



Detaljplan  
VEGAS ÄNG, ETAPP  
TVÅ  
Uppåkra  
Hylte kommun, Hallands län

SAMRÅDSHANDLING  
Standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2023-08-30

## Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för Vegas äng, etapp två, som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Vegas äng, etapp två 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)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-30 att godkänna planförslaget för samråd. Samråd av planförslaget pågår mellan 2023-09-08 – 2023-10-01. 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 det en *fastighetsförteckning* (Lantmäteriet 2023-06-07) och en *undersökning kring betydande miljöpåverkan* (2023-08-16) 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 2023-08-30

Anna Samuelsson

Emma Eriksson

Tf. Bygg- och miljöchef

Planarkitekt

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>DETALJPLANENS SYFTE</b> .....                                  | <b>5</b>  |
| 1.1      | SYFTE .....   | 5         |
| <b>2</b> | <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....                          | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>3</b> | <b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....                 | <b>8</b>  |
| 3.1      | MOTIV TILL REGLERINGAR .....                                      | 9         |
|          | <i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</i> .....                           | 9         |
|          | <i>ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS</i> .....                           | 9         |
|          | <i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i> .....               | 9         |
|          | <i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS</i> .....               | 10        |
| <b>4</b> | <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....                            | <b>11</b> |
| 4.1      | KOMMUNALA .....   | 11        |
| 4.1.1    | DETALJPLAN .....  | 11        |
| 4.1.2    | PLANBESKED.....   | 12        |
| 4.1.3    | ÖVERSIKTSPLAN .....   | 13        |
| 4.2      | RIKSINTRESSEN .....   | 13        |
| 4.2.1    | FRILUFTSLIV.....  | 13        |
| 4.3      | HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....           | 14        |
| 4.4      | MILJÖKVALITETSNORMER .....  | 14        |
| 4.4.1    | LUFT.....   | 14        |
| 4.4.2    | VATTEN.....   | 14        |
| 4.4.3    | BULLER .....  | 14        |
| 4.5      | MILJÖ .....   | 15        |
| 4.5.1    | STRANDSKYDD.....  | 15        |
| 4.5.2    | DAGVATTEN .....   | 16        |
| 4.6      | HÄLSA OCH SÄKERHET .....  | 17        |
| 4.6.1    | OMGIVNINGSBULLER .....  | 17        |
| 4.6.2    | RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....  | 17        |
| 4.7      | GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....                                    | 18        |
| 4.8      | KULTURMILJÖ .....   | 19        |
| 4.9      | TEKNIK .....  | 19        |
| 4.10     | TRAFIK.....   | 19        |
| 4.11     | RADON .....   | 21        |
| <b>5</b> | <b>PLANERINGSUNDERLAG</b> .....                                   | <b>21</b> |
| 5.1.1    | UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)..... | 21        |
| 5.1.2    | SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....                   | 21        |
| 5.2      | UTREDNINGAR .....   | 21        |
| 5.2.1    | GEOTEKNISK UTREDNING.....   | 21        |
| 5.2.2    | ARKEOLOGISK UTREDNING .....                                       | 22        |
| 5.2.3    | DAGVATTEN UTREDNING.....  | 22        |

|          |                              |           |
|----------|------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>KONSEKVENSER</b>          | <b>22</b> |
| 6.1      | FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER  | 22        |
| 6.2      | NATUR                        | 23        |
| 6.3      | MILJÖ                        | 24        |
| 6.3.1    | MILJÖBEDÖMNING               | 24        |
| 6.3.2    | STRANDSKYDD                  | 24        |
| 6.3.3    | DAGVATTEN                    | 24        |
| 6.4      | MILJÖKVALITETSNORMER         | 24        |
| 6.5      | HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE | 24        |
| 6.6      | RIKSINTRESSE                 | 25        |
| 6.7      | TRAFIK                       | 25        |
| <b>7</b> | <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>    | <b>25</b> |
| 7.1      | MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV     | 25        |
| 7.2      | FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR    | 25        |
| 7.2.1    | RÄTTIGHETER                  | 25        |
| 7.3      | TEKNISKA FRÅGOR              | 25        |
| 7.3.1    | UTBYGGNAD PÅ ALLMÄN PLATS    | 25        |
| 7.3.2    | UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP  | 25        |
| 7.4      | EKONOMISKA FRÅGOR            | 25        |
| 7.4.1    | PLANAVGIFT                   | 26        |
| 7.5      | ORGANISATORISKA FRÅGOR       | 26        |

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler attraktiva och naturnära bostäder i Unnaryd, detta genom att skapa en detaljplan som tillåter bostadsändamål på platsen.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

**Läge, areal och avgränsning:** Planområdet ligger centralt i Unnaryd, norr om sjön Unnen. Väg 876 (Södra vägen) finns i närheten av det planerade planområdet. Planområdet består idag av åkermark. Intill planområdet återfinns befintliga bostäder, söder om planområdet håller det på att växa fram ett nytt bostadsområde (Vegas äng, etapp ett). Planområdet består i huvudsak av fastigheten Unnaryd 1:250 och Unnaryd 1:244. Området avgränsas i väster av bland annat Södra vägen. Till öster återfinns Unneån som även avgränsar planområdets utbredning. Planområdets omfattning är ca 1,1 ha.

