



Ändring av detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:2 och 1:3 Kinnared, Hylte kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling
Upprättad 2019-01-29
Antagen 2019-05-14 § 53
Laga kraft 2019-06-26

Dnr BME 2018.254

FÖRORD

Denna antagandehandling beskriver den ändring av detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:2 och 1:3 som har arbetats fram. Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Kinnareds Prästgård 1:2 och 1:3 handläggs med standard planförfarande, och befinner sig 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.



Figur 1. Planprocess med standard planförfarande.

Samråd om planförslaget har genomförts mellan 2018-12-18 – 2019-01-11 liksom granskning under tiden 2019-03-05 – 2019-03-19. 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 plansamrådet sammanställs synpunkterna och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET	9
PLANFÖRSLAG	14
GENOMFÖRANDE	16
KONSEKVENSER	18

HANDLINGAR

Detaljplanen består av en *plankarta* i skala 1:1 000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingen hör också en *planbeskrivning*. På samhällsbyggnadskontoret finns också *undersökning* (2018-11-26) och *fastighetsförteckning* (Metria 2018-11-28) att ta del av för den som så önskar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad. Handlingarna har upprättats av planarkitekterna Diana Lindström, och Nicole Henriksdotter, Metria AB. Planarkitekt Anna Sara Bergkvist, Metria AB har granskat handlingarna.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2019-01-29

Siv Modeé
Plan- och byggchef

Diana Lindström
Planarkitekt, Metria AB

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

Syfte och bakgrund

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av nybyggnad för befintlig förskoleverksamhet inom planområdet. Ändringen görs för att kunna få en mer ändamålsenlig placering av byggnader. Gällande detaljplan medger allmänt ändamål samt prickmark (mark som ej får bebyggas). Ändringen innebär att prickmark upphävs och planbestämmelserna omtolkas till dagens planbestämmelser i gällande planbestämmelsekatalog.

Förenlig med underliggande plans syfte och grundstruktur

Aktuell detaljplan upprättas som ändring av detaljplan. Ändring av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen, (PBL) 4 kap. 38 §. Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av den avsedda användningen av mark och vattenområden och anges genom användningsbestämmelser. Planens grundstruktur har tagits fram genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggning.

Underliggande/ gällande detaljplan utgörs av en byggnadsplan med syfte att möjliggöra byggande av bland annat bostäder och byggnader för allmänt ändamål. Ändringen påverkar inte underliggande plans grundstruktur. Planändringen motverkar inte avsikten med underliggande plan. Underliggande detaljplan redovisas under rubriken tidigare ställningstagande.

Ändringen anses även lämplig utifrån hållbarhetskraven i 2 kap PBL.

Tydlighetskravet

Vid en ändring prövas om de förändringar som ändringen avser är lämpliga. Det är av stor vikt att ändringen uppfyller tydlighetskravet i PBL samt motsvarar syftet med gällande detaljplan som avses ändras.

Planändringen uppfyller tydlighetskravet genom att tydligt redovisa vilka planbestämmelser som utgår, tillkommer eller justeras samt dess konsekvenser.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i de centrala delarna av Kinnared, 11 kilometer nordväst om Hyltebruk och har en areal på cirka 3 490 m². Planområdet utgörs idag av grönyta, aktivitetsyta för barn och unga samt en parkering. Inom planområdet finns en barack som används för förskoleverksamhet. Väster om planområdet ligger Kinnareds låg- och mellanstadieskola och öster om planområdet ligger Kinnareds prästgård som inrymmer förskoleverksamhet. Norr och söder om planområdet finns större jordbruksområden. Ca 60 meter öster om planområdet rinner Österån.

