan digitaliseras.

Trafikverket, 2022-06-10

Synpunkter:

Trafikverkets yttrande gällande samråd för detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1 i Hylte kommun

Ärende

Hylte kommun har översänt rubricerat ärende för synpunkter. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsändamål, centrum och verksamheter på platsen. Planområdet är idag planlagt för allmänt ändamål.

Infrastruktur

Planområdet angränsar till väg 721 för vilken Trafikverket är väghållare. Högsta tillåtna hastighet är 30-40 km/tim.

Trafikverkets synpunkter

Planbestämmelse GATA

Trafikverket är väghållare för väg 721 inklusive trottoaren. Trafikverket anser att vägen inte ska detaljplaneläggas, utan att området som i föreslagen plankarta har planbestämmelse GATA tas bort inför granskningsskedet.

Dialog har förts med ansvarig planarkitekt 22-06-09 och planbeskrivningen ska korrigeras från kommunalt till statligt huvudmannaskap för allmän plats.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Buller

Trafikverket instämmer i kommunens bedömning.

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att ovanstående synpunkter ska beaktas inför granskningskedet och ser fram emot fortsatt dialog i ärendet.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Kommunen avser att ta väck gata inför granskningen då den inte behövs för att säkerställa planens syfte, därmed kommer det inte längre att planläggas för någon allmän plats vilket leder till att ingen huvudman återfinns i den nya detaljplanen.

Kulturmiljö Halland, 2022-06-20

Synpunkter:

Förutsättningar

Planområdet innefattar Kinnareds f.d. Prästgård med tillhörande ekonomibyggnad vilka uppfördes mot slutet av 1910-talet. Bägge byggnader är utformade med höga mansardtak och grova träfasader där den f.d. prästgården utmärker sig genom dess ornamenttäckta pilastrar, uppdelade ursprungliga träfönster och dörrar. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull i den länstäckande bebyggelseinventeringen i vilken den är klassificerad som B.

Ärendet

Förslaget innebär att de två byggnaderna i planområdet tilldelas rivningsförbud och skyddsbestämmelser med syfte att bevara dess träfasader samt mansardtak. Dessutom blir det möjligt att uppföra nya byggnader som syftar till bostäder och en mängd olika verksamheter i planområdet.

Motivering

Kulturmiljö Halland ser det som positivt att bägge byggnaderna tilldelas rivningsförbud då de både uppfyller kriterierna för särskilt värdefulla byggnader enligt plan och bygglagen 8 kap. 13§. Däremot anser vi att den föreslagna skyddsbestämmelsen är otillräcklig och bör kompletteras/omformuleras för att omfatta byggnadernas fönster och dörrar. Skyddsbestämmelsen är dessutom i sin nuvarande utformning, av sådan karaktär att den ska rubriceras som en varsamhetsbestämmelse.

Kommentar:

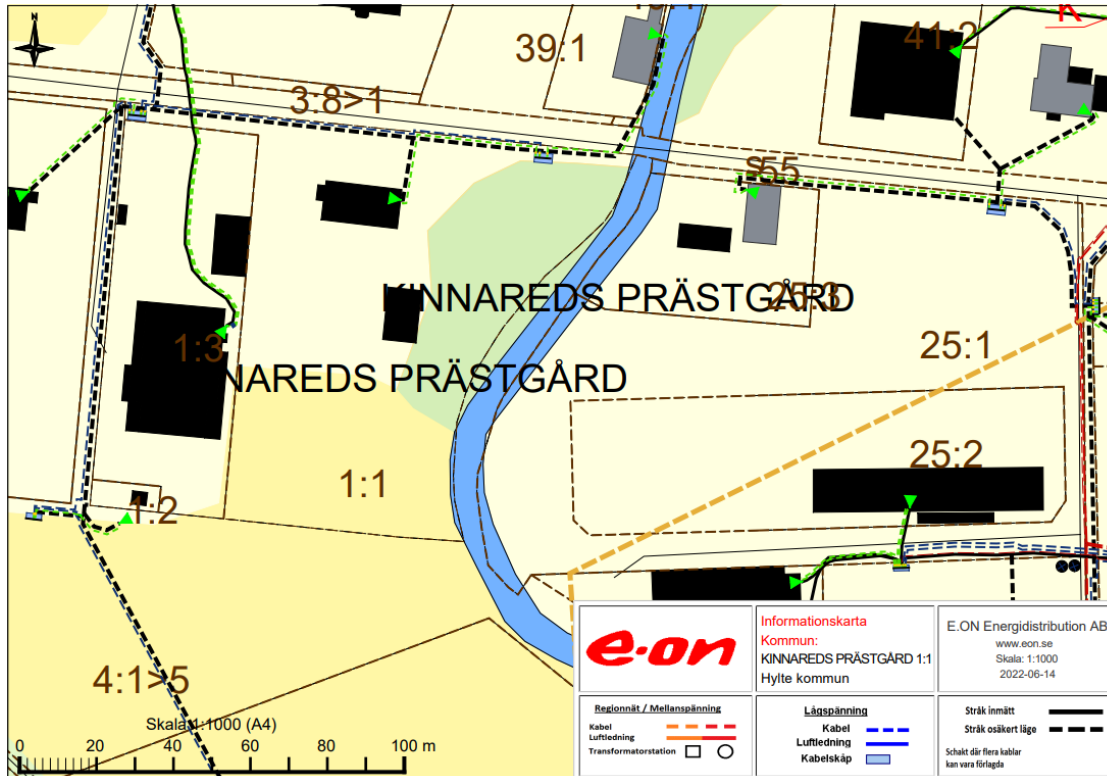
Yttrandet är noterat och kommunen avser att ändra skyddsbestämmelsen till en varsamhetsbestämmelse med omformuleringen *Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende träfasad, mansardtak, uppdelade fönster, dörrar och volym.*