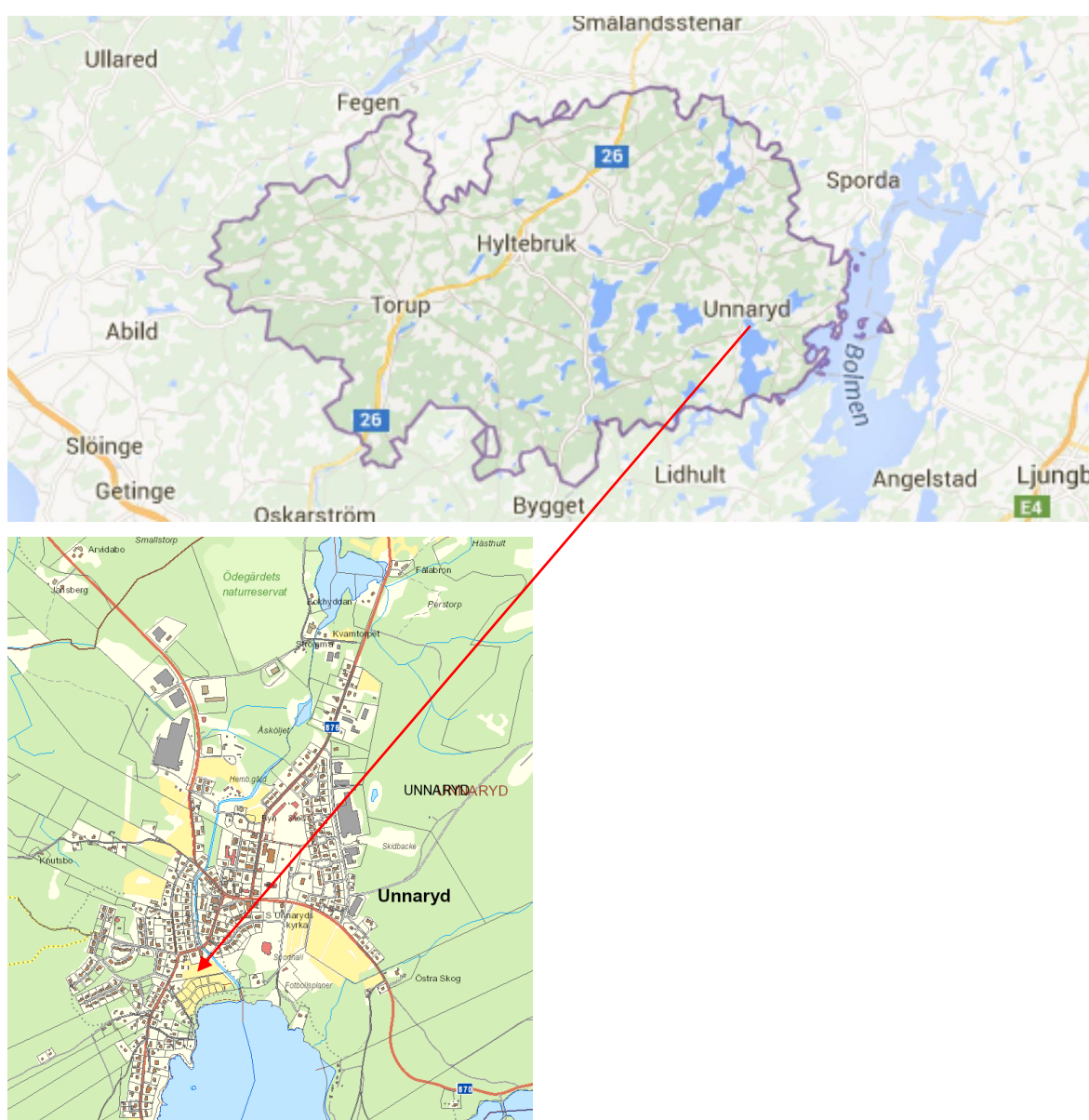


Bild 2. Aktuellt planområde.







## 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B – BOSTÄDER:** Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**VÄG - VÄG:** Användningen väg tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

**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.

**NATUR - NATUR:** Användningen natur tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**PRICKMARK - 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. Byggnader får heller inte placeras för nära gatan.

**h<sub>1</sub>- HÖGSTA NOCKHÖJD PÅ HUVUDBYGGNAD ÄR 8,0 METER:** För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse föreslås en högsta nockhöjd för huvudbyggnad till åtta meter. En högsta nockhöjd på åtta meter ger även räddningstjänsten goda möjligheter till utrymning vid fara. Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden.

**h<sub>2</sub>- HÖGSTA NOCKHÖJD PÅ KOMPLEMENTSBYGGNAD ÄR 4,0 METER:** För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse föreslås en högsta nockhöjd gällande komplementbyggnader såsom garage och uthus till 4 meter. Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden.

