

Detaljplan för Del av STAFFANSBO 1:33 m.fl.

Hyltebruk, Hylte kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2025-09-14

PLANENS SYFTE

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av Staffansbo 1:33 m.fl. i Hyltebruk.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i olika former; fristående villor, parhus, radhus och flerbostadshus.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-06-18 (§ 89) 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 2025-06-27 – 2025-08-31. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk. Brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-03-05 av Lantmäteriet, samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 9 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all saktext kopierad direkt från dokumenten, följt av kommunens kommentar. Därefter redovisas kommunens ställningstagande, det fortsatta planarbetet sammanfattats och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

1. LÄNSSTYRELSEN, 2025-09-15

Synpunkter:

Samråd om detaljplan för del av Staffansbo 1:33 m.fl., Hylte kommun

Kommunens ärendenummer: 2025 SBN0099

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-06-10. 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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i olika former; fristående villor, parhus, radhus och flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för kommunal service i form av förskola och vård.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen har beskrivit att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen. Länsstyrelsen gör samma bedömning.

Om en detaljplan avviker från översiktsplanen gäller följande, som tydliggjorts 2021-12-22 i dom (P 5534-21) från Mark- och miljööverdomstolen: Enligt 3 kap. 2 § tredje stycket PBL är en översiktsplan inte bindande. Om en detaljplan avviker från gällande översiktsplan behöver dock särskilda åtgärder vidtas under detaljplaneprocessen. Enligt 4 kap. 33 § första stycket 5 PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. I 5 kap. 11 d §

PBL föreskrivs att en kungörelse ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen.

Samma information ska framgå av den underrättelse som enligt 5 kap. 18-19 §§ PBL ska anslås på kommunens anslagstavla.

Mark- och miljööverdomstolen fann att den överklagade detaljplanen i domen ovan avvek från översiktsplanen, men att detta varken framgick i kungörelsen eller planbeskrivningen. Då avvikelserna inte redovisats i planärendet på det sätt som anges i PBL menade Mark- och miljööverdomstolen att det innebar en sådan brist i handläggningen att det fanns skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen redan på den grunden.

Länsstyrelsens synpunkter

- prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljö kvalitetsnormer och människors hälsa ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt planbeskrivningen bedöms planförslaget inte innebära någon försämring av vattenkvaliteten, samtidigt som det inte nämns vilken recipient som berörs. Uppgiften behöver kompletteras tillsammans en beskrivning av påverkan av dagvattnet och föroreningar på MKN. En beskrivning hur planförslaget påverkas av skyfall behöver också finnas med inför granskningen.

Människors hälsa

Av planbeskrivningen avsnitt 4.10.5 framgår att det har brunnit ner två äldre hus inom området. Under samma rubrik anger kommunen att man utifrån räddningstjänstens bedömning kommer fram till att marken inte behöver undersökas. Länsstyrelsen kan inte bedöma om det är säkerställt att marken inte innehåller föroreningar.

Kommunen ska i tidigt skede bedöma om eventuella markföroreningar kan påverka planområdet. Om så är fallet behöver utredningar och/eller miljötekniska markundersökningar utföras. Detta för att utreda omfattning samt risker med föroreningarna. Utredningsunderlaget behövs för att kommunen ska kunna bedöma detaljplanens lämplighet utifrån risk för människors hälsa och miljö. Planområdet ska vara så väl undersökt innan detaljplanen antas att det går att säkerställa att en eventuell efterbehandling är möjlig att genomföra. Om efterbehandling krävs bör 4 kap. 14 § punkt 4 PBL tillämpas som planbestämmelse.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Naturmiljön beskrivs som varierande med skog och ängsmark med inslag av två mindre sankmarsområden, men det redovisas inga naturvärden. Det behöver beskrivas bättre vilka naturvärden som finns i området och hur naturvärdena kommer att påverkas. Vilka anpassningar som görs i detaljplanen och/eller andra skyddsåtgärder behöver också beskrivas.

