Diarienummer	2022 SBN0065
Planens beteckning	Ki XXX
Påbörjad	2021-04-13
Antagen	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	60 månader

Detaljplan för KINNAREDS PRÄSTGÅRD 1:1 i Kinnared

Hylte kommun Hallands län

SAMRÅDSHANDLING
Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2021-04-13

Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för Kinnareds prästgård 1:1, som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom plan- och bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Kinnareds prästgård 1:1 handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i samrådsskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.

Bild 1. Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samråd av planförslaget pågår mellan 2022-05-30 – 2022-06-20. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter samrådet sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* 1:1000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning.* På samhällsbyggnadskontoret finns de en *fastighetsförteckning* (Lantmäteriet 2020-10-01) och en *undersökning kring betydande miljöpåverkan* (2022-xx-xx) att ta del av för den som önskar.

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad. Handlingar har upprättats av Emma Eriksson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2022-05-25

Siv Modée	Emma Eriksson
Bygg- och miljöchef	Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 DETALJPLANENS SYFTE 5

1.1 SYFTE 5

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 6

2.1 HELA DETALJPLANEN 6
2.2 GENOMFÖRANDETID 7
2.3 ALLMÄN PLATS 7
2.3.1 HUVUDMANNASKAP 7
2.4 KVARTERSMARK 7
2.5 BEFINTLIGT 7
2.6 ÄRENDEINFORMATION 8

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 9

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS 9
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 9
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 9

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 11

4.1 KOMMUNALA 11
4.1.1 DETALJPLAN 11
4.1.2 PLANBESKED 12
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN 12
4.2 REGIONALA 12
4.3 RIKSINTRESSEN 12
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 12
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER 12
4.5.1 LUFT 13
4.5.2 VATTEN 13
4.5.3 BULLER 13
4.6 MILJÖ 13
4.6.1 STRANDSKYDD 13
4.6.2 DAGVATTEN 14
4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET 14
4.7.1 OMGIVNINGSBULLER 14
4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR 14
4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING 14
4.7.4 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS 15
4.7.5 FÖRORENAD MARK 15
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 15
4.9 KULTURMILJÖ 15
4.9.1 FORNLÄMNINGAR 15
4.9.2 BYGGNADSMINNEN 15
4.10 TEKNIK 16
4.11 SERVICE 16
4.12 TRAFIK 16

5 PLANERINGSUNDERLAG 17

5.1 KOMMUNALA 17
5.1.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) 17
5.2 UTREDNINGAR 17

6 KONSEKVENSER 17

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 17

6.2 NATUR 18
6.3 MILJÖ 18
6.3.1 MILJÖBEDÖMNING 18
6.3.2 STRANDSKYDD 18
6.3.3 DAGVATTEN 18
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER 18
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 18
6.6 RIKSINTRESSE 18
6.7 TRAFIK 18

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 19

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV 19
7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 19
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING 19
7.2.2 RÄTTIGHETER 19
7.3 TEKNISKA FRÅGOR 19
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER 19
7.3.2 UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS 19
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP 19
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR 19
7.4.1 PLANAVGIFT 19
7.4.2 DRIFT ALLMÄN PLATS 19
7.4.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP 20
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR 20
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL 20
7.5.2 TIDSPLAN 20
7.5.3 ANSVARSFÖRDELNING 20
7.6 KULTURVÄRDEN 20
7.6.1 BEVARANDEKRAV 20

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 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.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Läge, areal och avgränsning: Planområdet ligger söder om Brogatan som löper igenom centrala Kinnared. Till väster om planområdet finns Kinnareds skola och förskola, till öster återfinns Österån. Norr om planområdet är det planlagt för småindustriändamål och bostads och handelsändamål, söder om planområdet är marken inte planlagd men består av åkermark. Planområdet berör enbart fastigheten Kinnareds Prästgård 1:1. Planområdets omfattning är ca 7800 m^2.

Bild 2. Aktuellt planområde.

Markägoförhållanden:

Aktuellt planområde berör följande fastighet

Kinnareds Prästgård 1:1 Hylte kommun

2.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 60 månader från det att planen vunnit laga kraft.

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägare vid ansökan om bygglov en garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut är byggrätten inte garanterad, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet finns en gata som är planlagd på allmän plats.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Det är kommunalt huvudmannaskap på allmän plats.

