

Detaljplan för

VÄSTRA HYLTE 1:59 m.fl.,
Hyltebruk, Hylte kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2024-12-03

PLANENS 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 uppdatera befintliga planbestämmelser gällande kulturmiljön för att säkerställa att det befintliga bostadshusets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden 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, 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 kom 8 yttranden in. Dessa presenterades i en samrådsredogörelse, med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar samt ett ställningstagande inför det fortsatta planarbetet och en namnlista på de sakägare som inte fick sina synpunkter helt tillgodosedda.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-09-18 (§75) att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Under granskningstiden som pågick mellan

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2024-09-26 till 2023-10-14 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadsförvaltningen. 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 granskningstiden har 5 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all sakttext kopierad direkt från dokumentet, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför antagande förslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

1. LÄNSSTYRELSEN, 2024-10-14

Synpunkter:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 4517-2024, daterat den 27 juni 2024.

Syftet med detaljplanen

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 garaget 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.

Detaljplanens syfte är 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 uppdatera planbestämmelserna gällande kulturmiljön för att säkerställa att det befintliga bostadshusets karaktär.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

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 övriga synpunkter

Kulturmiljövärden

Varsamhetsbestämmelse k1 för bostadshuset preciserar nu endast träfasaden och takformen och inga andra betydelsefulla karaktärsdrag som exempelvis takmaterial eller volym. Kommunen bör se över om detta är tillräckligt för att byggnaden ska bevara sina kulturhistoriska värden och eventuellt motivera varför det endast är dessa delar som regleras. De material som står listade i avsnittet "Beskrivning" i Bebyggelseregistret är endast en beskrivning av befintliga material och inte en lista över värdefulla karaktärsdrag (se avsnitt 4.3.2 i planbeskrivningen), även om fasadmaterial och takform just i detta fall är av värde.

I granskningen kan konstateras att bestämmelse f1 Ny bebyggelse och tillbyggnad ska anpassas till bostadshusets karaktär är mycket övergripande. I samrådsskedet lyfte Länsstyrelsen att utformningsbestämmelser som syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader och bygglovspliktiga anläggningar inom detaljplanen är anpassade till områdets karaktär och till befintliga kulturmiljövärden bör vara tillräckligt preciserade för att vara tydliga i bygglovsprocessen samt att det ska också gå att härleda kraven på utformningen till beskrivningen av områdets karaktär i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen kräver att bostadshusets karaktär beskrivs bättre i planbeskrivningen för att ge tillräcklig vägledning för utformning av ny bebyggelse.

Under granskningsskedet kan Länsstyrelsen konstatera att skyddet för de kulturhistoriska värdena i området har minskats i den nya detaljplanen jämfört med den befintliga. De ställningstaganden som ligger bakom detta bör redogöras tydligare för i planbeskrivningen.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

Inför antagandet har kommunen valt att ändra varsamhetsbestämmelsen som nu lyder; *k₁ – Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.* I planbeskrivningen under motiv till regleringar preciseras byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden som *mansardtaket med lertegelpannor, volymen, fasadens stående locklistpanel i trä samt fönstrens form och indelning.*

På så vis blir planbestämmelsen mer lik den i gällande detaljplan, med tillägget att byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden beskrivs i planbeskrivningen, både under motiv till reglering samt under kapitlet om kulturmiljö.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2024-10-14

Synpunkter:

Detaljplan för Västra Hylte 1:59 med flera i Hyltebruk

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-09-10) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)

FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

Planområdesgränsen går enligt plankartan i samma läge som flera befintliga fastighetsgränser. De aktuella gränserna saknar i vissa fall enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter och har i flertalet fall 0,225 meter eller ännu högre 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 detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne 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 en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. 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 lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet. Fastighetsgränserna är inför antagandet inmätta kommunen har gjort en DRK-leverans. Planen har anpassats efter de inmätta gränserna.

Kulturmiljö Halland, 2024-10-14

Synpunkter:

Yttrande över granskning av 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

Planen har nu förtydligats genom att en varsamhetsbestämmelse har upprättats för befintlig bebyggelse och utformningsbestämmelser för ny bebyggelse. Bestämmelsernas formulering, liksom planbeskrivningens texter om viktiga karaktärsdrag, är dock fortfarande något vaga och otillräckliga ur kulturmiljösynpunkt.