Artskydd

Omgivningarna med skog, öppna marker, gamla hus, gammalt träd talar för att fladdermöss finns i området och det behöver därför kompletteras med en inventering av förekomst av fladdermöss samt lokalisera eventuella koloni- och viloplatser. Det behöver beskrivas hur planen kommer att påverka eventuella fladdermöss (bevarandestatus) samt utreda och ta fram förslag till skyddsåtgärder.

Enligt artskyddsförordningen (AF) är alla fladdermusarter strikt skyddade dvs varje individ är skyddad. De är skyddade enligt 4 a § AF som anger att det är förbjudet att fånga eller döda djuren, avsiktligt störa djuren särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder samt skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Kommunen behöver också komplettera med en bedömning av om detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningen.

Kulturmiljövärden

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det saknas redogörelse för möjliga konsekvenser till följd av att de kulturhistoriskt värdefulla äldre bostadshusen på Staffansbo 1:177 och Staffansbo 1:123 inte förses med planbestämmelser som reglerar dess bevarande. Det faktum att byggnaderna inte underhållits tillräckligt minskar inte deras kulturhistoriska värde. Oavsett om detaljplanen förutsätter eller möjliggör rivning av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ska kommunen i planbeskrivningen redogöra tydligare för ställningstagandet att inte reglera bevarande av de värdefulla byggnaderna, med hänsyn till allmänna och enskilda intressen och möjliga konsekvenser för kulturmiljön.

Fornlämningar

Den hänsyn som den arkeologiska utredningen föreslog visas i planförslaget. Ur fornlämningsynpunkt lämnar Länsstyrelsen ärendet utan erinran.

Hushållning med mark- och vattenområden

Jordbruksmark

Länsstyrelsen konstaterar att drygt ett hektar åker tas i anspråk, men att det gäller områden som inte längre brukas aktivt. Kommunen har tagit fram en lokaliseringsstudie. Slutsatsen i lokaliseringsstudien anges vara att kommunen inte kan hitta någon annan plats i samhället som ur allmän synpunkt kan ses som lämpligare än planförslaget. Lokaliseringsstudien går dock inte att finna på ett enkelt sätt. Länsstyrelsen noterar att studien är gjord men kan inte bedöma omfattningen av utredningen.

Länsstyrelsen har sammanfattningsvis inga invändningar på detaljplanen vad gäller jordbruksmarken.

Övrigt

Yttrande LM2025/090477 från Lantmäteriet ska beaktas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Tack för ert yttrande! Inför granskningen har kommunen valt att ändra förfarande till utökat förfarande. Detta kommer förtydligas i planhandlingarna.

Planhandlingarna har inför granskningen kompletterats med en dagvattenutredning som beskriver påverkan av dagvattnen och föroreningar på MKN samt hur planförslaget påverkas av skyfall. Planhandlingarna har även kompletterats med en miljöteknisk undersökning av marken kring de nedbrunna byggnaderna, för att bedöma om eventuella markföroreningar kan påverka planområdet. Resultatet av dessa presenteras i planbeskrivningen.

Beskrivningen av naturvärdena har uppdaterats samt hur de kommer att påverkas av planförslaget. Två fladdermusutredningar har utförts inför granskningen, första utredningen påvisar att fladdermöss finns i området. Andra utredningen visade på hur planförslaget påverkar fladdermössen och gav förslag på skyddsåtgärder. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningen vilket har införts i planbeskrivningen. Kommunen har förtydligat sitt ställningstagande att inte reglera bevarandet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som finns inom planområdet. Även konsekvenserna av att byggnaderna inte förses med planbestämmelser som reglerar dess bevarande har redogjorts. Lokaliseringsstudie gällande jordbruksmark kommer skickas med som underlag i granskningsutskicket.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2025-08-29

Synpunkter:

Detaljplan för del av Staffansbo 1:33 med flera Hyltebruk,

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-06-10) 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 nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Staffansbo 1:12, en fastighet för bostadsändamål. Eventuellt ligger planområdesgränsen även i fastighetsgränsen mot Jonsbo s:1. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

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.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Utöver för Staffansbo s:2 kan detta även bli aktuellt för bland annat Jonsbo s:1.

