

Detaljplan
DRÄNGSERED 2:21,
Drängsered
Hylte kommun, Hallands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅDSHANDLING
Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-06-05

Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för Drängsered 2:21 i Drängsered, 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 Drängsered 2:21 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.



Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-19 att godkänna planförslaget för samråd. Samråd av planförslaget pågår mellan 2024-07-01 – 2024-08-25. 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* 1:300 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning*. På Samhällsbyggnadsförvaltningen finns det en *fastighetsförteckning* (Lantmäteriet 2024-05-06) och en *undersökning kring betydande miljöpåverkan* (2024-04-29) 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.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2024-06-05

Daniel Helsing

Bygg- och miljöchef

Emma Eriksson

Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1	SYFTE	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
2.1	HELA DETALJPLANEN	6
2.2	GENOMFÖRANDETID	7
2.3	ALLMÄN PLATS	7
2.4	KVARTERSMARK	7
2.5	BEFINTLIGT	7
2.6	ÄRENDEINFORMATION	8
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	9
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</i>	9
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	9
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
4.1	KOMMUNALA	10
4.1.1	DETALJPLAN	10
4.1.2	PLANBESKED	11
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	11
4.2	RIKSINTRESSEN	11
4.3	MILJÖKVALITETSNORMER	11
4.3.1	LUFT	11
4.3.2	VATTEN	11
4.3.3	BULLER	12
4.4	MILJÖ	12
4.4.1	STRANDSKYDD	12
4.4.2	DAGVATTEN	13
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	13
4.5.1	OMGIVNINGSBULLER	13
4.5.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	14
4.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	15
4.7	TEKNIK	15
4.8	TRAFIK	15
4.9	RADON	16
5	PLANERINGSUNDERLAG	17
5.1	KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG	17
5.1.1	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	17
5.2	UTREDNINGAR	17
6	KONSEKVENSER	18
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	18
6.2	NATUR	18
6.3	MILJÖ	18
6.3.1	MILJÖBEDÖMNING	18
6.3.2	DAGVATTEN	19
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	19
6.5	HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE	19

6.6 RIKSINTRESSE	19
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	19
7.1 MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV	19
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	19
7.2.1 RÄTTIGHETER	19
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	20
7.3.1 UTBYGGNAD PÅ ALLMÄN PLATS.....	20
7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	20
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	20
7.4.1 PLANAVGIFT	20
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	21

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för flera olika användningar på platsen som idag är planlagd för bostadsändamål. Exploatören önskar att kunna bedriva diverse verksamheter så som gårdsbutik, tillfälligt boende och lager inom fastigheten.



Bilder på planområdet, 2024-05-22

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Läge, areal och avgränsning: Detaljplanen berör enbart fastigheten Drängsered 2:21 som ligger centralt i Drängsered utmed Tornåsvägen. Fastigheten är ca 1430 m² och gränsar till bostäder. Inom fastigheten återfinns en byggnad. Området är inkluderat i detaljplanen Dr 502, Drängsereds kyrkby från 1975. Detaljplanen tillåter bostäder på en våning inom fastigheten.



Aktuellt planområde.

Markägoförhållanden:

Aktuellt planområde innefattar följande fastighet

Drängsered 2:21

Privat fastighetsägare

2.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 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 inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut är byggrätten inte garanterad, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet återfinns ingen allmän plats.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen innefattar kvartersmark vilket planläggs för verksamheter, tillfällig vistelse och bostad.

2.5 BEFINTLIGT

Platsen för planområdet ligger på tidigare detaljplanerad mark, byggnadsmark, bostadsändamål (*detaljplan Dr 502*). Planområdet består idag av en byggnad. I angränsning till planområdet återfinns det bostäder.



Befintlig huvudbyggnad på platsen, 2024-05-22.