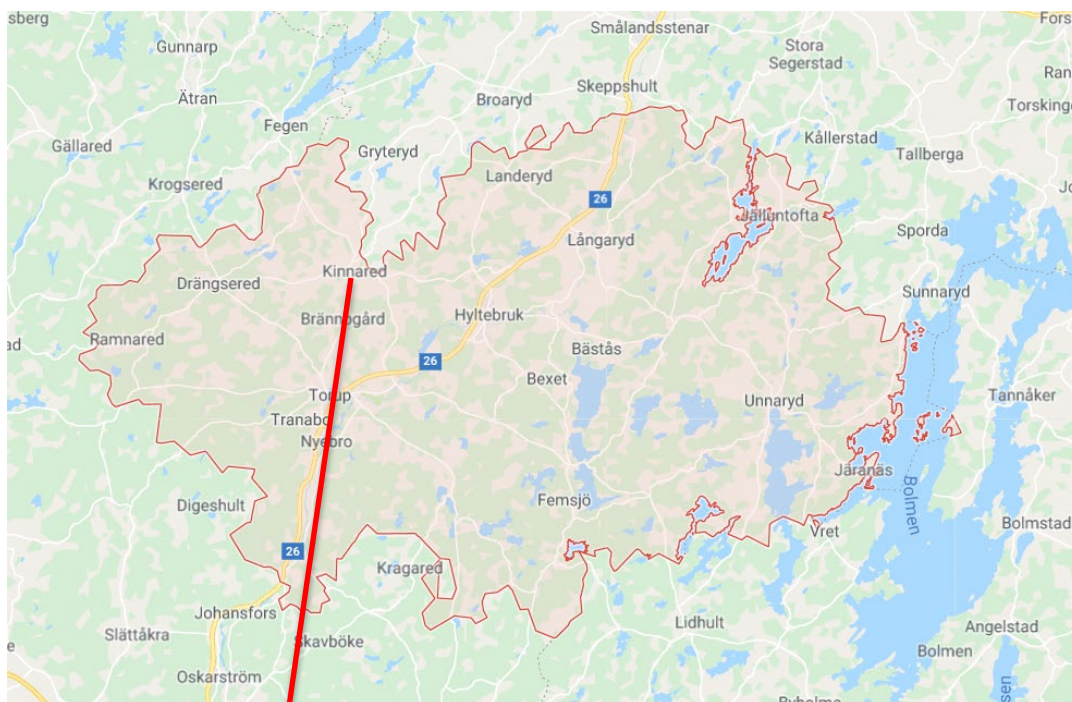


Bild 1 Aktuell planområde är beläget i centrala Kinnared och markeras med en röd rektangel på kartan.

Markägförhållanden

Aktuellt planområde berörs av följande fastigheter:

Kinnareds Prästgård 1:2 Hylte kommun (Hyltebostäder)

Kinnareds Prästgård 1:3 Hylte kommun (Hyltebostäder)



Bild 2 Berörda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-11 att godkänna planförslaget för samråd. Kommunstyrelsen beslutade 2018-12-18 att lämna positivt planbesked för ändringen av detaljplan för Kinnareds Prästgård 1:2 och 1:3.

Planarbetet ska ske i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2014:900) och således handläggas med standard planförfarande.

Översiktsplaner

Hylte kommun har en kommuntäckande översiktsplan från 2003, *Översiktsplan för Hylte kommun ÖP 2001*. Gällande översiktsplan är 15 år gammal och därför håller en ny översiktsplan på att arbetas fram. Översiktsplanen var ute på samråd våren 2018.

I den gällande översiktsplanen har ett antal översiktliga målsättningar sammanställts. Flera av dessa stämmer väl överens med planförslaget.

- Kommunens lilla skala och särart beträffande den fysiska miljön utgör grunden för såväl utvecklings- som bevarandefrågor.
- De större sammanhängande landsbygdsområdena hålles fria från exploateringsföretag och större ingrepp som kan påverka landskapsbilden negativt. Bebyggelsekompletteringar skall ske varsamt och med stor hänsyn till områdets värden och den lokala byggnadstraditionen.
- Kommunens utveckling grundas på ett kretsloppstänkande i Agenda 21:s anda.
- Kvaliteten och tillgången på kommunal service säkerställs så långt möjligt i hela kommunen. För att klara detta måste samverkan mellan olika aktörer (privata och offentliga) utökas.

Det finns en fördjupad översiktsplan för Kinnared som är antagen 1992. I den fördjupade översiktsplanen finns byggnader utpekade som kulturhistoriskt värdefulla och med olika byggnadsklassificeringar.