BEFINTLIG LEDNINGSRÄTT INOM KVARTERSMARK PÅ OMRÅDE SOM KAN BEBYGGAS

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 13-FÄR-841.1. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.

I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

**Delar av planen som bör förbättras**

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningarna vård och förskola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar:

Tack för ert yttrande!

Inför granskningen har fastighetsgränser mätts in och uppdaterats i plankartan.

Genomförandedelen av planbeskrivningen har inför granskningen uppdaterats med en beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse, gällande Staffansbo s:2.

Kontakt har tagits med E.ON gällande deras befintliga ledningsrätt. Genomförandedelen har uppdaterats med en text som säger att vid en exploatering av området kommer det behövas nya platser för nätstationer (som har ritats ut i plankartan), och nya servitut för de nya nätstationerna. Först när de nya stationerna är på plats kommer den gällande ledningsrätten att tas bort.

Kombinationen enskild och allmän kvartersmark finns av olika skäl ej kvar.

Trafikverket, 2025-07-08

Synpunkter:

Samråd gällande detaljplan för Staffansbo 1:33, Hylte kommun.

Planområdet är beläget i södra utkanten av Hyltebruk och är ca 13 hektar stort. Planområdet omfattar fastigheterna Staffansbo 1:33>1, Staffansbo 1:120, Staffansbo 1:123 samt Staffansbo 1:159 till 1:177. Även Staffansbo s:2 och Jonso s:1 ingår i planområdet.

Planområdet föreslås anslutas till Staffanbovägen vilket är en gata i kommunal regi.

Detaljplanen har därmed enbart indirekt påverkan på statlig väg 650 för vilken Trafikverket är väghållare. Föreslagen exploatering uppskattas vid fullbyggnad alstra ca 600 resor per/dygn. Trafikverket bedömer att det allmänna vägnätet tål denna trafikökning utan åtgärd.

Uppskattad trafikökning är dock viktig att ta hänsyn till vid val av åtgärd på väg 26 för planerad ombyggnad i samband med exploatering på fastigheten Kambo 1:12 vilken Hylte kommun och Trafikverket har en pågående diskussion om.

Kommentar:

Tack för ert yttrande. Kommunen kommer ha med bostadsområdets framtida trafikallsträng i det fortsatta arbetet med detaljplanen Kambo 1:12 m.fl.

Kulturmiljö Halland, 2025-08-28

Synpunkter:

Yttrande över samråd av detaljplan för Staffansbo 1:33 m.fl., Färgaryds socken, Hylte kommun, ert dnr 2025SBN0099

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

Bedömning

Det finns bebyggelse i norra delen av planområdet som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Den bedöms vara särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 §. Bebyggelsemiljön är välbevarad i betydelsen oförändrad, även om dess underhåll är påtagligt eftersatt. Värdet bedöms vara av sådan grad att en kulturmiljöutredning bör tas fram. I utredningen bör gårdsmiljöns historik klarläggas och miljön beskrivas. Det bör undersökas om det finns ytterligare lämningar och inslag som är av kulturhistoriskt intresse. Miljöns historik bör klarläggas. Utredningen bör klarlägga om bebyggelsen bör göras planenlig för att kunna bevaras och om det även är relevant med bestämmelser som skyddar bebyggelsen/del av bebyggelsen.

En liten detalj är också att det finns en innehållsförteckning men saknas sidnumrering inne på sidorna i planbeskrivningen.