2.4 KVARTERSMARK

Kvartersmarken planläggs med flera olika användningar för att skapa en flexibel plan med flera möjligheter. Marken som är bebyggd idag planeras planläggas för bostäder, centrum och verksamheter.

2.5 BEFINTLIGT

På fastigheten finns idag Kinnareds gamla prästgård som utöver kyrklig verksamhet även har använts till förskola. Efter att den nya förskolan byggdes på grannfastigheten har byggnaden stått tom. Byggnaden är med i kulturmiljö Hallands byggnadsinventering och är där kategoriserad I klass B. På fastigheten återfinns även en ekonomibyggnad som är inkluderad i kulturmiljö Hallands byggnadsinventering. Fastigheten består av naturmark i form av större buskage invid Österån samt jordbruksmark i södra delen.

Bild 3. Ortofoto över planområdet.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunen har beslutat att arbeta fram en ny detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1. Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juni 2022
Granskning	september 2022
Antagande	oktober 2022
Laga kraft	december 2022

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske våren 2023, efter beslut om bygglov.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – GATA: Användningen gata tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Nuvarande trottoar bedöms viktig att behålla, bland annat för att underlätta barns förflyttning till och från skolan och ryms inom användningen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B - BOSTÄDER: Används för att möjliggöra bostadsändamål på platsen. Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C – CENTRUM: Användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Z – VERKSAMHETER: Användningen verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

MARKEN FÅR INTE FÖRSES MED BYGGNAD: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske på sin egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav ska marken närmast fastighetsgränsen (4,5 meter) inte förses med byggnad. Åkermarken bör det också värnas om, därav är den likt den äldre detaljplanen planlagd med prickmark.

H_1- HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 7,0 METER: Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad pekar kulturmiljö Halland ut som ett regionalt kulturhistoriskt intresse. För att inte nytillkomna byggnader ska ta över visuellt och dölja de värdefulla byggnaderna föreslås det att ny bebyggelse får ha en högsta nockhöjd på 7 meter.

H_2- HÖGSTA NOCKHÖJD PÅ GAMLA PRÄSTGÅRDEN OCH DESS EKONOMIBYGGNAD ÄR 12,0 METER: Eftersom kommunens räddningstjänst idag saknar resurser så som längre stegar är det inte lämpligt att bygga högre än 12 meter. Byggnader behöver exempelvis vid brand kunna utrymmas på ett

säkert sätt. För att inte prästgården och dess ekonomibyggnad ska bli planstridiga tillåts högsta nockhöjd till 12 meter på dessa platser.

p_1 – BYGGNAD SKA PLACERAS MINST 4,5 METER IFRÅN FASTIGHETSGRÄNS: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske på sin egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav ska marken närmast fastighetsgränsen (4,5 meter) inte förses med byggnad.

e_1 – HÖGSTA BYGGNADSAREA ÄR 20% AV FASTIGHETSAREAN INOM ANVÄNDNINGSOMRÅDET: 20 % Byggnadsarea motsvarar ca 1500 kvm. Det är drygt 1000 kvm mer än det befintliga. Detta motiveras med att det är snarlikt den föregående detaljplanen. Det skapar även möjligheter att bygga fler byggnader som exempelvis komplementbyggnader.

a_1 – STRANDSKYDDET ÄR UPPHÄVT. DETTA GÄLLER INOM HELA PLANOMRÅDET: För att möjliggöra en eventuell kommande byggnation är strandskyddet upphävt inom hela planområdet.

n_1 – MARKEN SKALL HÅLLAS PLANTERAD. BEFINTLIGA TRÄD/BUSKAR SKA I HUVUDSAK SPARAS: För att bevara miljön kring Österån ska marken närmas ån hållas planterad.

q_1 – GAMLA PRÄSTGÅRDEN OCH DESS EKONOMIBYGGNADS KARAKTÄR AVSEENDE TRÄFASAD OCH MANSARDTAK SKA BEVARAS: Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad pekar kulturmiljö Halland ut som ett regionalt kulturhistoriskt intresse. Därmed behöver dess utseende bevaras.

m_1 – VERKSAMHET FÅR INTE VARA STÖRANDE FÖR OMGIVNINGEN: Eftersom planområdet ligger centralt samt gränsar till en skola är det inte lämpligt att framtida verksamheter är störande för dess omgivning.

