

Dnr 2024 SBN0138

Emma Eriksson, Planarkitekt
Tel. 072-1793211
E-post: emma.eriksson@hylte.se

Samhällsbyggnadsnämnden

Föreläggande att anmäla eventuella anspråk på ersättning

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att förelägga med stöd av 5 kap. 26 § plan- och bygglagen, PBL, ägaren av fastigheten Västra Hylte 1:184, Hylte kommun (organisationsnummer 212000-1207), att inom två månader från det att fastighetsägaren fick del av detta beslut, anmäla eventuella anspråk på ersättning enligt 14 kap. 7 och 10 §§ PBL på den grund att en ny detaljplan för fastigheten Västra Hylte 1:184 föreslås innehålla ett rivningsförbud för den befintliga byggnaden (Forumhuset) inom fastigheten och en skyddsbestämmelse gällande befintliga fönster med rundade hörn på byggnadens nordöstra sida.

Samhällsbyggnadsnämnden upplyser därvid fastighetsägaren om att rätten till ersättning går förlorad om ett anspråk inte anmäls inom ovan angiven tid, enligt 14 kap. 27 § PBL. Det kan däremot finnas rätt till ersättning även efter att tidsfristen löpt ut i det fall skadan inte kunnat förutses vid tidpunkten för föreläggandet.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen gav den 29 oktober 2024 (§ 167) samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan gällande fastigheten Västra Hylte 1:184.

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för en utbyggnad och ombyggnation av Forumhuset och på så vis skapa förutsättningar för en samlokalisering av verksamheter för barn, unga och äldre. En ny detaljplan möjliggör för centrumverksamhet så som ett allaktivitetshus med exempelvis bibliotek, kulturskola, fritidsgård och diverse evenemang och konferensmöjligheter. Detaljplanen skapar möjligheter för en framtida mötesplats för flera generationer där olika verksamheters målgrupper kompletterar varandra i ett centrumnära läge. Detaljplanen syftar vidare till att skydda karaktären av Forumhuset som är värdefull för kulturmiljön. Detaljplanen ämnar också justera befintliga plangränser för att bättre stämma överens med fastighetsgränser.

Med hänsyn till de bedömda kulturvärdena inom fastigheten planerar samhällsbyggnadsförvaltningen att införa ett rivningsförbud i föreslagen detaljplan. Fastighetsägaren kan enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) ha rätt till ersättning för ekonomisk skada som ett rivningsförbud kan medföra.

Med hänsyn till de bedömda kulturvärdena inom fastigheten planerar samhällsbyggnadsnämnden även att införa skyddsbestämmelse, skydd av kulturvärde gällande befintliga fönster med rundade hörn på byggnadens nordöstra sida. Fastighetsägaren kan enligt 14 kap. 10 § PBL ha rätt till ersättning för ekonomisk skada som ett bestämmelser om skydd kan medföra.

För att hantera detta föreslås samhällsbyggnadsnämnden att med stöd av 5 kap. 26 § PBL förelägga fastighetsägaren att inkomma med eventuellt anspråk på ersättning. Genom att förelägga fastighetsägaren om detta får samhällsbyggnadsnämnden redan under planarbetet veta om och i så fall hur stor ersättning som fastighetsägaren vill ha som compensation. Inkommer inte fastighetsägaren med sina anspråk inom den tid som anges i föreläggandet faller rätten till ersättning. Om ersättning ska

utgå prövas dock inte förrän efter att detaljplanen har trätt i kraft. Fastighetsägaren ska ha minst två månader på sig att svara på föreläggandet. Detaljplanen kan inte antas innan den tiden gått ut.

Ekonomisk konsekvens av beslutet

Föreläggandet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Vid eventuell ansökan om ersättningsanspråk bekostar kommunen att utreda och besluta om ansökan om ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen (PBL).

Ärendet och dess beredning

-Kommunstyrelsen beslutade 2024-10-29 (§ 167) att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan gällande fastigheten Västra Hylte 1:184.

-Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-03-19 (§ 14) att skicka ut detaljplanen på samråd. Samråd har pågått 2025-03-28 t.o.m. 2025-04-27

-Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att godkänna samrådsredogörelsen och skicka ut detaljplanen på granskning 2025-06-18

Förvaltningens bedömning och överväganden

Planområdet är inkluderat i kommunens bevarandeplan gällande Kulturhistoriska miljöer i Hyltebruk och i kommunens Kulturmiljöprogram (antaget 2019). Kulturmiljöprogrammet lyfter fram viktiga karaktärsdrag och kvalitéer för område 7-Hyltebruk som planområdet tillhör. Programmet pekar även ut riktlinjer för framtida utveckling:

- Tillbyggnad, 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.