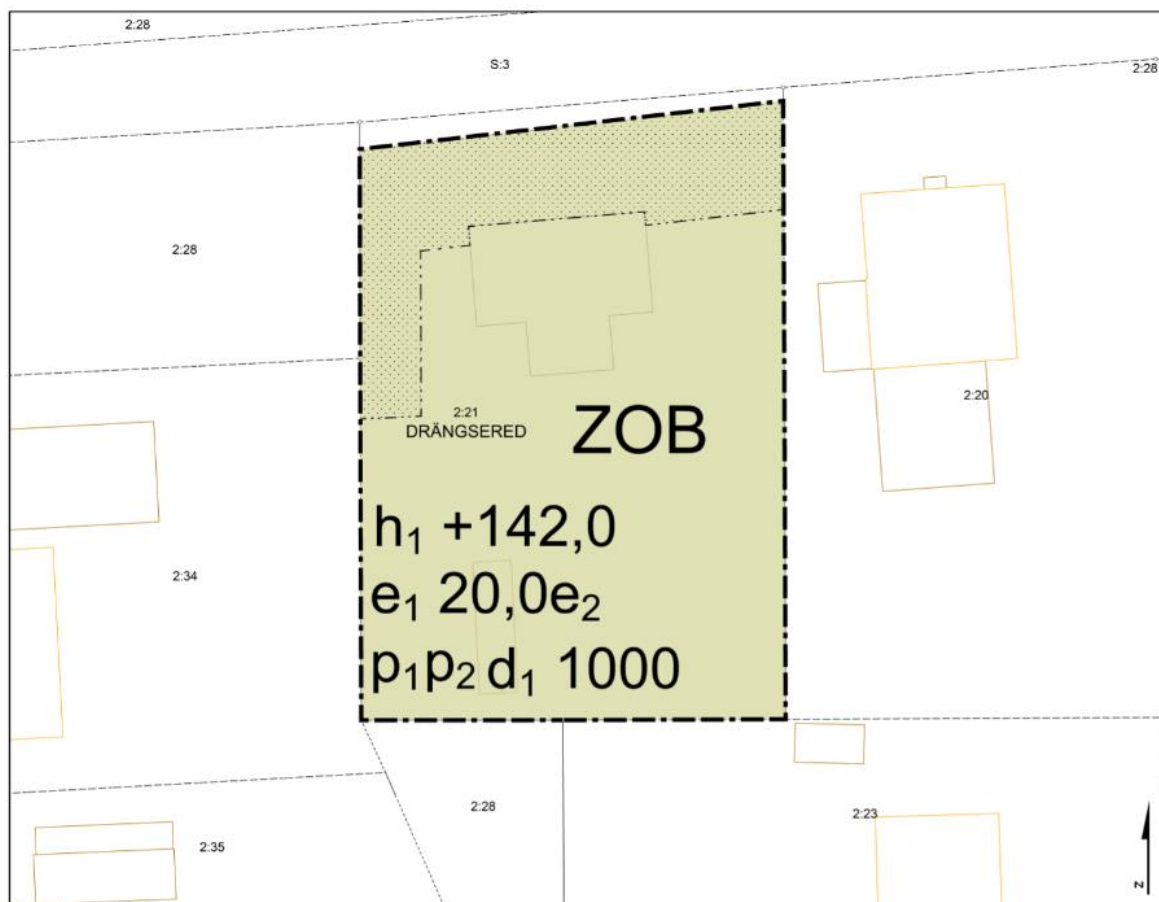
2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunen har beslutat att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Drängsered 2:21. Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juli 2024
Granskning	oktober 2024
Antagande	februari 2025
Laga kraft	mars 2025

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 2025, efter beslut om bygglov.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Plankarta.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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. Det är kommunen som bedömer vad som anses vara en begränsad omgivningspåverkan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

O - TILLFÄLLIG VISTELSE: Användningen tillfällig vistelse tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

B - BOSTÄDER: Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

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 allmänna platser. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

h₁- HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 142,0 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN: För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse föreslås en högsta nockhöjd till 142 meter över angivet nollplan. Denna högsta nockhöjd ger även räddningstjänsten goda möjligheter till utrymning vid fara. Platsen förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Byggnaden idag har en nockhöjd på omkring 141,32 meter över angivet nollplan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

e₁- STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 20% AV FASTIGHETSAREAN INOM ANVÄNDNINGSSOMRÅDET: Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse och för att möjliggöra en framtida utbyggnad föreslås en största byggnadsarea på 20% av fastighetsarean inom användningsområdet. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

e₂ – HÖGST EN HUVUDBYGGNAD OCH TVÅ KOMPLEMENTBYGGNADER FÅR FINNAS PER FASTIGHET: En huvudbyggnad och två komplementbyggnader per fastighet ger exempelvis möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnader. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

p₁ – 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. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

p₁ – KOMPLEMENTBYGGNAD SKA PLACERAS MINST 2,5 METER IFRÅN FASTIGHETSGRÄNS: Även komplementbyggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske inom den egna fastigheten. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav bör komplementbyggnad inte placeras närmre än 2,5 meter ifrån fastighetsgränsen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

d₁ – MINSTA FASTIGHETSSTORLEK ÄR 1000 m²: Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvarteretsmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. En minsta fastighetsstorlek bör vara 1000 m². Området förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 18 §

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde gäller byggnadsplanen *Dr 502 – Drängsereds kyrkby*. Planområdet är sen tidigare planlagt för bostadsändamål. Gällande detaljplan är från 1975. Byggnadsplanen gäller som en detaljplan.