r_1 – BYGGNAD FÅR INTE RIVAS: Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad pekar kulturmiljö Halland ut som ett regionalt kulturhistoriskt intresse. Därmed behöver byggnaderna sparas för att värna om områdets kulturmijö.

u_1 – MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA UNDERJORDISKA LEDNINGAR: Genom planområdet går idag en vattenledning, för att ha möjlighet att underhålla denna samt säkerställa dess placering behövs ett markreservat. Markreservat är placerat 3 meter på vardera sida ifrån ledningen.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde gäller detaljplan *Ki 502 Kinnareds stationssamhälle* från 1953. Gällande detaljplan medger idag allmänt ändamål på platsen. Befintlig detaljplan upphävs i samband med att den nya detaljplanen lagar kraft.

Bild 4 och 5. Gällande detaljplan.

4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-13 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:1.

Planarbetet ska ske enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och handläggas med standardförfarande.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen som antogs 2019 har ett antal översiktliga målsättningar sammanställts.

Översiktsplanen menar exempelvis att vi ska komplettera och förnya befintlig bebyggelse. Med det menas att kommunen ska sträva efter att komplettera befintliga centrum och bostadsområden med funktioner och bebyggelsetyper som saknas istället för att bygga helt nya områden.

Översiktsplanen menar även att vi ska verka för fler bostäder i kommunen vilket detaljplanen möjliggör.

Detaljplanen bidrar även till översiktsplanens vision kring ett livskraftigt näringsliv då planen möjliggör för exempelvis både handel och kontor.

4.2 REGIONALA

I Hallands strategi för hållbar tillväxt 2021–2028 pekas attraktiva och hållbara livsmiljöer ut som ett strategiskt område. Ett delmål kring det är -God tillgänglighet till arbete, studier och samhällsservice, digitalt såväl som fysiskt. Detaljplanen skulle kunna bidra till detta genom att möjliggöra för ökad samhällsservice på platsen.

4.3 RIKSINTRESSEN

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden.

Aktuellt planområde berörs inte av några riksintressen.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Aktuellt planområde påverkar inte hushållningsintressen.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är regler om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna har beslutats för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller

miljön. MKN är ett juridiskt styrmedel som utgår från kunskap om vilka störningsnivåer och föroreningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för utan fara för påtaglig olägenhet.

4.5.1 LUFT

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hyltebruks kommun.

4.5.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten infördes i miljöbalken år 2001. Normen för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller helt dör ut. Normen för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenande ämnen.

4.5.3 BULLER

Den 1 september år 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med detta meddelades även en miljökvalitetsnorm för buller enligt följande: ”Genom kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram skall det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa (miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. 2 § första stycket 4 MB)

4.6 MILJÖ

4.6.1 STRANDSKYDD

Bredvid planområdet finns Österån. Idag återfinns inget strandskydd i gällande detaljplan dock återinträder strandskyddet vid skapandet av ny detaljplan. För Österån råder strandskydd till 100 m enligt Miljöbalken 7 kap 13–14 §§. Detta berör nästintill hela planområdet. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. Det är därför det finns restriktioner mot uppförande av nya byggnader, anläggningar och anordningar i strandskyddsområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Skäl att åberopa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c §: Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För att man i framtiden inte ska göra ytterligare anspråk på området närmast Österån är planbestämmelsen *n- marken skall hållas planterad. Befintliga träd/buskar ska i huvudsak sparas* inlagd i plankartan.

4.6.2 DAGVATTEN

Området är idag redan bebyggt, det finns inga kända problem kring dagvattnet. I framtiden ska området efterfölja kommunens framtagna dagvattenstrategi för Hylte kommun, antagen 2017-10-19 §159. Där föreslås följande övergripande lösningar för dagvatten;

- Genom lokal infiltration motverka uppkomsten av dagvatten

- Avlasta spillvattennätet från dagvatten

- Förhindra snabb avrinning, till exempel genom fördröjningsdammar

- Minimera tillförsel av föroreningar till sjöar och vattendrag.