- Kinnareds prästgård med tillhörande ekonomibyggnad som ligger öster om planområdet, är byggd 1919. Byggnaderna har byggnadsklassificering 1 vilket innebär att byggnaderna är kulturhistoriskt särskilt värdefulla och som inte får förvanskas.
- Kinnareds låg- och mellanstadieskola som ligger väster om planområdet är utpekad som kulturhistoriskt värdefull byggnad med särdrag som ska bevaras.

De utpekade byggnaderna bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Detaljplaner

För aktuellt planområde gäller *Byggnadsplan för Kinnareds stationssamhälle*, fastställd 21 september 1953. Byggnadsplanen medger användningen allmänt ändamål samt prickmark (mark som ej får bebyggas).

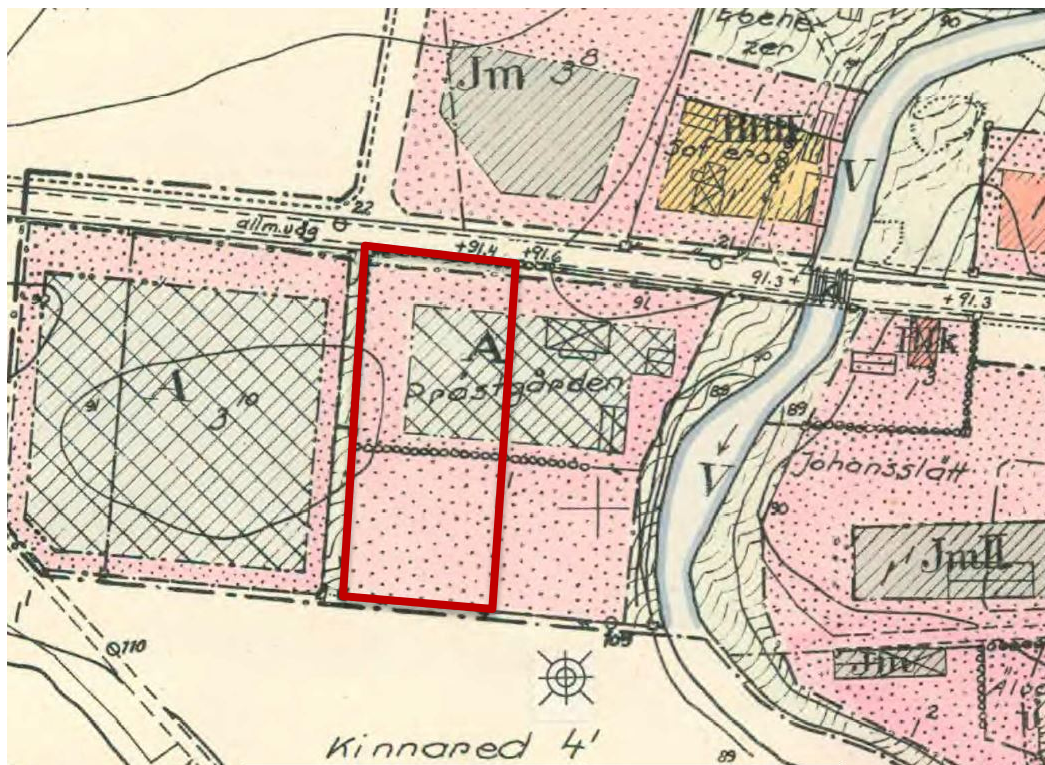


Bild 3 Utsnitt ur gällande/underliggande detaljplan med aktuellt område avseende ändring av detaljplan. Ungefärlig planavgränsning är markerad med röd rektangel.

Riksintressen och förordnanden

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.

Om marken enligt upprättat planförslag behövs för ”ändamålsenlig användning av området” kan länsstyrelsen, enligt PBL 6:5 (tidigare byggnadslagen 113§, respektive PBL 6:19) och på ansökan av kommunen, pröva skyldigheten att avstå mark till huvudman för allmän platsmark utan ersättning.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte i dagsläget av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder normalt strandskyddet då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny plan. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs därför inte för aktuellt planområde.

Gestaltningsprogram

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 bebyggelsen 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.