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 tillföras villan, men även att uppdatera bestämmelser gällande kulturmiljön för att säkerställa bostadshusets karaktär avseende träfasad och mansardtak.

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.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö, Hyltebruk, i kulturmiljöprogram för Hylte kommun. Kulturmiljöprogrammet berättar övergripande om miljöns historia, byggnadernas funktion, placering och symbolvärde. Miljön beskrivs generellt och sammanfattande. I några fall nämns byggnadernas material såsom vid de äldsta industribyggnaderna och Forum.

De viktiga karaktärsdrag och kvaliteteter som lyfts fram är:

- Hyltebruk som välbevarad och levande bruksort med brukets monumentala skala, bevarade gavelbyggnad i tegel och skorstenar som landmärke och symbol
- Bevarade arbetar- och tjänstemannabostäder uppförda efter ett hierarkiskt bebyggelsemönster, typiskt för det äldre industrisamhället.
- Viktiga symbolbyggnader uppförda av eller med inflytande av bruket.
- Den sammanhållna tegelarkitekturen i centrum.

Riktlinjer för framtida utveckling är:

- Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar skall utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas.
- Ny bebyggelse ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag och den befintliga bebyggelsestrukturen.
- Ny bebyggelse underordnas brukets landmärken.

Det framgår inte i programmet hur de olika bostadshusen i miljön ser ut till form, material och stil. Det framgår heller inte vilka karaktärsdrag som är viktiga vid de enskilda byggnaderna. Det är därför något som bör framgå mer detaljerat i en detaljplan, som har som syfte att bevara byggnaders och miljöers karaktär.

Motivering

En varsamhetsbestämmelse har tagits fram som säger att ”bostadshuset ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende träfasad och mansardtak.” Det är inte klarlagt varför endast dessa två karaktärsdrag valts ut. Ur kulturmiljösynpunkt är bestämmelsen otillräckligt för att skydda byggnadens och kulturmiljöns karaktär i enlighet med riktlinjen i kulturmiljöprogrammet om varsam ändring. I planbeskrivningen hänvisas till kulturmiljöprogrammet men, som ovan nämnts, är det mycket generellt skrivet. Bestämmelsen bör därför kompletteras, eller hänvisa till en mer detaljerad text i planbeskrivningen. Exempelvis bör sådant lyftas som takets röda lertegelpannor, skorstenar, frontespisens form, fasadens stående träpanel, kulörer, fönstrens form och inledning och verandans form. Symmetri verkar också vara något som karakteriserar byggnaden.

Det är negativt att garaget inte förses med varsamhetsbestämmelser.

Utformningsbestämmelsen ”ny och tillbyggnad ska anpassas till bostadshusets karaktär” är otillräcklig, då bostadshusets viktiga karaktärsdrag inte framgår. Nu kan det tolkas som att garaget, som nu har ett sadeltak, bör ha mansardtak.

För att bevara byggnaden och kulturmiljöns autenticitet hade rivningsförbud också varit lämpligt. Det är svårt att bevara en kulturmiljö om äldre, ursprungliga byggnader rivs och ersätts med nya, även om de liknar de äldre.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planbestämmelserna om kulturmiljön syftar till att uppdatera och modernisera de redan befintliga i gällande detaljplan, då det huvudsakliga syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för en fastighetsreglering.

Inför antagandet har kommunen tagit till sig av ert yttrande och valt att ändra planbestämmelsen till *k₁ – Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden*, och att i planbeskrivningen beskriva vilka byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden är; mansardtaket med lertegelpannor, volymen, fasadens stående locklistpanel i trä samt fönstrens form och indelning.

Garaget har inte försetts med några varsamhetsbestämmelser, men jämfört med gällande detaljplan så har garaget nu en lämplig användning samt har utformningsbestämmelser om att det ska anpassas till bostadshusets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

Region Halland, 2024-10-11

Synpunkter:

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Region Halland har inga synpunkter på planen i granskningskedet

Kommentar:

Tack för yttrandet.

Eon Elnät AB, 2024-09-26

Synpunkter:

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

Kommentar:

Tack för yttrandet.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

- Uppdatera varsamhetsbestämmelsen till; k₁ – Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden
- Beskriv byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden i planbeskrivningen
- Uppdatera utformningsbestämmelse till f₁ – Tillbyggnad och ny bebyggelse ska anpassas till bostadshusets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Helsing
Bygg- och miljöchef

Amanda Bengtsson Backman
Planarkitekt