



Detaljplan för
KINNAREDS
PRÄSTGÅRD 1:1
i Kinnared
Hylte kommun Hallands län

Laga kraft-handling
Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad 2021-04-13

Förord

Denna granskningshandling 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 granskningsskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.

Standardförfarande



Bild 1. Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samråd av planförslaget har pågått mellan 2022-05-30 – 2022-06-20. Syftet med samråd 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.

Detaljplanen har efter samrådet reviderats utefter inkommande yttranden, kommunen skickar därför ut detaljplanen på granskning. Granskning av planförslaget pågår mellan 2022-09-26 – 2022-10-10. Syftet är att presentera det reviderade förslaget, förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Granskningen omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter granskningen sammanställs synpunkterna i ett granskningsutlåtande 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 2022-05-20) och en *undersökning kring betydande miljöpåverkan* (2022-05-12) att ta del av för den som önskar.

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad. Handlingar har upprättats av Emma Eriksson och granskats av Amanda Bengtsson Backman.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2022-12-20

Siv Modée

Emma Eriksson

Bygg- och miljöchef

Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1	SYFTE.....	6
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1	HELA DETALJPLANEN	7
2.2	GENOMFÖRANDETID	8
2.3	ALLMÄN PLATS.....	8
2.3.1	HUVUDMANNASKAP.....	8
2.4	KVARTERSMARK	8
2.5	BEFINTLIGT	10
2.6	ÄRENDEINFORMATION.....	11
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	12
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	12
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	13
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	13
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
4.1	KOMMUNALA	14
4.1.1	DETALJPLAN	14
4.1.2	PLANBESKED.....	15
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	15
4.2	REGIONALA	15
4.3	RIKSINTRESSEN	15
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	15
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	15
4.5.1	LUFT.....	16
4.5.2	VATTEN.....	16
4.5.3	BULLER	16
4.6	MILJÖ	16
4.6.1	NATURMILJÖ.....	16
4.6.2	STRANDSKYDD.....	16
4.6.3	DAGVATTEN	17
4.7	HÄLSA OCH SÄKERHET	17
4.7.1	OMGIVNINGSBULLER	17
4.7.2	RISK FÖR OLYCKOR	17
4.7.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	17
4.7.4	RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS	18
4.7.5	FÖRORENAD MARK	18
4.8	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	18
4.9	KULTURMILJÖ	18
4.9.1	FORNÄMNINGAR	19
4.10	TEKNIK	19
4.11	SERVICE	19
4.12	TRAFIK.....	19
5	PLANERINGSUNDERLAG	19
5.1	KOMMUNALA	19
5.1.1	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	19

5.2 UTREDNINGAR	19
6 KONSEKVENSER	20
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	20
6.1.1 <i>Gemensamhetsanläggning</i>	21
6.2 NATUR.....	21
6.3 MILJÖ	21
6.3.1 <i>MILJÖBEDÖMNING</i>	21
6.3.2 <i>STRANDSKYDD</i>	21
6.3.3 <i>DAGVATTEN</i>	21
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	22
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	22
6.6 RIKSINTRESSE	22
6.7 TRAFIK.....	22
6.8 SAMHÄLLET.....	22
6.9 KULTURMILJÖ	22
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	23
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	23
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	23
7.2.1 <i>FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING</i>	23
7.2.2 <i>Gemensamhetsanläggning</i>	23
7.2.3 <i>RÄTTIGHETER</i>	23
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	23
7.3.1 <i>TEKNISKA ÅTGÄRDER</i>	23
7.3.2 <i>UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP</i>	24
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	24
7.4.1 <i>PLANAVGIFT</i>	24
7.4.2 <i>DRIFT VATTEN OCH AVLOPP</i>	24
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	24
7.5.1 <i>EXPLOATERINGSAVTAL</i>	24
7.5.2 <i>TIDSPLAN</i>	24
7.5.3 <i>ANSVARSFÖRDELNING</i>	24
7.6 KULTURVÄRDEN	24
7.6.1 <i>Värsamhetsbestämmelse</i>	24