Bild 4 Två av de dokument som beskriver tidigare ställningstaganden: Gällande översiktsplan från 2003 och gestaltningsprogram från 2012

FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

Kort historik

Hylte kommuns läge, nära kontinenten och de stora kommunikationsstråken, i kombination med attraktiva miljöer av sjösystem, orörd natur och välbevarad kulturbygd skapar utvecklingsmöjligheter för bl.a. näringsliv och turism. I samverkan med både näringsliv och enskilda arbetar Hylte kommun för att gemensamt skapa förutsättningar för en konstruktiv och framtidsinriktad utveckling av kommunen. Ett viktigt arbete är att vända en negativ befolkningstrend, att successivt öka befolkningen samt förbättra levnadsförhållanden.

Attraktionskraften ligger i kommunens lilla skala, en vänlighet i såväl landskapet som bland invånarna samt möjligheterna till både gemenskap och avskildhet vare sig det gäller boende, arbete och fritidsaktiviteter.

Markanvändning

I dagsläget finns det i den södra delen av planområdet en aktivitetsyta för barn och ungdomar samt en grönyta med en kulle. I den norra delen av planområdet finns en större parkering. Inom planområdet finns en barack som används för förskoleverksamhet.

Bebyggelse

Planområdet är i dagsläget endast bebyggt med en barack. Utanför planområdet i väster finns en låg- och mellanstadieskola och i öster gamla prästgården med tillhörande ekonomibyggnad. Norr om planområdet finns småhus i en- och två våningar samt en mindre industribyggnad.



Bild 5: Foto från planområdet idag. Till vänster ses den barack som används för förskoleverksamhet idag. Till höger ses den före detta Prästgården/Pastorsexpeditionen, som även den används för förskoleverksamhet.

Kulturmiljö

Det finns en bevarandeplan för Kinnared som bygger på en inventering genomförd i Kinnared 1990. Planområdet är idag obebyggt men i anslutning till området finns det byggnader som är utpekade i bevarandeplanen.

På fastigheten Kinnareds Prästgård 1:1 som ligger öster om planområdet finns den gamla prästgården som byggdes 1919 i klassicerande stil. Byggnaden är väl hållen med brutet sadeltak och gul fasad av stående panel. Till den gamla prästgården hör också en ekonomibyggnad som byggdes samma år och som även den har brutet sadeltak med rödfärgad stående panel. Gamla prästgården har renoverats. Enligt bevarandeplanen har byggnaderna byggnadsklassificering 1, vilket innebär att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och som inte får förvanskas.

Väster om planområdet på fastigheten Kinnared 8:1 ligger Kinnareds låg- och mellanstadieskola. Skolan byggdes under 1940 – talet och är en lång byggnad i två våningar med gult tegel. Byggnaden är välbevarad både interiört och exteriört och är en god exponent för övergångstiden mellan funktionalismen och den speciella svenska folkhemsarkitekturen under 1950 - talet. Enligt bevarandeplanen är byggnaden kulturhistoriskt värdefull, vars kulturhistoriska särdrag ska betraktas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet men om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Hallands län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Buller

Naturvårdverket har tagit fram riktvärden för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik. Riktvärdena gäller både vid nya skolgårdar samt befintliga. Buller från väg- och/ eller spårtrafik är vanligaste när det kommer till vad som ger upphov till förhöjda bullernivåer vid skolgårdar.

För nya skolgårdar som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn underskridas på delar av skolgården som är avsedd för vila, lek eller pedagogisk verksamhet. Den maximala ljudnivån på 70 dBA bör även den underskridas på dessa ytor. Ljudnivåerna motsvarar de nivåer som är uppsatta i 3§ i *förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. De uppsatta nivåerna bör underskridas vid uteplats för nya bostadsbyggnader för att kunna förebygga olägenhet för människors hälsa. För övriga vistelseytor inom en skolgård kan målsättningen vara att högsta ekvivalenta ljudnivån är 55 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA överskridas max fem gånger per genomsnittlig maxtimme.

För aktuellt planområde finns beräkningar över trafiken på Brovägen som går precis utanför planområdet. Beräkningen visar på en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 905 fordon varav ÅDT för tungtrafik är 119 fordon i dygnet. Brovägen har en hastighetsreglering på 30 km/h mellan 7 – 17, och 40 km/h övrig tid.