Förutsättningar

Planområdet ligger i sydöstra delarna av Hyltebruk, intill ett befintligt villaområde från senare delen av 1900-talet. Planområdet ingår inte i någon utpekad kulturmiljö. Inom planområdet finns dock flera stengärdesgårdar samt en äldre gårdsmiljö som har ett kulturhistoriskt värde, klass B, vilket är ett högt värde och visar att husen är särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 §. Enligt inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som numera finns i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister, finns här en ålderdomlig välbevarad manhusbyggnad i form av en enkelstuga från första halvan av 1800-talet samt ett något yngre bostadshus typ dubbel/enkelkammartuga. Tomten kring gårdsmiljön liksom det öppnamarkområde som kan ha varit inägomarken, är delvis inramad av idag biotopskyddade stenmurar. I gårdsmiljön finns också äldre ekonomibyggnader. Byggnaderna är välbevarade i betydelsen oförändrade, dock med mycket eftersatt underhåll. Detta strider mot plan- och bygglagen 8 kap 14 §.

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i olika former på Staffansbohöjden, där jordbruk tidigare bedrivits. Byggnationen varierar mellan enoch tvåbostadshus, både friliggande och sammanbyggda samt flerbostadshus. Planen ska även möjliggöra kommunal service såsom förskola och vård. Hänsyn har tagits till stenmurarna även om delar avses tas bort till förmån för de nya bostadskvarteren och vägar. Den äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen anges vara förfallen och avses inte bevaras.

Motivering

Sammantaget bedöms gårdsbebyggelsen i norra planområdet vara en kulturmiljö av högt värde. Den äldre manhusbyggnaden är av hög ålder och har en ålderdomlig form varav det finns ytterst få kvar i Halland. Framför huset står ett stort vårdträd, även det troligen av mycket hög ålder. Tomten runt huset är inramad av stenmurar vilket bidrar till den

ålderdomliga karaktären. Inom gårdsmiljön finns också äldre ekonomibyggnader och ytterligare ett bostadshus av hög ålder. Det anges i handlingarna att det finns spår av nedbrunnen bebyggelse. Det har inte gjorts någon utredning av bebyggelsen trots att den har ett högt kulturhistoriskt värde.

En arkeologisk utredning har tagits fram som också visar var det finns stenmurar. Utredningen finns dock inte med i handlingarna och kan inte läsas i sin helhet. Det går därför inte att se om denna utredning även berör gårdsbebyggelsen.

I planbeskrivningen visas några utsnitt ur äldre kartor och att det först på ekonomiska kartan på 1950-talet finns bebyggelse. Dock bedömer vi att gårdsläget inte finns med på laga skifteskartan från 1851, varför det inte är klarlagt om gården fanns redan då.

Kommentar:

Tack för ert yttrande.

Kulturmiljö Halland lyfter frågan om gårdsmiljön i den norra delen av planområdet och bedömer att ytterligare utredning samt skyddsbestämmelser bör övervägas. Kommunen bedömer att det befintliga underlaget är tillräckligt för att ta ställning till planförslaget och att någon särskild kulturmiljöutredning därför inte behöver tas fram. Inom ramen för detaljplanearbetet har kommunen gjort bedömningen att rivningsförbud eller skyddsbestämmelser inte ska införas för den aktuella bebyggelsen. Bedömningen grundas på en samlad avvägning utifrån planens syfte, förutsättningarna på platsen och den befintliga bebyggelsens förhållanden. I denna bedömning har även beaktats att byggnaderna under lång tid varit eftersatta i sitt underhåll och idag är i dåligt skick.

Detaljplanen hindrar dock inte att byggnaderna bevaras. Området planläggs för bostadsändamål, vilket innebär att bebyggelsen även fortsättningsvis är planenlig.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare redovisning av de kulturhistoriska värden som identifierats inom området samt kommunens ställningstagande avseende bebyggelsen.

Kommunen har översänt den arkeologiska utredningen till Kulturmiljö Halland. Utredningen innehåller även uppgifter om kulturmiljörelaterade lämningar inom planområdet.