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

E.ON, 2022-06-14

Synpunkter:

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta



Kabelns 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/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket E.ON noterar tas upp under punkt 7.4.2 i planbeskrivningen.

Kommentarer:

Kommunen har varit i kontakt med E.ON och tillsammans kommit fram till att ett u-område för E.ONs ledningar inte är aktuellt för detaljplanen. Ledningarna och kabelskåpen fyller en funktion för flera fastigheter i Kinnared. Planbeskrivningen föreslås kompletteras så den tydligare lyfter fram vad som gäller kring dessa ledningar, detta regleras delvis i de allmänna avtalsvillkoren NÄT 2012K.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Sakägare 1, 2022-06-20

Synpunkter:

Hej,

Vad gäller förslaget till ändring i detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1 (Prästgården) i syfte att möjliggöra för bostäder, centrum och verksamheter på platsen så skulle vi vilja framhålla att det är av störa vikt att fastigheten finns kvar i Hylte kommuns ägo. Detta för att på bästa sätt kunna förvalta och utveckla miljön i Kinnareds samhälle i positiv riktning.

Läget för Prästgården är speciellt, den ligger mitt i byn, men också direkt granne med den nybyggda förskolan och skolan. Detta ger möjligheter för Hylte kommun att som fastighetsägare fortsätta förvalta byggnaden som en del av byns hjärta.

Vi skulle önska att Hylte kommun tänker långsiktigt och fortsätter äga Prästgården. Hylte kommun kan då ansvara för att den utvecklas till något hållbart och integrerat i byn genom att skapa lokaler i direkt anslutning till skolan och förskola för aktiviteter för musikskolan, biblioteket, föreningar som Röda Korset och Samhällsföreningen och även byns äldre kan få en plats att mötas.

Att möjliggöra för en privat aktör att äga fastigheten som ligger direkt granne till förskolan och skolan utgör i vår mening en risk som inte beaktats i underlaget för samråd som det föreligger nu. Att Hylte kommun inte på något vis kan styra vem eller vilka som ska äga och utveckla en fastighet eller vilken typ av verksamhet som ska finnas där bör tas med i bedömningen innan planändring som möjliggör försäljningen görs. Bara en sådan sak som hur förskolan, vars utegård gränsar direkt mot Prästgården ska avgränsas på lämpligt vis bör utredas innan ändringar i detaljplanen övervägs.

Vår synpunkt på samrådshandlingen är att denna inte nog tagit hänsyn till Prästgårdens läge som en del i byn, och som direkt granne till skola och förskola, och därför inte är lämplig för att förvaltas av en privat aktör.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Att ta fram och driva igenom en detaljplan är ett politiskt beslut, era åsikter kommer därför att lyftas upp till politiken som tar ställning till hur man vill gå vidare med ärendet. När och om denna detaljplan laga kraft kommer det skapa större möjligheter för en framtida försäljning men även möjligheter för kommunen att använda platsen till annat. Idag är fastigheten planlagd som allmänt ändamål vilket begränsar platsens användning. Kommunen avser att lyfta fram detaljplanens läge i Kinnared tydligare i planbeskrivningen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

4. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Räddningstjänsten, 2022-06-02

Synpunkter:

Räddningstjänsten har tagit del av planförslaget utan erinran.