Gällande detaljplan Dr 502 – Drängsereds Kyrkby.

4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-19 att bevilja positivt planbesked och ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Drängsered 2:21.

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

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanen eftersom detaljplanen förväntas kunna bidra till ett livskraftigt näringsliv, tydlig utvecklingsstruktur och attraktiva boende och livsmiljöer. En övergripande planeringsinriktning inom attraktiva boende och livsmiljöer är att förstärka tilliten och främja miljöer som inbjuder till delaktighet och underlättar möten för samspel mellan människor genom att utveckla allsidiga mötesplatser, trygga och välkomnande offentliga miljöer och platsens lokala identitet.

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. Planområdet och dess omgivning omfattas enbart av riksintresset *kommunikationer: luftfart* vilket detaljplanen ej kommer påverka negativt.

4.3 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.

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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). Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av bullernivåerna.

4.4 MILJÖ

Översiktsplanen lyfter fram att planområdet befinner sig inom en bedömningszon (500 meter) gällande en mindre äldre deponi. Cirka 450 meter ifrån planområdet återfinns en nedlagd deponi där det främst har deponerats hushålls och jordbruksavfall. Enligt tidigare inventering återfinns det måttliga spridningsförutsättningar i både mark och vatten från deponin. Deponin bedöms till riskklass 2 framförallt utefter dess närhet till vattenskyddsområde. Vidare utredning kring deponin och planområdet bedöms ej behövlig då fastigheten redan är bebyggd. Vid grävning borring eller liknande åtgärder bör dock kontakt tas med kommunens miljöenhet.

4.4.1 STRANDSKYDD

Intill planområdet ligger Drängsjön och en konstgjord damm. Drängsjön är placerad mer än 100 meter ifrån planområdet och strandskyddet ifrån sjön täcker således därför inte planområdet. Den konstgjorda dammen intill sjön tillkom strax efter att kommunens reningsverk gjordes iordning. Kommunen använder dammen för bräddning och som en kvävefälla. Dammen anses därför vara en teknisk anläggning och syftar inte till att bibehålla goda förutsättningar för växt och djurlivet i närområdet. Därmed är kommunens samlade bedömning att dammen ej berörs av strandskyddsreglerna. Planområdet berörs således inte av strandskyddet.



Drängsjön. 2024-05-22.

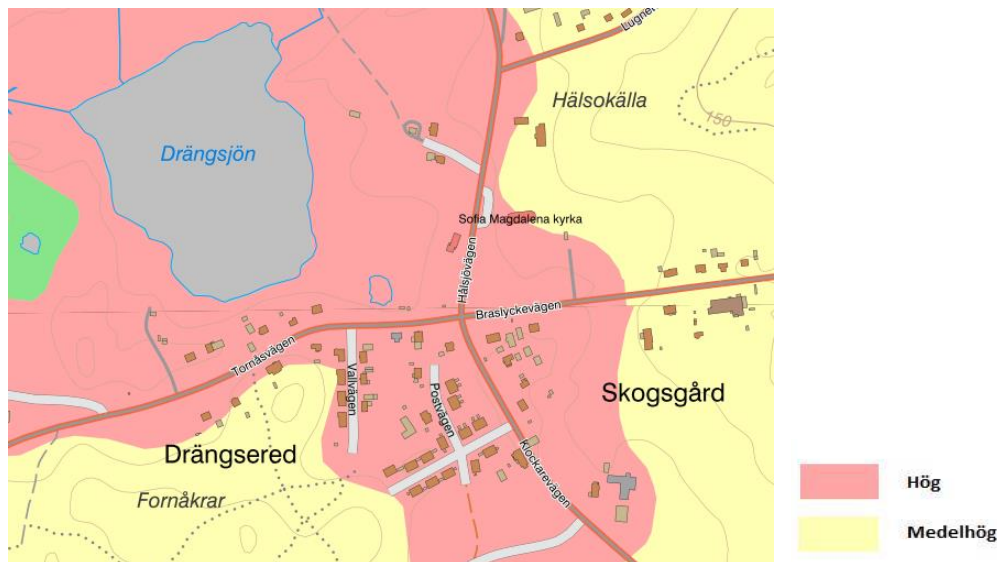
4.4.2 DAGVATTEN

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.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta indikerar området en hög genomsläpplighet av ytvatten. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration.