Genom Boverkets beräkningsmall "Hur mycket bullrar vägtrafiken" har en beräkning för aktuellt område och dess situation genomförts. Uppskattningen visar på att ljudnivån ligger under de gällande riktvärdena för buller vid skolgårdar. Någon ytterligare beräkning av bullernivåer inom planområdet bedöms därför inte nödvändigt.

För att minska påverkan från buller inom planområdet kan utemiljön utformas på ett sätt som dämpar buller från vägen genom att låta marken vara mjuk, exempelvis gräsmatta med kullar och vegetation. Samtidigt kan utemiljön utformas på ett naturligt och iögonfallande sätt. Om dessa åtgärder inte räcker för att sänka kan ett bullerplank behöva komma att uppföras i den norra delen av planområdet.

Miljömål

Miljö kvalitetsmålet god bebyggd miljö syftar bland annat till att öka befolkningstätheten inom befintliga tätorter för att befintliga infrastruktur och service ska kunna nyttjas mer effektivt. Planförslaget bidrar till en effektivare markanvändning och till att skapa bättre förutsättningar för utveckling av Kinnared.

Mark- och vatten

Geoteknik

Enligt SGU (Sveriges geologiska institut) består planområdet av isälvssediment, fastmark. Det bedöms inte föreligga någon risk för ras eller skred inom planområdet. Ingen översiktlig geoteknisk markundersökning kommer behöva genomföras.



Bild 6 Utsnitt ur SGU:s jordartskarta. Planområdet markerat med rött.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri ädelgas. Riktvärdet för radon i inomhusmiljö är fastställt av Socialstyrelsen som anger att inomhusmiljön i bostäder och allmänna lokaler eller dricksvattnet inte ska ha radonhalter som överstiger 200 Bq/m³.

Radon kommer från marken och mängden radon varierar mellan olika platser. Det är möjligt att konstruera byggnader på ett sätt så att radongaserna inte kommer in i byggnaden. I samband med bygglovsprövningen ska en radonmätning göras och eventuella åtgärder vidtas.

Förorenad mark

Det finns inga kända eller misstänkta markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet. Norr om planområdet, på andra sidan vägen, finns en pågående verksamhet med ytbehandling av trä som är registrerad i den nationella EBH-databasen.

Skyfall och översvämning

Antalet skyfall kommer att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas rekommendation för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 års regn. (Regnvolymen för ett så kallat 100 års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minuten).
- Risken för översvämning från ett 100 års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Planområdet är idag endast bebyggt med en barack och beläget på en plats där risken för översvämning vid 100 års regn bedöms kunna hanteras. Framkomligheten till byggnaderna bedöms vara goda.

Trafik och parkering

Gator med angöring till planområdet

Planområdet nås via Brovägen som ligger norr om området och som löper i väst – östlig riktning. Hastigheten utefter Brovägen är 30 km/h mellan 7 – 17. Brovägen har fartsänkande åtgärder så att hastigheten hålls nere. Det finns två infarter till planområdet.

Gång och cykel

Utefter Brovägen finns det trottoarer på båda sidor om vägen som används av cyklister och gångtrafikanter. På den norra sidan av Brovägen börjar trottoaren ungefär vid planområdet mot trottoaren på den södra sidan av Brovägen fortsätter i västlig riktning mot Marknadsvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i form av buss och tåg. Närmaste busshållplats finns ca 180 meter öster om planområdet.

Parkering

I den norra delen av planområdet finns en anlagd parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom och i anslutning till planområdet. I den sydvästra delen av planområdet finns en pumpstation. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

El, tele och bredband

E.ON är nätägare i området och befintliga ledningar finns i anslutning till planområdet.

Bredband via fiber kommer att byggas ut i Kinnared under 2019. Det finns därefter möjlighet att ansluta förskola till fiber.

Dagvatten

Det finns dagvattenledningar i anslutning till planområdet.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och byggrätt

Aktuellt planområde är idag planlagt som allmänt ändamål samt prickmark (mark som ej får bebyggas). Prickmarken tas bort vid ändringen av detaljplanen. Användningsbestämmelsen allmänt ändamål omtolkas till dagens planbestämmelser i gällande planbestämmelsekatalog.