Region Halland, 2025-08-20

Synpunkter:

Samrådsyttrande, detaljplan för del av Staffansbo 1:33

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

Region Halland anser det vara positivt att det möjliggörs för fler bostäder i Hyltebruk. Dock finns idag brister i anslutningsnätet för gång och cykel till hållplatsen Staffansbo. Det hade därför stärkt kollektivtrafiken om det anläggs en separerad gång- och cykelbana längs Staffansbovägen.

Kommentar:

Tack för ert yttrande! I nuläget finns inga planer på att anlägga gc-väg längst Staffansbovägen. Däremot möjliggörs det i detaljplanen för en förlängning av befintlig gc-väg inne i villaområdet nedanför planområdet.

Skanova, 2025-06-26

Synpunkter:

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

Yttrande 2025SBN0099

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.

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

Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.

Kommentar:

Tack för ert yttrande!

Global Connect, 2025-06-26

Synpunkter:

Vi har inget befintligt i berört område.

Däremot har vi fiberkanalisation i närområdet och möjlighet att förse området med fiberanslutningar.

Kommentar:

Tack för ert yttrande!

Eon Elnät AB, 2025-08-05

Synpunkter:

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

E.ON önskar att bli kallade till byggmöte i tidigt skede.

Kommentar:

Tack för ert yttrande! Vid en exploatering kommer ni kontaktas i ett tidigt skede.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Sakägare 1, 2025-08-11

Synpunkter:

Fastighet Staffansbo 1:120

Jag motsätter mig delar av det föreslagna planförslaget för Staffansbo 1:33 m.fl. då det i nuvarande form innebär orimliga konsekvenser för min fastighet 1:120 gällande tillgänglighet, byggnadshöjder och insyn. Planen riskerar att försämra både funktion, trivsel och fastighetsvärde. Jag kräver att mina synpunkter beaktas och att alternativa lösningar tas fram i dialog med mig, eller att kostnader för nödvändiga åtgärder bekostas av kommunen.

1. Placering av entré och vägdragning

I förslaget ligger min entré mot befintlig grusväg, medan den nya gatan placeras på motsatt sida utan möjlighet till parkering eller infart. Detta innebär att jag vid färdigställandet skulle behöva gå runt hela huset för att nå entrén, vilket är opraktiskt och orimligt.

Jag yrkar på att vägdragningen eller fastighetens tillfart justeras så att jag får möjlighet till parkering och infart på samma sida som entrén. Detta är nödvändigt för att säkerställa funktionalitet och tillgänglighet.

2. Byggnadshöjd på omgivande fastigheter

Enligt planbestämmelserna medges högsta nockhöjd på huvudbyggnader upp till 8,0 m (h2) och på komplementbyggnader upp till 5,0 m (h3). Min bostad är en enplansvilla och sådan höjdskillnad på intilliggande tomter kommer att skapa en kraftigt obalanserad bebyggelsemiljö, försämra områdets karaktär och påverka fastighetens värde negativt.

Jag anser att byggnadshöjden bör begränsas i direkt anslutning till lägre bebyggelse för att harmonisera området.

3. Insynsproblem

Kombinationen av hög byggnadshöjd (h2, h3) och tätare bebyggelse enligt planförslaget ger risk för omfattande insyn mot min fastighet. Detta innebär försämrad trivsel och minskad integritet.

Jag yrkar på att planen kompletteras med bestämmelser om skyddszoner, siktlinjer eller begränsad byggnadshöjd i angränsande fastigheter för att säkerställa rimlig avskildhet.

4. Krav på alternativa lösningar vid oförändrad plan

Om kommunen väljer att inte beakta mina synpunkter och ändra planen i enlighet med ovan, kräver jag att eventuella lösningar för att motverka de negativa konsekvenserna utreds och behandlas i samråd med mig som fastighetsägare. Kostnader för dessa åtgärder ska i sådant fall bekostas av kommunen, eftersom det är detaljplanen som skapar problemen.

Sammanfattning

Jag motsätter mig delar av det nuvarande planförslaget och anser att det är nödvändigt att ovanstående synpunkter beaktas och åtgärdas innan planen antas.