**e<sub>1</sub> – STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 220 m<sup>2</sup> PER FASTIGHET:** En byggnadsarea på 220 m<sup>2</sup> per fastighet ger möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnad. Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden.

**e<sub>2</sub> – FÖR BOSTAD FÅR HÖGST EN HUVUDBYGGNAD OCH EN KOMPLEMENTBYGGNAD FINNAS PER FASTIGHET:** En huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet ger möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnad.

**d<sub>1</sub> – MINSTA FASTIGHETSSTORLEK ÄR 800 m<sup>2</sup>:** Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. En minsta fastighetsstorlek bör vara 800 m<sup>2</sup>. Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden.

**f<sub>1</sub> – ENDAST FRILLIGANDE EN- OCH TVÅBOSTADSHUS:** Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden.

**p<sub>1</sub> – HUVUDBYGGNAD 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 bör huvudbyggnad inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen.

**p<sub>2</sub> – KOMPLEMENTBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 1 METER FRÅN FASTIGHETSGRÄNSEN:** Byggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske på sin egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav bör komplementbyggnader inte placeras närmre än 1 meter ifrån fastighetsgränsen.

**b<sub>1</sub> – KÄLLARE FÅR INTE FINNAS:** På grund av det sjönära läget samt resultatet ifrån tidigare utredningar i området är det ej lämpligt med källare inom planområdet.

**a<sub>1</sub> – STRANDSKYDDET ÄR UPPHÄVT. DETTA GÄLLER INOM KVARTERSMARKEN:** För att möjliggöra kommande byggnation är strandskyddet upphävt inom hela kvartersmarken.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**a<sub>2</sub> – STRANDSKYDDET ÄR UPPHÄVT. DETTA GÄLLER INOM ALLMÄN PLATS:** För att möjliggöra kommande byggnation är strandskyddet upphävt inom gata.

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde gäller idag detaljplan *Un 502 – Södra Unnaryds samhälle*. Planområdet är sen tidigare planlagt för allmän platsmark park eller plantering. Gällande detaljplan är från 1953 och det har skett stora förändringar i Unnaryd sen dess.



Bild 4. Gällande detaljplan Un 502 – Södra Unnaryds samhälle.

Planområdet innefattar även delar av detaljplanen *Un 557 – Unnaryd 1:49 m.fl.* sen 2017. Den detaljplanen har planlagt området för bostäder likt kommande förslag. Den tidigare detaljplanen har även planlagt för en naturridå som delvis påverkas då en gata samt naturmark hamnar där enligt det nya förslaget.



Bild 5. Gällande detaljplan Un 557 – Unnaryd 1:49 m.fl.

Aktuellt planområde berör även en mindre del av detaljplan *Un 515 - Unnaryd 1:103 m.fl.* som tidigare planlagt marken för park eller plantering samt som vägmark.

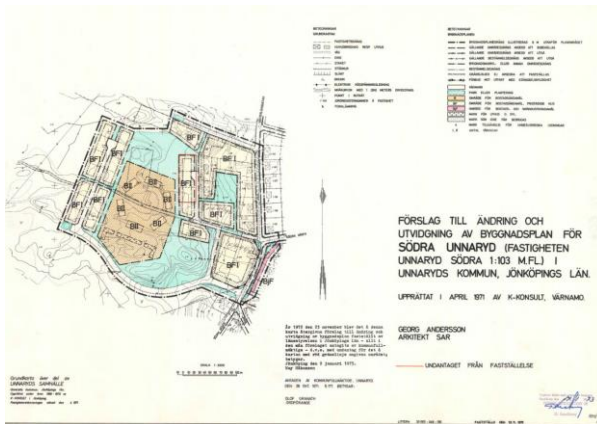


Bild 6. Gällande detaljplan Un 515 – Unnaryd 1:103 m.fl.

Den tidigare detaljplanen *Un 503 – Unnaryd 1:50 m.fl.* är också ytterst lite inom den nya detaljplanen och har tidigare planlagt marken som vägmark.

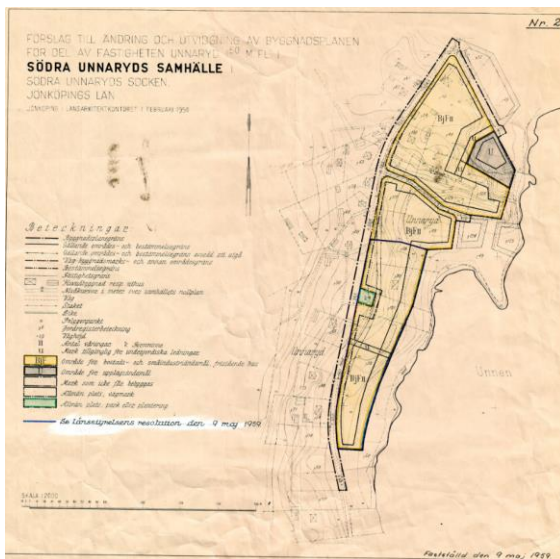


Bild 7. Gällande detaljplan Un 503 – Unnaryd 1:50 m.fl.