Bestämmelsen A- Allmänt ändamål, som idag inte används längre, innebar att enbart offentliga organ fick vara huvudman för en verksamhet inom användningsområdet. Vilken typ av verksamhet som får bedrivas inom A var inte preciserat. I aktuellt förslag till ändring föreslås att dagens användning ska vara den som tillåts, och därmed regleras användningen till S₁- förskola och E₁- pumpstation. Bestämmelsen begränsar därmed möjligheten till att bedriva annan verksamhet än förskola inom aktuellt planområde.

Detaljplanen ger en högsta nyttjandegrad på 30 procent av fastighetsarean, vilket motsvarar den byggrätt som finns i gällande detaljplan. Högsta byggnadshöjd sänks från 8 meter i gällande detaljplan till 7 meter. Anledningen till att byggnadshöjden sänks är för att nya byggnader ska underordnas Kinnareds prästgård och inte vara dominerande i landskapsbilden. Den föreslagna förskolan får heller inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns.

Pumpstationen i planområdet södra del nås idag av driftfordon via befintlig väg väster om planområdet. Pumpstationen kommer även fortsättningsvis att nås via denna väg och en vändplan kommer att anläggas intill pumpstationen utanför planområdet.

Gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen bör ta fäste i Hylte kommuns gestaltungsprogram. Samtidigt som det är viktigt att den nya bebyggelsen samspelar med omkringliggande bebyggelse ska den inte bli en pastisch utan kunna spegla vår tid.

Trafik och parkering

Planområdet används idag för förskoleverksamhet som bedrivs dels i prästgården och dels i en barack som är uppställd inom planområdet. Verksamheten genererar trafik i form av personal och föräldrar som hämtar och lämnar barn. Nuvarande lösning med parkeringsyta och in/utfart fungerar utan några större problem.

Den nya förskolan kommer att ersätta de befintliga lokalerna och antalet barn bedöms inte öka. Den befintliga trafiklösningen bedöms kunna användas även fortsättningsvis. Befintlig parkering kan nyttjas för föräldrar som lämnar och hämtar barn vid förskolan samt personal.

