

Detaljplan för

Kinnareds prästgård 1:1, Kinnared

Hylte kommun, Hallands län

Granskningsutlåtande

Upprättad 2022-10-11

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.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

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 samrådstiden 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 samrådstiden har 8 yttranden kommit in. Dessa presenteras i en 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.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-09-21 att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Under granskningstiden som pågick mellan 2022-09-26 till 2022-10-10 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadskontoret.

Under granskningstiden har 4 yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all sakttext kopierad direkt från dokumentet, följt av samhällsbyggnadskontorets kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

inför antagande förslagna revideringar sammanfattas, och en namnlista på de ev. sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

Under granskningen inkommande yttranden:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- E.ON

1. LÄNSSTYRELSEN, 2022-10-07

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 antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturvärden

Det är positivt att planförslaget kommer bevara strandskyddet i den trädbevuxna ridån emot Österån. Det är viktigt att eventuellt anläggningsarbete sker på ett sätt som inte skadar träden, framför allt al och ädellöv som är viktiga både gällande naturvärden och strandens hållfasthet.

Dagvattenhantering

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Den planerade dagvattenhanteringen behöver redovisas på ett mer utförligt sätt. Om det planeras för, eller finns risk att, vatten från planområdet kommer ledas till Österån så måste även miljö kvalitetsnormerna för vatten utvecklas. Detta inkluderar risken för läckage till Österån vid intensiv nederbörd (t ex 20-års regn eller mer). Det får inte finnas risk för att till exempel hydrologisk regim påverkas negativt av stora mängder avrinnande regnvatten. Vatten som når Österån får inte heller innebära en ökning av mängden kvicksilver.

Kulturmiljö

Det är negativt för det allmänna intresset av kulturmiljö att kommunen sedan samrådet valt att ta bort rivningsförbudet i detaljplanen. Planbeskrivningen saknar redogörelse för planens eventuella konsekvenser för kulturmiljön. Synpunkter på hur bebyggelseinventeringen och det kulturhistoriska värdet hos bebyggelsen beskrivs kvarstår från samrådsyttrandet.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet. Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke gällande hantering av träden vid anläggningsarbete. Kommunen har beaktat länsstyrelsen råd gällande dagvatten, men anser att dagvattenhanteringen är tillräcklig för det syfte detaljplanen har. Råd gällande hur bebyggelseinventeringen och det kulturhistoriska värdet beskrivs har beaktats och uppdaterats sen samrådsyttrandet. Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om eventuella konsekvenser för kulturmiljön.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2022-10-10

Synpunkter:

Detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-31) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INTE MÖJLIGT ATT BILDA BOSTADSFÄSTIGHET PÅ KVARTERSMARK MED STRANDSKYDD

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen Bostad där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft.

Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat ”Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråktagas som sådan.” I de andra domarna finns liknande formuleringar. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

Delar av planen som bör förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

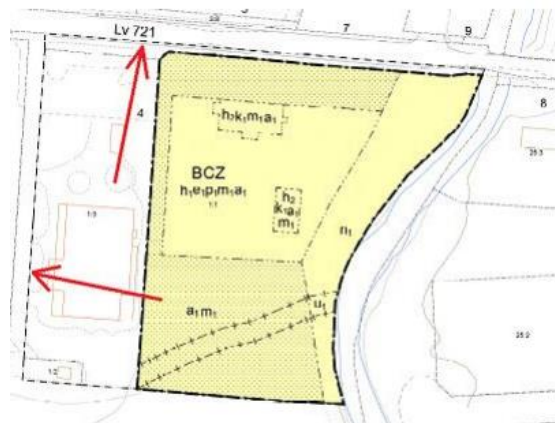
I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken 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.

ANVÄNDNINGSGRÄNS ISTÄLLET FÖR FASTIGHETSGRÄNS?

I plankartan ser det ut som att det råkat bli en användningsgräns längs den befintliga fastighetsgränsen mellan Kinnareds Prästgård 1:3 och Kinnared 4:1 (i väst) och outredd samfällighet (i norr).

I grundkartan saknas linjebeteckning för befintliga fastighetsgränser. Denna linje skulle kunna bytas ut mot en linje som symboliserar ”befintlig fastighetsgräns” och läggas in under teckenförklaringen för grundkartan.



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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.)

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS
Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar:

Kommunen har fört en dialog med lantmäteriet och beslutat att planlägga förallmän plats natur med enskilt huvudmannaskap där strandskyddet gäller. Det har förtydligats vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Den gräns som såg ut att vara en användningsgräns var en fastighetsgräns, vilket har förtydligats i plankartans linjebeteckning.

Trafikverket, 2022-10-04

Synpunkter:

Samråd gällande detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1 , Hylte kommun.

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.

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

Trafikverket finner tidigare framförda synpunkter omhändertagna och har inget att invända.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

E.ON, 2022-10-04

Synpunkter:

Yttrande angående granskning av Detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1. Kinnared Hylte kommun, Hallands län. Dnr 2022 SBN 0065.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentarer:

Yttrandet är noterat.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

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

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Inga yttranden har kommit från organisationer, intresseföreningar m.fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Inga yttranden har kommit från instanser, inkl. bolag

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter kan tas upp för beslut om antagande.

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke gällande hantering av träden vid anläggningsarbete
- Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om eventuella konsekvenser för kulturmiljön.
- Planbeskrivningen uppdateras med motiv och konsekvenser gällande ny allmän plats som planläggs som natur med enskilt huvudmannaskap.

Plankartan:

- Linjebeteckningen uppdateras
- n1-området ändras till allmän plats Natur.
- Planbestämmelser uppdateras

- Vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna förtydligas

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Siv Modeé
Plan- och byggchef

Emma Eriksson
Planarkitekt