#### 4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-12 att bevilja positivt planbesked och ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Vegas äng, etapp två.

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

### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan som antogs 2019 har ett antal översiktliga målsättningar sammanställts. Flera av dessa stämmer väl överens med planförslaget. Översiktsplanen lyfter bland annat fram att:

Bebyggelseutveckling bör i första hand ske så att befintlig bebyggelse i stråkens noder och länkade orter förstärks.

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för både den ekonomiska och den sociala hållbarheten.

Förslaget till planområdet pekas ut som ett utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse, området ligger även inom LIS området Unnen 18.

Översiktsplanen pekar även ut att det finns potentiell värdefull jordbruksmark inom planområdet.

## 4.2 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.

### 4.2.1 FRILUFTSLIV

Sjön Unnen strax söder om aktuellt planområde ingår i det så kallade Bolmenområdet och är riksintresse för friluftslivet.

Riksintressets värdebeskrivning lyfter fram att det i första hand är värden knutna till sjöarna Bolmen och Unnen och deras öar och stränder som värdefulla. Sjön Bolmen som helhet erbjuder med sin storlek en karaktär som påminner om skärgårdskust, med vida fjärdar, vikar, sund och ett stort antal öar. Bolmenområdet är mycket mångformigt och variationsrikt naturskönt och attraktivt med utsökta tillfällen till båtliv, paddling, bad, fiske samt natur- och kulturupplevelser. Bolmen erbjuder även högklassigt fiske och är en välbesökt sjö för fritidsfiske. Inom hallandsdelen av området ingår norra delen av sjön Unnen. Även här bedrivs ett omfattande fritidsfiske. Sjöarnas omgivning erbjuder också en tilltalande miljö för friluftslivet tack vare den relativt låga graden av exploatering. I Vallsnäs finns en större campingplats. Andra former av boende (pensionat, bed & breakfast) finns i Unnaryd, där övrig service också finns. Flera anläggningar har kanotuthyrning.

Friluftslivet anses dock inte försämrats på grund av planförslaget då området ligger en bit ifrån sjön Unnen och säkerställer allmänhetens tillgång till Unneån samt Unnen. Genom exploatering av gator kan istället friluftslivet gynnas då det kan bli lättare att ta sig ner till vattnet.

## **4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN**

Området utgörs idag delvis av öppen jordbruksmark. Jordbruksmark är skyddad enligt miljöbalkens 3 kap 4 §, vilket innebär att marken endast får tas i anspråk får att tillgodose väsentliga samhällsintressen och där rimliga alternativ saknas.

Detaljplanen tillgodoser väsentliga samhällsintressen och andra rimliga alternativ saknas. Aktuellt planområde är i översiktsplanen utmärkt som landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) redovisat som område inom strandskyddat läge där lättnader kan tillåtas vilket möjliggör ny bebyggelse. Ny attraktiv bebyggelse skapar en tillväxt för samhället vilket gynnar övriga samhällsintressen. Området ligger även i direkt anslutning till befintlig teknisk försörjning för Unnaryds samhälle. Jordbruksmarken är dessutom till viss del redan bebyggd då Vegas äng, etapp ett exploateras. Det är därmed enbart en liten åkerbit kvar som ej är effektiv att bruka.

## **4.4 MILJÖKVALITETSNORMER**

Miljö kvalitetsnormer (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.

### **4.4.1 LUFT**

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hylte kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

### **4.4.2 VATTEN**

Miljö kvalitetsnormer för vatten 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. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av vattenkvaliteten.

### **4.4.3 BULLER**

Den 1 september år 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med detta meddelades även en miljö kvalitetsnorm 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). Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av bullernivåerna.

## 4.5 MILJÖ

Naturmiljön inom planområdet består i huvudsak av åkermark.

### 4.5.1 STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Eftersom området sedan tidigare är planlagt återfinns inget strandskydd på platsen idag. I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder dock strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. För sjön Unnen kommer det råda ett utökat strandskydd på 200 m enligt kommunens översiktsplan (s.60). För Unneån som är ett vattendrag till Unnen råder de ett strandskydd på 100 m enligt Miljöbalken 7 kap 13–14 §§.

Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskyddet ifall det finns särskilda skäl och om behovet att använda området är viktigare än strandskyddsintresset. Strandskyddet kommer därmed att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken.

Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet som ges användningen bostad, B samt gata, GATA.

#### **Skäl att åberopa upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c §:**

Aktuell mark är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planområdet är väl avskilt från Unnen och området mellan detaljplanen och Unnen är redan på väg att exploateras med gator och bostäder, därmed är strandskyddets syften små på platsen. För att värna om strandskyddet kommer strandskyddet att finnas kvar inom den planlagda naturmarken. Naturmarkens placering mellan bostäder/gata och Unneån säkerställer att det även fortsättningsvis kommer finnas en fri passage för allmänheten och goda förutsättningar för växter och djur intill ån.