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet är att möjliggöra för användningen bostad, centrum och verksamheter på platsen då det skapar en flexibel plan som kan vara aktuell många år framåt. Planområdet är idag planlagt för allmänt ändamål vilket inte används i nyare planer. Detaljplanen ämnar även till att skydda den befintliga miljön och dess kulturvärden på platsen, detta genom att skydda gamla prästgårdens och dess ekonomibyggnads karaktär.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Läge, areal och avgränsning: Planområdet ligger söder om Brovägen och dess trottoar 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 småindustri-, bostads- och handelsändamål, söder om planområdet är marken inte planlagd men består av åkermark. Planområdet berör enbart delar av fastigheten Kinnareds Prästgård 1:1. Planområdets omfattning är ca 7800 m².



Bild 2. Översiktlig bild av 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 fått 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 bygggrätten 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 återfinns allmän platsmark med användningen Natur.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Enskilt huvudmannaskap gäller för den allmänna platsen. Kommunen har beslutat att planlägga för enskilt huvudmannaskap då området som berörs är litet till ytan och bevuxet med träd och buskar, vilket innebär att allmänhetens möjlighet till att nyttja platsen är begränsad.

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.

STRANDSKYDD

Strandskyddet föreslås delvis upphävas. Strandskyddet föreslås upphävas inom egenskapsområdet 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. Tidigare har marken använts till förskola samt odling varför det finns diverse byggnader, parkeringar, vägar, gräsytor, åkermark mm på platsen. Kommunen anser att det därför inte finns några goda livsvillkor för djur- och växtlivet på dessa ytor som är värda att bevara. Strandskyddet inom åkermarken föreslås även den upphävas då marken kan ses som ianspråktagen. Allmänheten har inte tidigare kunnat beträda denna mark då det har odlats där, det är även

möjligt att nå Österån ifrån Brovägen. Marken anses inte heller ha främjat goda livsvillkor för växt och djurliv då det varit ett homogent odlingsområde. Strandskyddet föreslås upphävas inom åkermarken för att möjliggöra för framtida upplag eller liknande för eventuella kommande verksamheter.

Strandskyddet kommer dock bevaras i området närmast Österån, där det idag återfinns träd och buskvegetation, detta för att säkerställa en fri passage för allmänheten och bevara eventuella goda livsvillkor för djur- och växtlivet som skulle kunna finnas på platsen. Där strandskyddet gäller är det planlagt för Natur.

DAGVATTEN

Fastigheten är inte ansluten till dagvattensystemet, beroende på vad för typ av användning som tillkommer kan det bli aktuellt med en påkoppling till befintligt dagvattensystem på orten. SGU:s genomsläpplighetskarta visar på hög genomsläpplighet i området (SGU 2022) vilket ger platsen goda möjligheter till lokal infiltration antingen genom stenkista, rabatter eller mindre damm.

KULTURMILJÖ

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. Byggnaderna skyddas därför i detaljplan med varsamhetsbestämmelse k – *Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende träfasad, mansardtak, uppdelade fönster, dörrar och volym*. Skyddet innebär att byggnadens karaktär ska bibehållas men att fastighetsägaren har möjlighet att exempelvis byta ut fönster till liknande fönster av samma karaktär. För att bibehålla gamla prästgårdens status är prickmark placerat mellan Brovägen och gamla prästgården.



Bild 3 och 4. Kinnareds gamla prästgård och dess ekonomibygggnad.

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 år 2020 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 ekonomibygggnad som är inkluderad i kulturmiljö Hallands byggnadsinventering. Fastigheten består av naturmark i form av träd och buskvegetation invid Österån samt en mindre mängd jordbruksmark i södra delen.



Bild 5. Ortofoto över planområdet.