Genomsläpplighetskartan indikerar hög genomsläpplighet (röd färg) inom planområdet. Kartan hämtad från sgu.se 2024-03-25.

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Trafiken utmed Tornåsvägen bedöms inte 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 mindre än 250 fordon på Tornåsvägen dagligen (ÅDT).

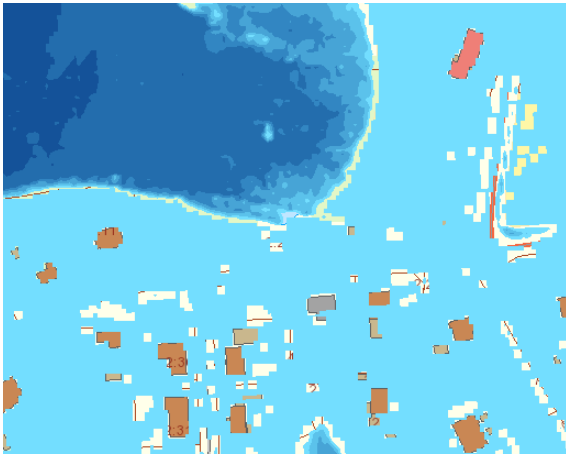
Hastigheten på Tornåsvägen är idag 40 km/h. Enligt Boverkets information "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" skulle det innebära 53 dBA 10 meter ifrån vägmitt. Därmed klarar detaljplanen gällande bullerkrav med god marginal och ytterligare utredningar bedöms ej behövas.

4.5.2 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.

Inom planområdet återfinns inga lågpunkter som kan tänkas bli påverkade vid ett större skyfall eller översvämning. Strax norr om fastigheten ligger Drängsjön som

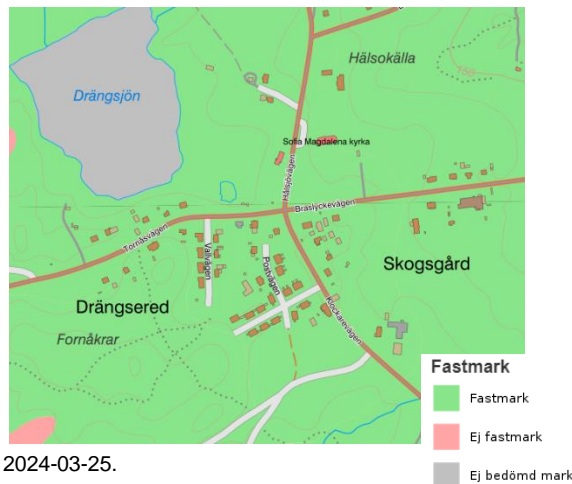


Lågpunkter.

kan påverkas vid ett skyfall, det bedöms dock inte som att detta skulle påverka fastigheten då den är placerad högre än sjön samt en bit därifrån. 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.

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marknivån inom planområdet sluttar ner mot Tornåsvägen. Marken består av isälvs sediment inom planområdet och av sandig morän sydväst om planområdet enligt SGU:s kartlager över jordarterna. SGU:s kartlager klassar in marken som "Fast mark". Marken är sen tidigare bebyggt och kommunen känner ej till någon problematik i området kring sättningar eller liknande.



Bilderna visar markförhållandena i området, hämtat från SGU 2024-03-25.

4.7 TEKNIK

El, tele och bredband

Inom eller intill planområdet finns ledningar för el, fiber och tele. Dessa ledningar delas delvis med fastigheten Drängsered 2:20.

Vatten och avlopp

Kommunal anslutningspunkt gällande vatten och avlopp ligger strax norr om planområdet.

4.8 TRAFIK

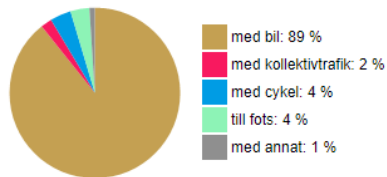
Området nås via befintligt vägnät från Tornåsvägen. Framtida anslutning planeras också ske mot Tornåsvägen. Parkering ska ske inom den egna fastigheten och ej vara störande för Tornåsvägen.