**Inom områden som kommuner har pekat ut som områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man, förutom de skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, även tillämpa skälen som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 d §.**

Det kan handla om att en byggnad, anläggning eller verksamhet långsiktigt bidrar till utvecklingen av landsbygden eller, om det gäller en- eller tvåbostadshus, att de uppförs i anslutning till befintligt bostadshus.

Unnaryd är idag en expanderande del av Hylte kommun med flera större företag som behöver attraktiva bostäder för att kunna rekrytera personal. Planen möjliggör för nya attraktiva bostäder och kan därigenom bidra till både näringslivets och landsbygdens utveckling. Nya bostäder ger även ett bättre underlag, så kommersiell och offentlig service kan bevaras. Aktuellt område är beläget i direkt anslutning till befintliga bostäder och ligger inom ett avstånd på ca 1 km från aktuella företag och verksamheter och knappt 500 meter från Unnaryd centrum.

I kommunens översiktsplan lyfts 32 områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen fram. LIS-områden har pekats ut som lämpliga för strandskyddslättnader. Aktuellt område för detaljplaneläggning ligger inom ett av kommunens utpekade områden för detta.

Därmed bedöms det som att detaljplanens syfte väger tyngre än strandskyddets och att strandskyddet bör upphävas i detaljplanen för bostäder och gata.

#### 4.5.2 DAGVATTEN

Hylte kommun har en dagvattenstrategi, antagen 2017-10-19 §159, som föreslår 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.

Strategin ska eftersträvas.

Planområdet planeras att anslutas till det kommunala dagvattennätet som återfinns strax söder om planområdet. Kommunen bedömer att det finns en bra kapacitet och goda dimensioner för dessa ledningar. Dagvattenledningar och brunnar bör lämpligen placeras i framtida gata inom detaljplanen. Diket som löper i södra delen av planområdet kan lämpligen bevaras för att skapa en fördröjning gällande dagvattnet.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta (bild 8) indikerar området en hög till medelhög genomsläpplighet av ytvatten. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration.



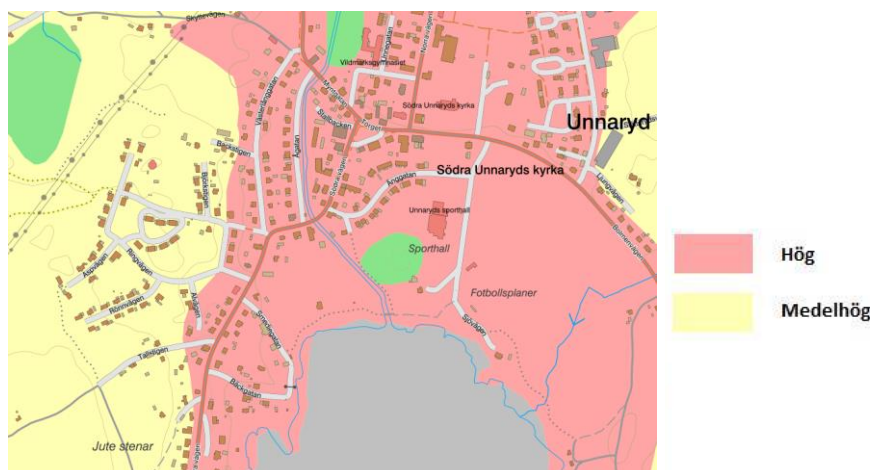


Bild 8. Genomsläpplighetskartan indikerar hög genomsläpplighet (röd färg) och medelhög genomsläpplighet (gul färg) inom aktuellt område. Kartan hämtad från sgu.se 2023-04-11.

## 4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Idag förekommer inget buller från planområdet då området framförallt består av åkermark. Kring planområdet återfinns sedan tidigare bostäder.

Trafiken utmed Södra vägen 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 Södra vägen är idag 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

### 4.6.2 RISK FÖR 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 kan till och från planområdet bedömas och ska vid behov säkerställas.

I planområdet finns några lågpunkter som skulle kunna bli påverkade vid ett större skyfall eller översvämning (bild 9). Enligt SGU har marken en hög genomsläpplighet vilket visar på goda förutsättningar för dränering och dagvattenhantering i området. Hänsyn till översvämning och förhöjt grundvatten ska tas vid utformning av dagvatten- och avloppsledningar.