Planområdet är beläget centralt i Kinnareds samhälle. Väster om planområdet finns idag en förskola samt skola som fortsatt planeras att verka på platsen. Därav är det viktigt att kommande förändringar i planområdet inte påverkar skolans verksamhet negativt, både gällande skolans fysiska plats men även platser så som trottoaren mellan Brovägen och planområdet som barn använder för att ta sig till och från skolan. Utfart ifrån planområdet bör därför ej flyttas eller bli fler. Eftersom Brovägen är en statlig väg regleras detta i väglagen. För att inte störa skolans verksamhet är det satt en högsta nockhöjd på sju meter för eventuella nya byggnader, nya byggnader får inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen, det är satt en begränsning av högsta byggnadsarea. En annan planbestämmelse reglerar dessutom att verksamhet inte får vara störande för omgivningen. I närheten av planområdet ligger förutom skolan olika verksamheter såsom affärer och fabriker. Det är önskvärt att kommande användning på platsen bidrar till samhällets utveckling.

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	oktober 2022
Antagande	november 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 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. Uppdraget om att ta fram en ny detaljplan på platsen gavs av kommunstyrelsen som enbart önskade förändring kring platsens användning, därav består åkermarken av prickmark likt den äldre detaljplanen. Det är även inlagt ett område med prickmark mellan gamla prästgården och Brovägen, detta för att bibehålla prästgårdens status och värna om kulturmiljön i området.

h₁- HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 7,0 METER: Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad pekar kulturmiljö Halland ut som ett regionalt kulturhistoriskt intresse. För att inte nytilkomna byggnader ska ta över visuellt och dölja de värdefulla byggnaderna föreslås det att ny bebyggelse får ha en högsta nockhöjd på 7 meter.

**h₂- 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.

p₁ – 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.

e₁ – HÖGSTA BYGGNADSAREA ÄR 20% AV FASTIGHETSAREAN INOM

ANVÄNDNINGSSOMRÅDET: 20 % Byggnadsarea motsvarar ca 1500 kvm. Det är drygt 1000 kvm mer än det befintliga. Detta motiveras med att det är snarligt den föregående detaljplanen. Det skapar även möjligheter att bygga fler byggnader som exempelvis komplementbyggnader.

a₁ – STRANDSKYDDET ÄR UPPHÄVT. DETTA GÄLLER INOM

EGENSKAPSOMRÅDET: För att möjliggöra en eventuell kommande byggnation eller byggnadsverk är strandskyddet upphävt inom egenskapsområdet. Strandskyddet är upphävt inom prickmark för att möjliggöra för upplag, staket eller liknande.

**k₁ – GAMLA PRÄSTGÅRDEN OCH DESS EKONOMIBYGGNAD SKA
BIBEHÅLLAS TILL SIN URSPRUNGLIGA KARAKTÄR AVSEENDE
TRÄFASAD, MANSARDTAK, UPPDELADE FÖNSTER, DÖRRAR OCH**

VOLYM: Gamla prästgården och dess ekonomibyggnad pekar kulturmiljö Halland ut som ett regionalt kulturhistoriskt intresse. Därmed behöver dess utseende bevaras.

m₁ – VERKSAMHET FÅR INTE VARA STÖRANDE FÖR OMGIVNINGEN:

Eftersom planområdet ligger centralt i samhället samt gränsar till en skola är det inte lämpligt att framtida verksamheter är störande för dess omgivning.

u₁ – 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 och regleras med en sekundär egenskapsgräns i plankartan.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR: Grönområdet närmast Österån ska bevaras för att strandskyddets syften ska uppnås. Användningen Natur säkerställer detta.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP: Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för underhåll av platsen. Det bör ske enligt skötselplan eller ortens sed.

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 där det nya planområdet är placerat i samband med att den nya detaljplanen lagar kraft. Utanför det nya planområdet kommer dock detaljplanen *Ki 502 Kinnareds stationssamhälle* fortfarande vara gällande.



Bild 6. Gällande detaljplan.

