

Ny detaljplan för **VÄSTRA HYLTE 1:59 m.fl.**

Hyltebruk, Hylte kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2024-09-10

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheten Västra Hylte 1:59 består av en bostadsvilla och är belägen på en upphöjning bredvid matbutiken Coop i centrala Hyltebruk. Fastigheten som Coop är belägen på är Västra Hylte 1:199. Tidigare ägde Mellersta Nissadalens konsumentförening båda fastigheterna, men sålde år 2022 Västra Hylte 1:59. I försäljningen ingick ett garage som hör till villan, men som ingår i fastigheten Västra Hylte 1:199. När en ansökan om att stycka av och föra över garaget till samma fastighet som villan skickades in till lantmäteriet uppdagades det att garaget var planlagt som handel och därför inte kan styckas av och ingå i en bostadsfastighet.

Syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra för användningen bostad gällande garaget. Detta för att kunna genomföra en fastighetsreglering där både huset och garaget tillhör samma fastighet med användningen bostadsändamål.

Syftet med planen är även att införa varsamhetsbestämmelse gällande kulturmiljön för att säkerställa att det befintliga bostadshusets karaktär avseende träfasad och mansardtak bevaras.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-22 (§32) 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 mellan 2024-05-31 t.o.m. 2024-06-28. 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 2024-03-20 av Lantmäteriet, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 8 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentar. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför det fortsatta planarbetet sammanfattats, och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda. Angivet datum är ankomstdatum.

1. LÄNSSTYRELSEN, 2024-04-23

Synpunkter:

Samråd om detaljplan för Västra Hylte 1:59 m.fl., Hylte kommun

Kommunens ärendenummer: 2024SBN0044

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 10 maj 2024. 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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och en ny fastighetsbildning på platsen.

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

Planbestämmelserna gällande varsamhet och ny bebyggelse måste ses över. Kravet om varsamhet i 8 kap 17 § plan- och bygglagen gäller all bebyggelse, oavsett om det finns bestämmelser i detaljplan eller inte. Varsamhetsbestämmelser kan användas i detaljplan för att precisera och tydliggöra vilka karaktärsdrag och värden som särskilt ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende. Detta innebär att ett visst material kan vara möjligt att byta ut, men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden planbestämmelsen avser att värna. Bestämmelserna kan formuleras öppet så att varsamheten inriktas på en byggnadsstil eller karaktär, eller mer preciserat så att den omfattar sådant som fasadmateriäl,

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

taktäckningsmaterial, kulör, fönstrens utformning, material och placering samt dekorativa element i fasaderna. För att underlätta tolkningen av bestämmelserna kan det vara nödvändigt att i planbeskrivningen beskriva vilka karaktärsdrag som är utmärkande för den aktuella stilen och den aktuella byggnaden. Se Boverkets PBL Kunskapsbanken för mer information om hur planbestämmelser kan utformas Varsamhet - PBL kunskapsbanken - Boverket.

I planförslaget är hela planområdet försett med en varsamhetsbestämmelse som beskriver att platsen ingår i en värdefull miljö och att befintlig bebyggelse inte får förvanskas och ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen. Varsamhetsbestämmelser kan endast reglera befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar på en specifik plats. De kan alltså inte reglera varsamhet för sådant som inte är bygglovspliktigt, exempelvis trädgården, och inte heller reglera utformning av ny bebyggelse. För att säkerställa att tillkommande byggnader och bygglovspliktiga anläggningar inom detaljplanen är anpassade till områdets karaktär och till befintliga kulturmiljövärden är det lämpligt att använda utformningsbestämmelser. Dessa bör också vara tillräckligt preciserade för att vara tydliga i bygglovsprocessen. Det ska också gå att härleda kraven på utformningen till beskrivningen av områdets karaktär i planbeskrivningen.

Om det finns önskemål att utöver begränsningar av markens utnyttjande precisera hur marken kring bebyggelsen ska värnas eller utformas kan bestämmelser om markens anordnande och vegetation användas istället för varsamhetsbestämmelser. Fällning av träd kan också regleras med bestämmelse om marklovpplikt.