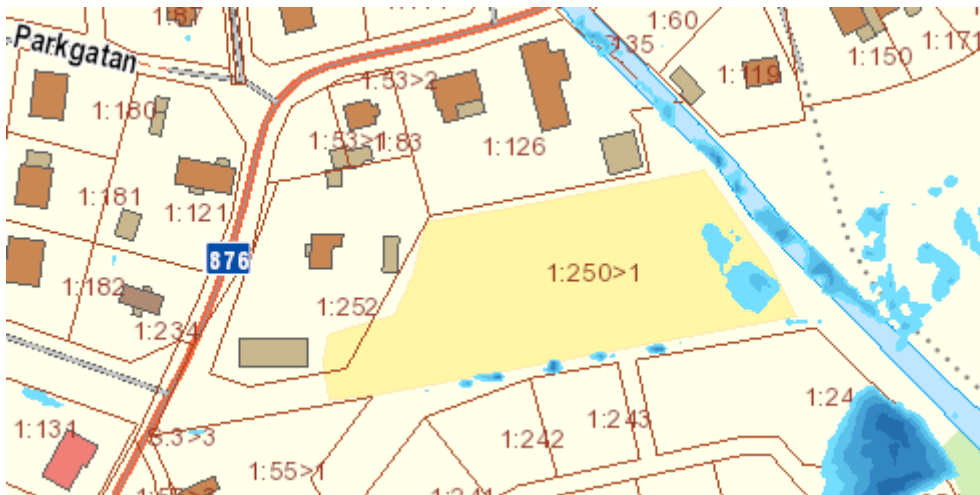


Bild 9. Lågpunkter.

## 4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Topografin inom planområdet upplevs som relativt plan. Marken sluttar dock i öster ner till Unneån. Marken består av isälvsediment enligt SGU:s kartlager över jordarterna. SGU:s kartlager klassar in marken som "Fast mark". Marken har inte tidigare använts annat än till åkermark.

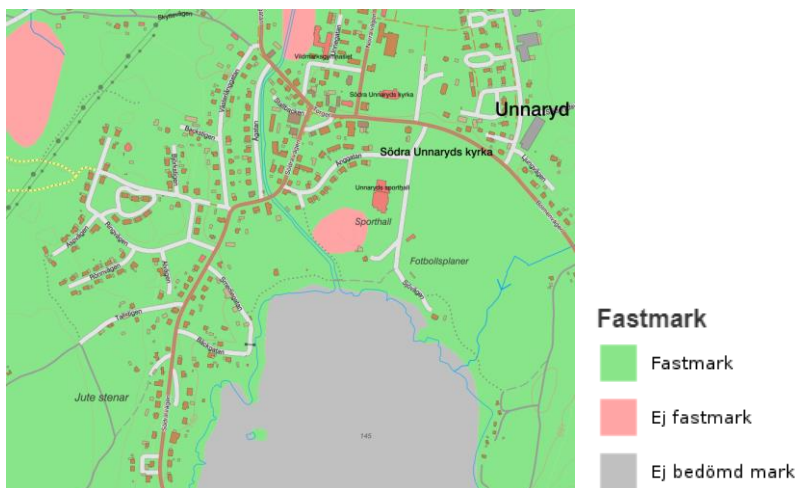


Bild 10. Bild visar var det förväntas vara fastmark, hämtat från SGU 2023-04-11.

SGU:s kartlager visar samma förutsättningar för etapp ett som etapp två. På Vegas äng, etapp ett (delvis samma som etapp två samt strax söder om planområdet) har det tidigare genomförts geotekniska undersökningar. Dessa visar inga indikationer på tidigare miljöföroreningar. Tidigare utredningar rekommenderar att byggnader och anläggningar placeras minst 10 meter från släntkrön, detta appliceras även i denna detaljplan då naturmark är placerad i östra delen av detaljplanen. Befintlig vegetation utmed slänten binder jorden och har en positiv inverkan på släntstabiliteten. Därav bör vegetationen sparas i den mån det är möjligt (WSP 2014-10-10).

## 4.8 KULTURMILJÖ

Unnaryd samhälle är utmärkt som en särskilt värdefull kulturmiljö. Viktiga karaktärsdrag och kvalitéer som bör bevaras är 1800-talets och det tidiga 1900-talets jordbruksbebyggelse som finns utspritt i samhället, den sammanhängande 1800-tals bebyggelsen med kyrkan i centrum, det stora antalet påkostade trävillor från 1920-talet samt centrumbebyggelse med villor och flerbostadshus från mitten av 1900-talet.

Tillbyggnad, ombyggnader och andra ändringar skall utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas. Ny bebyggelse ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag, befintlig stadsbyggnadsstruktur samt lokal byggnadstradition. Detaljplanen innefattar inga befintliga byggnader. Det är dock önskvärt att ny bebyggelse speglar områdets karaktär.

## 4.9 TEKNIK

### El, tele och bredband

Inom planområdet finns ledningar för el, tele och bredband.

### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp ligger strax söder om planområdet och en framtida anslutning görs lämpligen till det befintliga systemet som har god kapacitet både gällande vatten och avloppsledningar.

## 4.10 TRAFIK

### Trafikmiljön

Området nås via befintligt vägnät från Södra vägen, som är en huvudled mellan Unnaryd och Lidhult. Från Södra vägen föreslås det att trafiken leds via Smedjegatan in till planområdet. En ny gata föreslås i plankartan som kopplar samman Vegas äng, etapp ett och två.