4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

I närheten av planområdet befinner sig förskola och skola som kan ge upphov till vissa ljudstörningar under begränsade tider. Det bedöms inte som att närliggande industriområde kommer påverka planområdet negativt. Trafiken utmed Brogatan bedöms inte heller påverka planområdet negativt.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

Enligt trafikverket kör totalt mellan 501–1000 fordon på vägen dagligen (ÅDT). Hastigheten på Brogatan ligger mellan 30 och 40 km/h. Enligt Boverkets information ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” skulle det innebära 53 dBA 10 meter ifrån vägmitt. Därmed klarar detaljplanen gällande bullerkrav med god marginal och ytterligare utredningar bedöms ej behövas.

4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Det bedöms inte föreligga några risker kring olyckor.

4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det bedöms inte föreligga några risker kring översvämningar.

4.7.4 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS

Det bedöms inte föreligga några risker kring erosion, skred och ras. Marken består av isälvssediment som bedöms som stabilt. Det ska dock observeras att vegetation utmed slänten binder jorden och har en positiv inverkan på släntstabiliteten. Därför rekommenderas att ingen vegetation avverkas utmed vattendragets slänter. Vilket förtydligas med planbestämmelsen *n- marken skall hållas planterad. Befintliga träd/buskar ska i huvudsak sparas.*

4.7.5 FÖRORENAD MARK

I planområdet förekommer ingen potentiell förorenad mark enligt länsstyrelsens efterbehandlings (EBH) karta. Tidigare har platsen använts som förskola och prästgård därav finns inga misstankar kring föroreningar.

4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området består av isälvssediment vilket bedöms stabilt att bygga på.

4.9 KULTURMILJÖ

I kommunens *Gestaltningsprogram*, antaget 2012-09-27 (KF§77), formuleras riktlinjer för utformning av gator, torg, grönytor, allmänna platser och parkeringsytor i kommunen, liksom riktlinjer för materialval, formspråk och färgsättning av bebyggelse.

Här anges bland annat att vid eventuella förändringar bör byggnadernas ursprungliga utseende vara vägledande och att kompletteringar bör underordnas befintlig bebyggelse. Samtidigt anges att landskap och tätorter inte kan konserveras och att arkitektur och landskap ska spegla den samtid vi lever i.

4.9.1 FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

4.9.2 BYGGNADSMINNEN

Kulturmiljö Halland har gjort en inventering av kulturhistoriska värdefulla byggnader där prästgården och dess ekonomibyggnad är inkluderad och grupperas in i klass B. Byggnaderna bedöms vara av ett regionalt intresse. Kulturmiljö Halland anser att byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde och att ändringar måste anpassas till husens karaktär beträffande form, material och stil. Byggnaden skyddas i detaljplan med planbestämmelse q – Befintliga byggnaders karaktär avseende träfasad och mansardtak ska bevaras.

Bild 6. Kinnareds gamla prästgård.

4.10 TEKNIK

Eftersom området redan är bebyggt återfinns det idag el, va och fiberanslutningar på platsen. Ledningar som enbart syftar till fastigheten Kinnareds Prästgård 1:1 behov är framdragna men finns inte utmärkt i plankartan då dessa ej bör regleras inom detaljplaneprocessen.

4.11 SERVICE

Planområdet har god tillgänglighet till service. Det ligger nära både affärer, skola och kollektivtrafik. Det återfinns dessutom flera arbetsplatser i närområdet.

4.12 TRAFIK

Brogatan går förbi planområdet där det även återfinns en trottoar som bland annat används av barn som ska till och från skolan. Trottoaren är i plankartan placerad på allmän platsmark. Hastigheten på Brogatan är reglerad till 30 km/h samt 40 km/h. Ifrån Brogatan finns idag en in och utfart till planområdet. Det finns goda möjligheter till användning av kollektivtrafiken då både tågstation och busshållplats finns i närheten.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför en därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbetet.

En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen daterad 2020-03- 10. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver en särskild miljöbedömning måste göras.