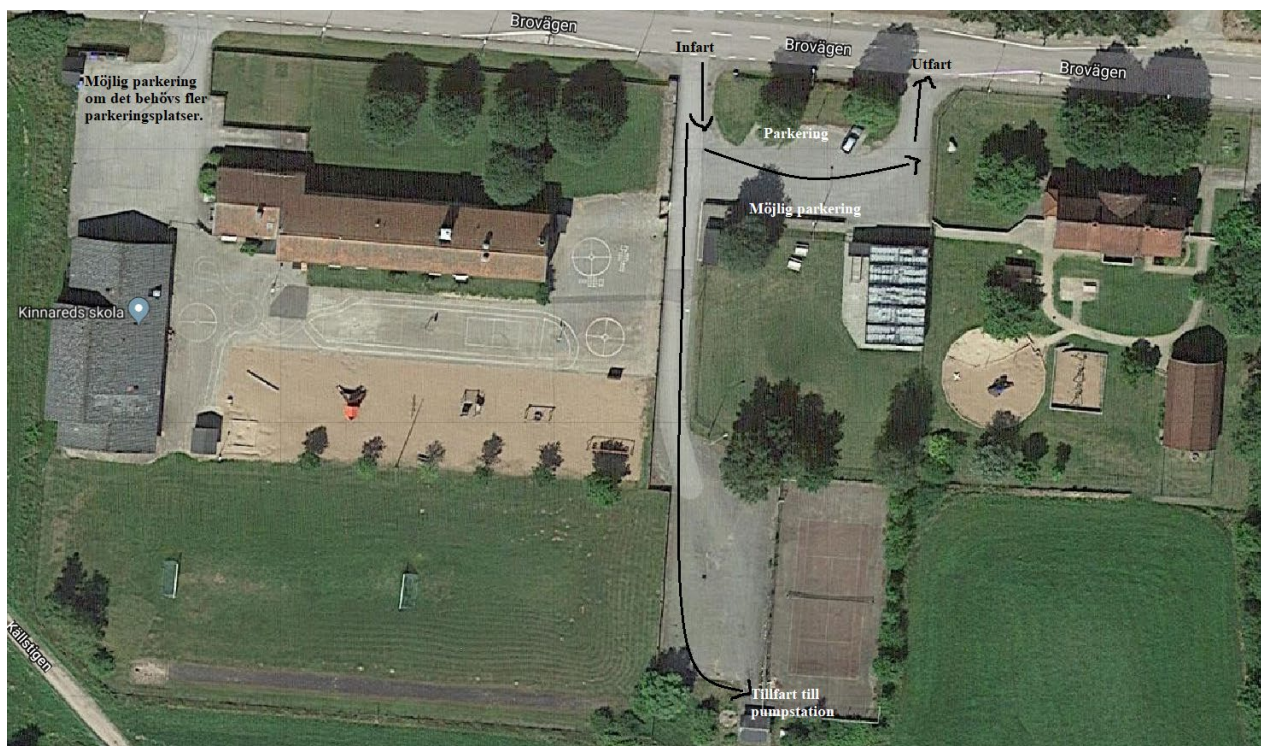


Bild 7 Bild över trafikflöde och möjlig parkering.

Trafiken till och från förskolan kommer att styras med en infart från Brovägen i väst och utfart från den östra delen av planområdet. Det finns möjlighet till parkering både mot Brovägen och in mot förskolans utemiljö (se bild ovan). Om parkeringsplatserna inte skulle räcka till finns det möjligheter till parkering väster om Kinnareds låg- och mellanstadieskola. Fordon som ska till pumpstationen kör in samma väg som övrig trafik i den västra delen av planområdet. En vändplan kommer tillskapas i anslutning till pumpstationen, utanför aktuellt planområde.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet för vatten, avlopp och dagvatten samt till befintligt elnät. Utbyggnad av bredband via fiber sker under 2019 och då kan planområdet anslutas.

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfall.

Sociala frågor

Jämställdhet

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Aktuellt planområde ligger i de centrala delarna av Kinnared, vilket gör det tillgängligt för de flesta transportsätt. Busshållplats finns i närheten, cirka 180 meter från planområdet.

Barnperspektivet

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, pojkar och flickor i framförallt de yngre åldrarna. Planförslaget möjliggör byggande av en förskola med tillhörande utemiljö. Det finns säkra vägar utanför planområdet för barn och ungdomar att kunna ta sig säkert till området. Brovägen har hastighetssänkande åtgärder men bland annat lägre hastigheten mellan 7 – 17 och avsmalnade väg med jämna mellanrum.

För att skydda barn från stark UV-strålning ska det finnas ytor med skugga vid förskolans utemiljö. Solskyddande träd bör sparas för att skapa ett naturligt UV-skydd tillsammans med andra lösningar som exempelvis tak under delar av utemiljön.

Tillgänglighet

Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovsskedet.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt. Konsekvenser av genomförandet för enskilda sakägare, andra berörda och miljön, redovisas under *Konsekvenser*.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	18 december 2018 – 11 januari 2019
Granskning	mars 2019
Antagande	maj 2019
Laga kraft	juni 2019

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år 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 endast i undantagsfall ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut är byggrätten inte garanterad, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Avtal

Avtal för VA-tjänster, fjärrvärme mm tecknar berörd markägare med respektive tjänstleverantör.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för anslutande av allmänna vatten- och avloppsledningar. 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 exploatören. Exploatören ansvarar även för att kontakta E.ON gällande kabelvisning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Det pågår en lantmäteriförrättning gällande fastigheterna Kinnareds Prästgård 1:2 och Kinnareds Prästgård 1:3.

Rättigheter och servitut

Planområdet berörs inte av några kända rättigheter.

Det finns ett avtalsservitut gällande väg. Fastigheten Kinnared Prästgård 1:2 har som förmån mot Kinnared 4:1.