I gällande detaljplan från 1996 omfattas bostadshuset och en yta kring bostadshuset av bestämmelse om skydd av kulturvärden, bestämmelse q Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med material och utförande som ansluter till omgivningens egenart. Denna bestämmelse går inte att direkt översätta till en varsamhetsbestämmelse i den nya detaljplanen. Det ska framgå tydligt i planbeskrivningen vilka skäl kommunen har att reglera varsamhet och i detaljplanens syfte ska det framgå vilka värden som gett upphov till regleringen. Det räcker inte att endast hänvisa till att den befintliga planen ska efterliknas.

Kommunen hänvisar till en bevarandeplan för Hyltebruk från 2007 men inte till Kulturmiljöprogram för Hylte kommun från 2019 där Hyltebruk är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö med särskilt formulerade karaktärsdrag och kvaliteter samt riktlinjer. Det bör nämnas att området även ligger inom gällande kulturmiljöprogram.

Länsstyrelsen kan konstatera att bostadshus och garage inom planförslaget har bedömts ha kulturhistoriskt värde klass C i Hallandsinventeringen. De värden som identifierats är byggnadshistoriskt värde och miljöskapande värde. I Bebyggelseregistret står att byggnaden är en tjänstemannabostad, och som sådan är den en del av brukssamhällets historia och därmed viktig att bevara. Det är därför positivt att kommunen vill fortsätta reglera bevarande av villan och garaget samt omgivningen i detaljplan.

Plankarta och planbestämmelser

Utfarten från fastigheten Västra Hylte 1:59 ut mot Bruksgatan ingår inte i detaljplanen men går över ett område med allmän platsmark till angränsande byggnadsplan Hyltebruks stationssamhälle 1976-08-17 (Hy 526), vilket har utfartsförbud i gällande detaljplan. Det är inte tillåtet med privata utfarter över allmän platsmark, fastigheten har dessutom tagits i

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

anspråk för bostadsändamål i sin helhet. Kommunen bör reglera planen genom att planlägga hela fastigheten Västra Hylte 1:59 som bostad samt ta bort utfartsförbud till fastigheten. Länsstyrelsen anser inte heller att det är lämpligt att ha kvar transformatorstationen på fastigheten Västra Hylte 1:59. Den bör regleras till Hylte kommuns angränsande fastighet Västra Hylte 4:1 för att undvika att teknisk anläggning ligger på privat mark, vilket kan skapa problem vid tillträde av marken. Avstånd till transformatorstation bör exempelvis regleras med prickmark runt anläggningen för att garantera skyddsavstånd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet. Kommunen tar till sig synpunkterna gällande varsamhetsbestämmelserna och förtydligar dessa samt inför utformningsbestämmelser för ny bebyggelse. Hylte kommuns Kulturmiljöprogram från 2019 lyfts fram i planbeskrivningen och ersätter texten om bevarandeplanen. I denna text framgår det också vilka skäl kommunen har att reglera med en varsamhetsbestämmelse, och detaljplanens syfte uppdateras så det framgår vilka värden som gett upphov till regleringen.

Hy 526 har inte utfartsförbud mot berörd fastighet, och kommunen vill i nuläget inte planlägga hela fastigheten som kvartersmark då det längst hela Bruksgatan är planlagt för park/plantering eller natur.

Gällande transformatorstationen så har den haft samma placering sedan lång tid tillbaka och inte orsakat några problem, samt det finns ett servitut. E.ON har uttryckt att de vill ha den kvar på sin nuvarande plats. Transformatorstationen kommer därför inte att flyttas.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2024-06-19

Synpunkter:

Detaljplan för fastighet Västra Hylte 1:59 med flera i Hyltebruk

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna (daterade 2024-05-10)

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Trafikverket, 2024-06-03

Synpunkter:

Samråd gällande detaljplan för Västra Hylte 1:59 med flera, Hylte kommun.

Ärendet berör ej allmän väg för vilken Trafikverket är väghållare och vi har därmed inget att invända.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

Region Halland, 2024-06-28

Synpunkter:

Samrådsyttrande, detaljplan för Västra Hylte 1:59

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.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

Skanova, Telia Company, 2024-05-28

Synpunkter:

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

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder 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. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet. I detaljplanen förläggs Skanovas ledningar inom ett markreservat som säkerställer att ledningarna placering kvarstår.