5.2 UTREDNINGAR

Detaljplanen är relativt liten och redan bebyggd, det bedöms inte som att några utredningar kommer behövas.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Fastigheter i anslutning till planområdet, och andra sakägare enligt fastighetsförteckningen, bedöms bli berörda på följande sätt av planförslaget:

Sakägare	Konsekvenser
Kinnareds Prästgård 1:1	Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen som även bekostar planarbetet. Detaljplanen möjliggör för bostäder, centrum och verksamheter på platsen.
Kinnared Prästgård 1:3	Placerat väster om planområdet. Skulle kunna påverkas då bostäder, centrum eller verksamheter kan etableras inom planområdet.
Kinnared 4:1	Placerat söder och öster om planområdet. Kan påverkas marginellt.
Kinnared 3:15	Placerat norr om planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 39:1	Placerat norr om planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 40:1	Placerat norr om planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 3:8	Placerat norr om planområdet. Bedöms inte påverkas.

6.2 NATUR

Naturområdet kommer att bevaras genom planbestämmelsen *n- Marken skall hållas planterad. Befintliga träd/buskar ska i huvudsak sparas.* Detta bidrar delvis till strandskyddets syfte samt upplevelsen av dagens rekreationsområde. Landskapsbilden bedöms inte påverkas.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

En undersökning ifall detaljplanen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen daterad 2020-03- 10. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver en särskild miljöbedömning måste göras. Undersökningen visar inte på några negativa konsekvenser för miljön.

6.3.2 STRANDSKYDD

Området är redan idag ianspråktaget på ett sådant sätt att strandskyddets syfte delvis uppfylls. Genom den nya detaljplanen kommer strandskyddets syfte inte påverkas gentemot gällande detaljplan.

6.3.3 DAGVATTEN

Dagvattnet skall tas om hand lokalt enligt kommunens dagvattenstrategi. Därmed bedöms ingen konsekvens.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) har funnits som styrmedel i svensk lagstiftning sedan år 1999 då föreskrifter om miljökvalitetsnormer skrevs in i miljöbalkens femte kapitel. Det övergripande syftet med normerna är att skydda människors hälsa och naturmiljön.

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av miljökvalitetsnormerna.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.

6.6 RIKSINTRESSE

Detaljplanen berör inget riksintresse.

6.7 TRAFIK

Detaljplanen möjliggör för bostäder, centrum och verksamheter. Det kan därmed bli en ökning utav trafiken i området. Denna ökning bedöms det som att vägnätet klarar av.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Hela detaljplanen; Markägoförhållanden. Fastighetsgränserna planeras att behållas därmed finns det ingen förväntad mark eller utrymmesförvärv.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Det förväntas inte ske någon förändring av fastighetsindelningen därav är ingen ny fastighetsbildning aktuell vid genomförandet av detaljplanen.

7.2.2 RÄTTIGHETER

Kommunen äger idag fastigheten. Vid en eventuell försäljning kommer det behövas ett servitut som säkerställer kommunens tillgänglighet till den vattenledning som passerar planområdet. Därav är ett markreservat inlagt i plankartan.

Inga befintliga rättigheter kommer påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Inga nya rättigheter förväntas heller tillkomma.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Inga tekniska åtgärder planeras för genomförandet. Eventuella framtida tekniska åtgärder bekostas av fastighetsägaren.

7.3.2 UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Utbyggnad av allmän plats är redan genomfört.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Utbyggnad av vatten och avlopp bedöms inte som aktuellt.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANAVGIFT

Detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift kommer tas ut i samband med bygglov via kommunens taxa och bekostas av fastighetsägaren.

7.4.2 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i form av gata. De kostnader som uppstår vid eventuella förbättringsåtgärder på gata inom planområdet bekostas av Hylte kommun

E. ON är huvudman för elnätet. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av E. ON:s befintliga anläggningar bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar även för att kontakta E. ON gällande kabelvisning.

7.4.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Bekostas av fastighetsägaren.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan gällande framtagandet av detaljplan återfinns under ärrendeinformation. Genomförandetid återfinns under genomförandetid.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Den nya detaljplanen kommer inte innebära någon exploatering vid antagandet av detaljplan, därmed är inga avtal aktuella.

7.5.2 TIDSPLAN

Genomförandet av detaljplanen innefattar ingen tidsplan då exploatering inte är aktuell.

7.5.3 ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet medan fastighetsägare står för ansvaret inom kvartersmark.

7.6 KULTURVÄRDEN

7.6.1 BEVARANDEKRAV

Det ska strävas efter att bevara prästgården samt dess ekonomibyggnad. Främst gällande dess träfasad och mansardtak. Underhåll av fastigheten bekostas av fastighetsägaren.