Kommentar:

Noterat.

Barn och ungdomsnämndens arbetsutskott, 2022-06-13

Synpunkter:

Barn- och ungdomskontoret lämnar följande synpunkter på handlingarna gällande Kinnareds prästgård 1:1.

- Inga synpunkter kring användningsområdena bostäder, centrum och verksamheter. Det är dock viktigt att man beaktar den begränsade omgivningspåverkan när det gäller verksamheter då området gränsar till Kinnareds förskola och Kinnareds skola.
- Oavsett användningsområde bör man beakta närheten till förskola och skola och den påverkan eventuell ökad trafik i närområdet kan medföra. Det är viktigt att man planerar för in- och utfart till Kinnareds Prästgård 1:1 så att den inte påverkar förskola och skola samt att trottoar som används av barn till och från skolan fortsatt är säker.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Omgivningspåverkan beräknas bli liten. Plankartan innehåller bland annat planbestämmelsen *verksamhet får inte vara störande för omgivning*. Detta säkerställer att skolan inte ska bli påverkad av framtida eventuella verksamheter. Planbeskrivningen kommer inför granskningen att lägga ett större fokus på detaljplanens påverkan på omgivningen. Brovägen är en statlig väg därmed hanteras frågor gällande in- och utfart till området enligt bestämmelser i väglagen. Planbeskrivningen kompletteras dock med ett stycke kring utfarter från området i planbeskrivningen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

Planbeskrivning

- Strandskyddet närmast Österån bevaras då det säkerställer en fri passage för allmänheten och bevarar goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta förtydligas i planbeskrivningen.
- Kommunen kompletterar stycket om förorenad mark i planbeskrivningen.
- Kommunen justerar stycket kring värnandet om jordbruksmarken, dock behålls prickmarken.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande dagvattenhantering och naturvärden.
- Kommunen avser att justera planens syfte så att reglering till kulturvärden på platsen lyfts fram.
- Rubriken 4.9.2 *Byggnadsminnen* tas bort.
- Planbestämmelsen gällande bevarandet av gamla prästgården justeras.
- Kommunen reviderar texten i planbeskrivningen under rubriken ”4 planeringsförutsättningar” så det framgår att den gällande planen fortsätter gälla utanför det nu berörda planområdet.
- Vatten och avlopp finns framdraget till platsen, planbeskrivningen justeras så detta bli tydligare.
- Kommunen förtydligar vem som blir kostnadsansvarig vid en fastighetsreglering vid eventuell kommande försäljning av fastigheten.
- Bestämmelsen rörande rivningsförbud kommer att motiveras tydligare.
- Gata tas väck ur planområdet och detta förtydligas i planbeskrivningen.
- Huvudmannaskapet förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras så den tydligare lyfter fram vad som gäller kring E.ON:s ledningar.
- Kommunen avser att lyfta fram detaljplanens läge i Kinnared tydligare i planbeskrivningen.
- Text kring placering av utfarter från området läggs till i planbeskrivningen.

Plankartan

- Strandskyddet närmast Österån bevaras då det säkerställer en fri passage för allmänheten och bevarar goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta förtydligas i plankartan.
- Grundkartan kompletteras så det blir lättare att läsa kartan.
- Planbestämmelsen gällande bevarande av gamla prästgården och dess ekonomibyggnad justeras samt att prickmark läggs till mellan prästgården och Brovägen.
- Kommunen avser att justera beteckningarna i plankartan genom att förminska de så att de får plats inom det utritade egenskapsområdet.
- Justera den sekundära egenskapsgränsen i plankartan så det blir tydligt var bestämmelserna gäller.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

- Ändra planbestämmelselistan så den lättare kan digitaliseras.
- Gata tas bort ifrån planområdet.
- Kommunens kart och mätningenjör kontrollerar gränser samt uppdaterar grundkartan.

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

7. NAMNLISTA

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

- Sakägare 1

Denna sakägare är berättigade att besvara sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modeé
Bygg- och miljöchef

Emma Eriksson
Planarkitekt