Forumhuset visar på en del av Hyltebruks framväxt och bedöms omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap 13§ i plan- och bygglagen (PBL).

Forumhuset bedöms vara kulturhistoriskt värdefull i Riksantikvarieämbetets bebyggelseinventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden har värderats till klass B på en skala mellan A-C där B innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är av regionalt intresse. Det rekommenderas att byggnader i klass B skyddas vid framtagande av detaljplan eller områdesplan. Klass B innebär att ändringar måste anpassas till husets karaktär beträffande form, material, stil.

Kommunen har vid förstudien av Forumhuset beställt en kulturhistorisk utredning som undersökt värden kopplat till kulturhistoria både exteriört och interiört. Utredningen visar att byggnaden har höga kulturhistoriska värden. Till viss del är byggnaden ombyggd men i stora drag och i de väsentligaste delarna är den välbevarad. Byggnaden har tillskrivits arkitektoniskt, arkitekturhistoriskt, identitets, miljöskapande och samhällshistoriskt värde, en värdering som den kulturhistoriska utredningen 2024 bedömer kvarstår.

Baserat på ovanstående och rekommendationer i utredningar har kommunen infört bestämmelser i den föreslagna plankartan om rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och skydd av kulturvärden för att bevara de utpekade värden som återfinns i Forumhuset. Det föreslagna skyddet för kulturvärden genom q-bestämmelser avser befintliga fönster med rundade hörn på byggnadens nordöstra sida ska bibehållas till sin utformning.

Enligt 14 kap. 7 och 10 §§ PBL kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning vid införande av rivningsförbud respektive skyddsbestämmelser i detaljplan. Rätten till ersättning förutsätter att skadan som rivningsförbudet innebär är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten eller att skyddsbestämmelserna medför att den pågående markanvändningen försvåras avsevärt inom berörd del av fastigheten.

Förvaltningens bedömning är att krav för ersättning om försvårad pågående markanvändning vid införande av skyddsbestämmelser inte är aktuellt i genomförandet av detaljplanen. Bestämmelsen verkar för att skydda och säkerställa de värden som finns i den pågående markanvändningen. Förvaltningen bedömer även att den skada som rivningsförbudet medför inte är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Förvaltningen föreslår ändå att förelägga fastighetsägaren.

Kommunen har enligt 5 kap. 26 § PBL möjlighet att förelägga den som kan komma att drabbas av en skada enligt 14 kap. 7 § och 10 § PBL att anmäla eventuella anspråk på ersättning innan detaljplanen antas. Tidsfristen för sådana anspråk är minst två månader. Tidsfristen kan börja gälla tidigast från den dag då fastighetsägaren delgavs föreläggandet. Om ersättningsanspråk inte görs innan tidsfristen löpt ut går rätten till ersättning förlorad enligt 14 kap. 27 § PBL.

Ett fullständigt ställningstagande gällande bedömningen om rivningsförbudet innebär en betydande skada i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten, enligt 14 kap. 7 § PBL, görs vid eventuell ansökan om ersättningsanspråk. Ett fullständigt ställningstagande gällande bedömningen om skyddsbestämmelse innebär avsevärt försvårad markanvändning för berörd del av fastigheten enligt 14 kap. 10 § PBL, görs vid eventuell ansökan om ersättningsanspråk.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att kommunen bör förelägga Hylte kommun, med stöd av 5 kap. 26 § PBL, om att inom angiven tidsfrist inkomma med eventuellt ersättningsanspråk enligt 14 kap. 7 § PBL för rivningsförbudet och 14 kap. 10 § PBL för skyddsbestämmelse. Om fastighetsägaren inkommer med ersättningsanspråk bör samhällsbyggnadsnämnden överväga de ekonomiska konsekvenserna av genomförandet innan förslaget till detaljplan antas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse – Föreläggande att anmäla eventuella anspråk på ersättning

Plankarta - Granskningshandling

Planbeskrivning - Granskningshandling

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katarina Paulsson

Samhällsbyggnadschef