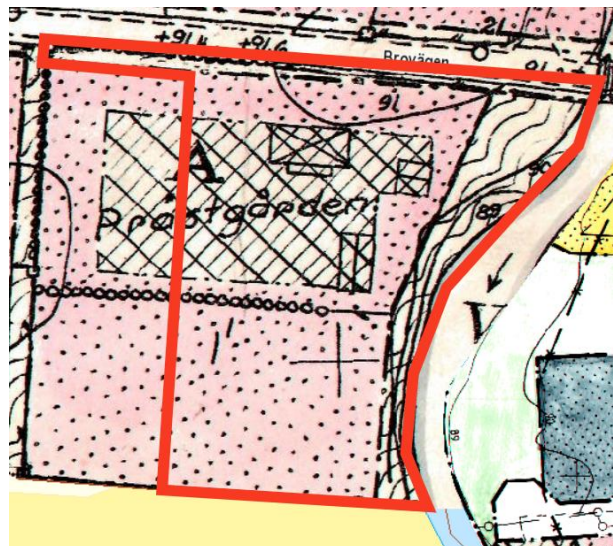


Bild 7. Gällande detaljplan, fastigheten Kinnareds prästgård 1:1 är markerat i rött.

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 NATURMILJÖ

Inom planområdet återfinns det idag en samling träd och buskar intill Österån samt åkermark i södra delen. Kommunens naturvårdsutvecklare har besökt platsen och kunde ej hittas några skyddsvärda örter eller andra skyddsvärda växter på platsen. Naturvårdsutvecklaren kunde vid platsbesöket inventera större lövträd så som al, lönn, björk och ek närmast Österån. Dessa kommer att sparas då det planläggs för Natur, kommunen bedömer det därmed att områdets naturmiljö inte påverkas av detaljplanen. Framtida anläggningsarbete bör ske på ett sätt som inte skadar träden, framför allt al och ädellöv som är viktiga både gällande naturvärden och strandens hållfasthet.

4.6.2 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 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 kvartersmark i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken.

4.6.3 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 Brovägen 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 Brovägen 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 isälvsediment som bedöms som stabilt. Vegetation utmed slänten kan dock tänkas binda 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.

Norr om planområdet ligger en fastighet som är utmärkt i länsstyrelsens EBH karta som visar potentiellt förorenade områden. Kommunen bedömer att de potentiella föroreningarna norr om planområdet är mycket små för människors hälsa samt miljö på det aktuella planområdet med tanke på tidigare känd historik. Det finns inga kända kemikalier på platsen och den är inte heller riskklassad. Företaget använder sig av vattenbaserat lack, de doppar delarna som lackas och detta sker inomhus i moderna lokaler. Företaget har ägt fastigheten i ca 30 år, det finns inget som talar för att det tidigare funnits föroreningar på platsen.

4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området består av isälvsediment vilket bedöms stabilt att bygga på.

4.9 KULTURMILJÖ

I kommunens *Gestaltningssprogram*, 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.

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.

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.

4.10 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

Brovägen går förbi planområdet där det även återfinns en trottoar som bland annat används av barn som ska till och från skolan. Hastigheten på Brovägen är reglerad till 30 km/h samt 40 km/h. Ifrån planområdet finns idag en utfart till Brovägen. Det finns 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 framtagna daterad 2022-05-12. 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 större 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 delvis 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. Har rättigheter utom planområdet.
Kinnared 4:1	Placerat söder och öster om planområdet. Kan påverkas marginellt. Delägare till väg utanför planområdet. Har rättigheter utom planområdet.
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.
Östra älgförvaltningsområdet	Har rättigheter i form av viltvårdsområde/fiskevårdsområde inom området. Kan eventuellt bli påverkade av planen. Har rättigheter utom planområdet.
Kinnared 8:1	Placerat väster om planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 25:1	Placerat öster om planområdet. Har rättigheter utom planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 25:2	Placerat öster om planområdet. Har rättigheter utom planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 25:3	Placerat öster om planområdet. Har rättigheter utom planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 41:1	Placerat nordöst om planområdet. Har rättigheter utom planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 41:2	Placerat nordöst om planområdet. Har rättigheter utom planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 43:2	Placerat öster om planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnareds Prästgård 1:2	Placerat väster om planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 3:4	Ligger en bit ifrån planområdet är delägare till vägen utanför planområdet. Bedöms inte påverkas.
Kinnared 3:3	Ligger en bit ifrån planområdet är delägare i vägen utanför planområdet. Bedöms inte påverkas.