Kommentar:

Tack för ert yttrande.

1. I planförslaget planläggs en lokalgata på motsatt sida av er befintliga entré, vilket möjliggör en framtida infart till fastigheten från detta håll. Parkering och angöring ska anordnas inom den egna fastigheten. Befintlig infart via Jonsbo byväg ligger idag inom naturmark enligt gällande detaljplan och föreslås även fortsättningsvis ligga inom naturmark. Planförslaget förhindrar därmed inte att vägen bibehålls. Detaljplanen reglerar dock inte skötsel eller framtida standard för vägen, varför kommunen inte kan garantera dess långsiktiga funktion eller tillgänglighet som infartsväg.

Då flera fastigheter inom området redan är avstyckade utifrån den gällande detaljplanen från 1975, och planförslaget i huvudsak bygger vidare på samma gatustruktur och markanvändning, bedöms det inte vara lämpligt att ändra gatans sträckning.

2. Efter samrådet föreslås högsta tillåtnanockhöjd för huvudbyggnader på kvartersmark i anslutning till er fastighet att sänkas från 8,0 meter till 6,0 meter. Er befintliga huvudbyggnad har en nockhöjd om cirka 5 meter, vilket innebär att den inte avviker från de planbestämmelser som föreslås för omgivande bebyggelse.

3. För att minska påverkan från angränsande fastigheter föreslås högsta tillåtna nockhöjd sänkas inför granskningen. Därutöver införs prickmark i anslutning till er fastighet, vilket innebär att byggnader inte får uppföras inom detta område.

Avståndet mellan er fastighet och angränsande kvartersmark motsvarar i huvudsak de förutsättningar som redan medges enligt gällande detaljplan. Planförslaget medger därmed inte att byggnader placeras närmare er fastighet än vad som redan är möjligt idag.

4. Kommunen har efter samrådet justerat planförslaget genom att sänka högsta tillåtna byggnadshöjd på kvartersmark i anslutning till er fastighet samt införa prickmark som begränsar byggrätten närmast fastighetsgränsen. Kommunen bedömer att dessa förändringar på ett tillräckligt sätt hanterar de synpunkter som framförts och att ytterligare åtgärder därför inte är motiverade.

Gällande detaljplan för området antogs år 1975 och medger redan idag en markanvändning som i flera avseenden överensstämmer med den som föreslås i den nya detaljplanen.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

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

- Planförfarandet ändras till ett utökat förfarande
- En dagvattenutredning har tagits fram och resultatet förtydligas i planbeskrivningen.
- Markprover kring de nedbrunna byggnaderna har tagits och resultatet presenteras och lämpliga åtgärder läggs till i plankarta och planbeskrivning.
- En beskrivning av naturvärdena har lagts till i planbeskrivningen.
- Fladdermusinventering + åtgärdsförslag har tagits fram.
- En redogörelse för möjliga kulturvärden och konsekvenser till följd av att de kulturhistoriskt värdefulla äldre bostadshusen på Staffansbo 1:177 och Staffansbo 1:123 inte förses med planbestämmelser som reglerar dess bevarande har lagts till i planbeskrivningen.
- Lokaliseringsstudien skickas med till Länsstyrelsen vid granskningen.
- Fastighetsgränser har mätts in och uppdaterats i plankartan.
- Genomförandedelen förtydligas gällande samfälligheten Staffansbo s:2.
- Kontakt har tagits med E.ON gällande deras befintliga ledningsrätt.
- Planbeskrivningen har uppdaterats därefter.
- Sidnumrering har lagts till i planbeskrivningen.
- Ändra högsta nockhöjd för bostäder i närheten av Jonsbo 201 samt komplettera med prickmark.

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
- Sakägare 1

Denna kan vara berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sven Hedlund
Bygg- och miljöchef

Amanda Bengtsson Backman och Emma Eriksson
Planarkitekt