Södra vägen har en årsdygnstrafik mellan 501–1000 totalfordon. Det är trafikverket som sköter om denna vägen. Hastigheten är idag 40 km/h förbi planområdet. Södra vägen är i bra skick och förväntas klara av den alstring som

kan tänkas bli. Smedjegatan förväntas också klara den mindre alstringen som kan tänkas uppstå.

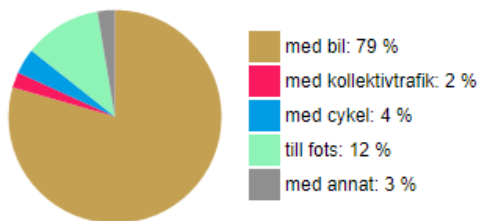
Kommunen har med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattat att bostäderna (beräknat på sex nya tomter) kommer generera 44 resor per dygn varav 35 förväntas ske med bil.

## Resultat

### Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 44 resor / dygn

### Skattad färdmedelsfördelning



### Osäkerhet



Andelen av resorna som är baserade på trafikstringstal med **låg** / **medel** / **hög** osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

### Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

|                    | Bil | Kollektivtrafik | Cykel | Till fots | Annat | Totalt |
|--------------------|-----|-----------------|-------|-----------|-------|--------|
| Antal resor / dygn | 35  | 1               | 2     | 5         | 1     | 44     |

Bild 11. Resultat från trafikverkets trafikstringsverktyg.

## Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 500 meter ifrån närmsta hållplats där det finns en god turtäthet mellan Hyltebruk och Unnaryd. Ifrån Hyltebruk finns vidare goda pendlingsmöjligheter (bild 12).

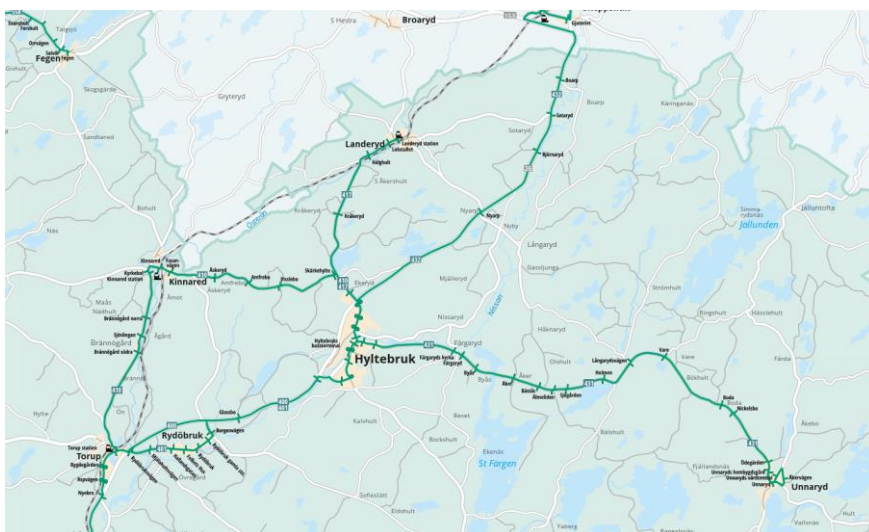


Bild 12. Karta över kollektivtrafiken.

## 4.11 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/m<sup>3</sup>. 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 Unnaryd förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 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 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 om betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag har tagits fram och finns att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

### 5.1.2 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut har tagits efter undersökningen om betydande miljöpåverkan, där kommunen kommer fram till att det inte finns någon betydande miljöpåverkan.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 GEOTEKNISK UTREDNING

Det finns sen tidigare framtaget ett geotekniskt PM och en Markteknisk undersökningsrapport kring Vegas äng, etapp ett. De utredningarna visar på att området karaktäriseras av att jorden, under ett övre mulljordslager, generellt består av sand ner till undersökt djup. Lokalt förekommer lösare lager som består av gytjig sand och silt. Totalstabiliteten för området bedöms som god, men vid planering av bebyggelse i nära anslutning till vattendraget i öster bör detta utföras i samråd med geotekniker. För hela området rekommenderas också att källarlösa hus byggs.

## 5.2.2 ARKEOLOGISK UTREDNING

Kommunen har skickat in en begäran om en arkeologisk utredning till länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer att denna utredning inte är motiverad då de genomförts en arkeologisk utredning i närområdet relativt nyligen och det finns inga tecken på andra arkeologiska fynd.

## 5.2.3 DAGVATTEN UTREDNING

Hylte kommun har sen tidigare beställt en dagvattenutredning kring Vegas äng, etapp ett. Utredningen visar att vid vattendraget i öst kan infiltration bidra negativt till stabiliteten. Utmed vattendragens slänter bör även befintlig vegetation bevaras, vegetationen binder jorden vilket har en positiv inverkan på släntstabiliteten. Vid slänten i nordöstra delen av området bör laster från bebyggelse inte placeras närmre än 10 m från släntkrönet. Då förutsättningarna för etapp ett och två är snarlika kan detta appliceras även på etapp två. Kommunen anser vidare att dagvattenlösning bör ske likt Vegas äng, etapp ett.