6.1.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Då det planläggs för allmän plats med enskilt huvudmannaskap, skapas möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för att förvalta den allmänna platsen. Prövning av gemensamhetsanläggning sker endast om någon yrkar på det och att minst två fastighetsägare önskar vara delägare.

De fastigheter i direkt eller nära anslutning till den allmänna platsen som skulle kunna vara aktuella att ingå i en gemensamhetsanläggning är

- Kinnareds Prästgård 1:1
- Kinnareds Prästgård 1:3
- Kinnared 4:1
- Kinnared 40:1
- Kinnared 39:1
- Kinnared 41:1

Nämnda fastigheter är bara en övergripande redovisning av vilka som skulle kunna vara aktuella och inget bindande.

6.2 NATUR

Naturområdet intill Österån kommer att bevaras då strandskydd återfinns i träd- och buskvegetationen samt genom användningen Natur. Detta bidrar till strandskyddets syfte, upplevelsen av dagens rekreationsområde och bevarandet av träden och buskarna. Landskapsbilden bedöms inte påverkas. 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.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

En undersökning ifall detaljplanen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen daterad 2022-05-12. 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 enbart 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.

6.8 SAMHÄLLET

Ett genomförande av detaljplanen innebär bland annat att användningen allmän användning upphör att gälla och istället möjliggörs det för bostads-, centrum- och verksamhetsanvändning på platsen. Den nya användningen anses mer flexibel och möjliggör för både privat verksamhet och kommunal verksamhet på platsen. Då det återfinns flertalet bestämmelser i plankartan förväntas den visuella bilden enbart påverkas marginellt. Beroende på vilken typ av verksamhet som etableras kan det gynna eller missgynna samhället. Eftersom användningen anses bli flexiblare kommer kommunen troligen lättare kunna sälja denna fastighet i framtiden om kommunen skulle vilja detta. Detta skulle i så fall innebära en intäkt samtidigt som det bidrar till lägre driftskostnader.

6.9 KULTURMILJÖ

Kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av planen då kulturmiljön skyddas av verksamhetsbestämmelser som ämnar att bevara prästgården samt dess ekonomibyggnads karaktär.

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

Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer en fastighetsbildning behöva genomföras, kostnaden för denna bör regleras i eventuella framtida köpeavtal.

7.2.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Då det planläggs för allmän plats med enskilt huvudmannaskap, skapas möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för att förvalta den allmänna platsen. Prövning av gemensamhetsanläggning sker endast om någon yrkar på det och att minst två fastighetsägare önskar vara delägare. Berörda fastighetsägare kan själva komma överens om kompensation för den fastighet som upplåter mark eller så gör lantmäterimyndigheten en värdering om vilken ersättning som ska betalas.

7.2.3 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 förväntas 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.

Utmed Brovägens trottoar återfinns markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Detta regleras delvis genom de allmänna avtalsvillkoren NÄT2012K. 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.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Utbyggnad av vatten och avlopp bedöms inte som aktuellt eftersom det redan är framdraget och fastigheten är inkopplad till kommunalt vatten och avlopp.

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 VATTEN OCH AVLOPP

Bekostas av fastighetsägaren.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan gällande framtagandet av detaljplan återfinns under ärendeinformation. 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

Fastighetsägare står för ansvaret inom kvartersmark och allmän plats.

7.6 KULTURVÄRDEN

7.6.1 VARSAMHETSBESTÄMMELSE

Det ska strävas efter att bevara prästgården samt dess ekonomibyggnad. Främst gällande dess karaktär med träfasad, mansardtak, uppdelade fönster, dörrar och volym. Underhåll av fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk
BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000
E-POST kommunen@hylte.se WEBBPLATS [Hylte.se](http://hylte.se)