E.ON Energidistribution AB, 2024-06-26

Synpunkter:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter. VI tackar för kontakten i tidigt skede.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

Global Connect, 2024-05-29

Synpunkter:

Jag ser inga problem med den nya Detaljplanen.

Telia och Eon är nämnda men inte vi, spelar nog ingen roll då vi kommer in på tomten i sydost.

Kommentar:

Kommunen tackat för yttrandet. Planbeskrivningen har uppdaterats där vi beskriver att Global Connect har ledningar precis utanför planen, men som inte kommer påverkas.

Kulturmiljö Halland, 2024-06-17

Synpunkter:

Yttrande över samråd för detaljplan för Västra Hylte 1:59 m.fl., Färgaryds socken, Hylte kommun, ert dnr 2024SBN0044

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

Bedömning

Förändringen bedöms inte påverka några kulturhistoriska värden. Ur kulturmiljösynpunkt bör dock planbestämmelserna ses över och förtydligas beträffande varsamhet, ev. förbud mot förvanskning och rivning samt anpassning av ev. nya komplement- och tillbyggnader.

Förutsättningar

Planområdet utgörs av en villa, Västra Hylte 1:59, samt det tillhörande garaget som ligger på samma fastighet som Coop, Västra Hylte 1:199, i centrala Hyltebruk. Planens syfte är att ge garaget planbestämmelser så att det ska kunna styckas av och

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillföras villan.

Villan på Västra Hylte 1:59 är värderad till klass C i bebyggelseinventeringen med byggnadshistoriskt och miljöskapande värde. Även garaget är välbevarat och har kulturhistoriska värden, även om det inte uppmärksammats i inventeringen.

Motivering

Planändringen får ingen direkt påverkan då samma planbestämmelser som tidigare avses behållas för villan. Ur kulturhistorisk synpunkt hade det dock varit lämpligt att se över planbestämmelser för varsamhet (k) och förvanskingsförbud (q) samt rivningsförbud (r) så att de blir mer tydliga, i enlighet med Boverkets rekommendationer för planbestämmelser. Planbestämmelser för kulturvärden kan även vara relevanta för garagebyggnaden.

Vidare är planbestämmelsen ”Ny bebyggelse ska utformas med material och utförande som ansluter till omgivningens karaktär” otydligt. Det finns byggnader av mycket olika karaktär och årsringar i fastighetens omgivning, exempelvis Coop och ICA men också det gamla brukskontoret med en funktionalistisk arkitektur. Det bör preciseras i planbestämmelser och planbeskrivning till vilken karaktär som anpassning bör ske till och på vilket sätt ev. tillbyggnader ska kunna utformas för att inte vara förvanskande (f).

Kommentarer:

Kommunen tackar för kommentarerna. Planbestämmelsen ”Ny bebyggelse ska utformas med material och utförande som ansluter till omgivningens karaktär” ändras till att bli en varsamhetsbestämmelse gällande villan och en utformningsbestämmelse för all ny bebyggelse och tillbyggnader. Garaget får ingen varsamhetsbestämmelse men innefattas däremot i utformningsbestämmelsen, vilket innebär att det måste anpassas till bostadshusets karaktär.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

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

4. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

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

5. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

Plankarta

- Planbestämmelsen om varsamhet specificeras så det tydligare lyfts fram vilka som är byggnadens bevarandevärden.
- En utformningsbestämmelse sätts för ny- och tillbyggnad, som ska anpassas till bostadshusets karaktär.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planbeskrivning

- Styckena kring kulturmiljö och varsamhetsbestämmelser uppdateras efter de nya planbestämmelserna.
- Syftet uppdateras med vilka bevarandevärden som har gett upphov till varsamhetsbestämmelsen gällande bostadshuset.
- Hylte kommuns Kulturmiljöprogram från 2019 lyfts fram i planbeskrivningen och ersätter texten om bevarandeplanen.
- Stycket ”Teknik” i planbeskrivningen uppdaterats med att Global Connect har ledningar precis utanför planen, men som inte kommer påverkas av planen.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås därefter att planförslaget revideras och skickas ut för granskning enligt PBL 5:18.

6. 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 besvara sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Helsing

Plan- och byggchef

Amanda Bengtsson Backman

Planarkitekt