Gemensamhetsanläggning

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Kostnader för fastighetsbildning och -reglering

Berörd markägare bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

Kostnader som är förknippade med att skapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Kostnader för eventuella flyttningar eller ombyggnad av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen ligger i marken med, eller kan regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kostnader för VA, dagvatten, fjärrvärme och el

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA- och dagvattenanslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör/markägare och Hylte kommun, tecknat avtal.

Dagvattenanläggning och -drift inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare.

Elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Kostnader för planarbete

Detaljplanen omfattar fastigheterna Kinnareds Prästgård 1:2 och Kinnareds Prästgård 1:3.

Kostnader för detaljplaneläggning inkl. utredningar och underlag som erfordras för planens framtagande bekostas av Hylte kommun.

KONSEKVENSER

Undersökning

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 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 detaljplanarbetet. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen daterad 2018-11-19.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver att en särskild miljöbedömning måste göras.

Miljökvalitetsnormer

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalera partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier.

Planområdet ligger intill Brovägen som har en relativt begränsad trafikmängd. Det finns inga stora källor som avger partiklar i närområdet. Det bedöms inte finnas någon risk att miljökvalitetsnorm för luft överskrids i området.

Vatten

Österån, som ligger cirka 60 meter öster om planområdet, uppnår inte god kemisk status. Vattenförekomsten påverkas av halterna av kvicksilver som inte ligger inom godkända nivåer. Österån har måttlig ekologisk status på grund av problem med försurning.

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar avseende möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnorm för vatten.

Konsekvenser för sakägare och andra berörda

Sakägare

Planförslaget medför inga konsekvenser för sakägare och andra berörda.

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

Transportarbete

Under byggnationen av den nya förskolan kommer det innebära en viss störning för omkringliggande bebyggelse. Detta är dock tillfälligt och övergående.

Landskapsbild och gaturum

Landskapsbilden kommer påverkas av den nya förskolebyggnaden. Genom att anpassa byggnaden (bland annat genom att begränsa byggnadens höjd) till omkringliggande bebyggelse kan de negativa konsekvenserna minskas.

Risk för störningar

Inom planområdet finns en pumpstation för avlopp. Den behöver underhållas ett par gånger om året och då uppstår störningar i form av lukt, tung trafik och hantering av farliga vätskor. Om angöring till pumpstationen sker på ett ändamålsenligt sätt minskar det risken för störningar på förskoleverksamheten. Eftersom störningarna pågår vid ett begränsat antal tillfällen under året bedöms inte störningarna påverka förskoleverksamheten i någon större utsträckning.

Natur och växtlighet

Det finns inga skyddade eller hotade arter inom planområdet. Vegetationen inom planområdet består av en gräsbevuxen kulle samt mindre träd och buskar.

Dagvatten och översvämningsrisker

Dagvatten kan infiltreras inom planområdet eller avledas genom kommunalt ledningsnät för dagvattenavledning. Planområdet är beläget på en plats där risken för översvämnning vid 100 års regn bedöms kunna hanteras. Framkomligheten till byggnaderna bedöms vara goda.

Buller

Planens genomförande kommer medföra en marginell ökning av trafik utefter Brovägen. Trafik till och från planområdet kommer främst ske på morgonen och på eftermiddagen. Det bedöms inte finnas någon risk att riktvärden överskrids. Bullerminskande åtgärder ska genomföras i samband med byggnation av förskolan.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planens genomförande bedöms varken påverka miljö kvalitetsnorm för vatten eller luft negativt.

Hushållningsbestämmelser och riksintressen enligt miljöbalken (MB) kap 3-4

Planförslaget påverkar inte hushållningsbestämmelsen eller riksintressen enligt miljöbalken 3 – 4 kap.

Konsekvenser för samhället

Ett genomförande av planändringen bedöms ge övervägande positiva konsekvenser för samhället, och i synnerhet för Kinnared. Genom att verksamhet för barn och unga samlas till ett ställe i Kinnared, kan samordningsvinster skapas på sikt för kommunen.

Projektering och byggande av förskolan medför kostnader för kommunen.

Kommunen är huvudman för VA-nätet, vilket generellt medför kostnader vid förändringar av anslutningar från allmän ledning till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Dessa kostnader regleras av VA-taxan.