# 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  |
|---------------|---|
| Unnaryd 1:250 | Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen som även bekostar planarbetet. Bostäder kan etableras på fastigheten vilket gynnar kommunen. Fastighetsreglering kommer bli aktuellt.   |
| Unnaryd 1:244 | Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen som även bekostar planarbetet. Bostäder kan etableras på fastigheten vilket gynnar kommunen. Tidigare detaljplan tillåter en generösare byggrätt än kommande förslag. Minsta fastighetsstorlek sänkts till 800 m <sup>2</sup> vilket möjliggör för som mest tre tomter på fastigheten. Fastighetsreglering kan bli aktuell. |
| Unnaryd 1:252 | Ligger nordväst om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan generera mer aktivitet på platsen.  |
| Unnaryd 1:126 | Ligger norr om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan generera mer aktivitet på platsen.  |
| Unnaryd 1:119 | Ligger norr om planområdet och påverkas marginellt.   |
| Unnaryd 1:251 | Ligger söder om planområdet och påverkas marginellt.  |
| Unnaryd 1:243 | Ligger sydväst om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.  |

|               |  |
|---------------|--|
| Unnaryd 1:242 | Ligger sydväst om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något. |
| Unnaryd 1:245 | Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.   |
| Unnaryd 1:55  | Ligger sydväst om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något. |
| Unnaryd 1:11  | Ligger väster om planområdet och påverkas marginellt.                            |
| Unnaryd 1:49  | Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.  |
| Unnaryd 1:60  | Ligger norr om planområdet och påverkas marginellt.                              |
| Unnaryd 1:131 | Ligger väster om planområdet och påverkas marginellt.                            |
| Unnaryd 1:233 | Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.  |
| Unnaryd 1:234 | Ligger väster om planområdet och påverkas marginellt.                            |
| Unnaryd 1:238 | Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.  |
| Unnaryd 1:239 | Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.  |
| Unnaryd 1:240 | Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.  |
| Unnaryd 1:241 | Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.  |
| Unnaryd 1:246 | Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.   |
| Unnaryd 1:247 | Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.   |
| Unnaryd 1:248 | Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.   |
| Unnaryd 1:249 | Ligger söder om planområdet och påverkas marginellt.                             |

## 6.2 NATUR

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden.

## **6.3 MILJÖ**

### **6.3.1 MILJÖBEDÖMNING**

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 detaljplanearbetet. En undersökning för aktuellt planförslag har tagits fram.

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

### **6.3.2 STRANDSKYDD**

Naturområdet närmast vattendraget bevaras. Detta bidrar till att bevara strandskyddets syfte genom att skapa goda livsvillkor för djur- och växtlivet samt tillgängliggöra vattendraget för allmänheten.

### **6.3.3 DAGVATTEN**

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark samt hårdgjorda ytor ska tas om hand och infiltreras lokalt i området.

## **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 vatten och luft. Det är dock möjligt att kommande exploatering medför buller vid byggnation.

## **6.5 HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE**

Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt. Ett genomförande av planen möjliggör för fler attraktiva boenden i samhället vilket gynnar samhällsutvecklingen.

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



## **6.6 RIKSINTRESSE**

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande riksintressen negativt.

## **6.7 TRAFIK**

Nya bostäder gör så att trafiken ökar i området. Denna ökning bedöms det som att vägnätet klarar av. Fler boenden i området bidrar även till ett ökat underlag för kollektivtrafiken vilket kan gynna hela samhället.

# **7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Här förtydligas genomförandefrågorna för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt.

## **7.1 MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV**

Markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Hela detaljplanen; Markägoförhållanden.

## **7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **7.2.1 RÄTTIGHETER**

Inga tidigare rättigheter är kända inom området. Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Det återfinns marksamfälligheter utanför området som ej bedöms påverkas.

## **7.3 TEKNISKA FRÅGOR**

### **7.3.1 UTBYGGNAD PÅ ALLMÄN PLATS**

Utbyggnad av allmän plats så som gata genomförs av kommunen. De allmänna platserna som omfattas av väg och natur återfinns sen tidigare.

### **7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Anslutning för VA och dagvatten bör ske via kommunens befintliga ledningar söder om planområdet.

## **7.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Kostnader för åtgärder på kvartersmark**

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Eventuella anslutningar till gata ska göras i samråd med kommunen. Anslutning till Södra vägen bekostas av exploatören.

### **Kostnader för åtgärder på allmän platsmark**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för att kontakta respektive aktör gällande kabelvisning.

### **Kostnader för fastighetsbildning och -reglering**

Berörd exploatör/markägare bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet i förekommande fall.

### **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 för tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns VA-taxa eller i enlighet med särskilt avtal mellan exploatör/markägare och Hylte kommun.

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

Fjärrvärme- och elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

#### **7.4.1 PLANAVGIFT**

Detaljplanen bekostas av kommunen. Framtida exploatör bekostar planavgift vid kommande bygglov utefter kommunens taxa.

## **7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Tidsplan återfinns under ärendeinformation. Genomförandetid återfinns under genomförandetid.

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