Tornåsvägen har en årsdygnstrafik på mindre än 250 fordon. Hastigheten på Tornåsvägen är idag 40 km/h. Det är trafikverket som sköter om denna vägen. Kommunen har använt Trafikverkets trafikstringsverktyg för att beräkna kommande trafikstring. Det beräknades utefter en boendeenhet och hantverkare på 280 m² med fyra anställda. Detaljplanen möjliggör även för andra användningar så uträkningen bör endast ses som ett riktvärde med viss osäkerhet. Verktyget visar på totalt 37 resor per dygn vilket är en ökning gentemot idag. Kommunen bedömer att ökningen är acceptabel.

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 37 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	33	1	1	1	1	37

Resor uppdelat efter markanvändning

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Villa	5				1	6
Småindustri/hantverkare	29	1		1	1	32
Totalt	33	1	1	1	1	37

Resultat ifrån trafikstringverket (Trafikverket).

4.9 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.

Omkring planområdet förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.

5 PLANERINGSUNDERLAG

Underlagen finns i sin helhet att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen, nedan följer en sammanfattning ifrån underlagen.

5.1 KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG

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.

Kommunens undersökning gjordes den 29/4 2024 och kom fram till att planförslaget inte borde bidra till en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bland annat undersökt om detaljplanen förväntas påverka kringliggande natur 2000 områden, naturvärden, rödlistade arter, övriga planer och program i kommunen, kommunens arbete gällande hållbar utveckling mm. Detaljplanen anses inte påverka detta. Undersökningen lyfter fram att ett miljöproblem som skulle kunna vara relevant för detaljplanen är en trafikökning, det bedöms dock som små förändringar.

5.2 UTREDNINGAR

Detaljplanen är redan exploaterad och innefattar befintlig bebyggelse. Bebyggelsen har funnits länge på platsen och varken kommunen eller exploatören känner till några risker i området. Detaljplanen ändrar framförallt användningen på fastigheten vilket inte anses vara problematiskt för området.

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
Drängsered 2:21	Fastigheten ligger inom planområdet och är privatägd. Fastighetsägaren bekostar detaljplanen. Fastigheten kommer kunna användas till verksamheter, tillfällig vistelse och bostad i och med den nya detaljplanen.
Drängsered 2:20	Fastigheten ligger öster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:23	Fastigheten ligger söder om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:34	Fastigheten ligger väster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:35	Fastigheten ligger väster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:28	Fastigheten ägs av Hylte kommun och är placerad på olika sidor om planområdet. Fastigheten bedöms inte påverkas av planförslaget.
Drängsered S:3	Samfällighet för Tornåsvägen som löper utmed planområdet. Skulle kunna påverkas i form av ökad aktivitet i området.

6.2 NATUR

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden samt redan är bebyggd.

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. Det anses därmed att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske därav ses ingen större konsekvens kring miljön.

6.3.2 DAGVATTEN

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark ska tas om hand inom den egna fastigheten.

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, luft eller buller.

6.5 HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE

Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt. Ett genomförande av planen skulle kunna gynna näringslivet eller skapa fler attraktiva boenden i samhället vilket gynnar samhällsutvecklingen.

6.6 RIKSINTRESSE

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande riksintressen negativt.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

7.1 MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV

Nuvarande markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Hela detaljplanen; Markägoförhållanden. Mark eller utrymme förvärv är ej aktuellt.

7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 RÄTTIGHETER

Inga kända rättigheter så som servitut finns inom planområdet. Inom fastigheterna Drängsered 2:21 och Drängsered 2:20 återfinns gemensam elledning i osäkert läge. Idag ägs de båda fastigheterna av samma ägare. Skulle

det i framtiden bli ett ägarbyte av någon av fastigheterna kan det bli aktuellt med servitut eller liknande avtal för att klargöra rättigheterna.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 UTBYGGNAD PÅ ALLMÄN PLATS

Är inte aktuellt.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Idag är fastigheten inte påkopplad på det kommunala VA-nätet, anslutningspunkt finns i närområdet.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

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

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 och el

Fastigheten är inte ansluten till kommunalt vatten och avlopp, anslutningspunkt finns i närområdet. Om fastigheten ansluts till det kommunala systemet tas avgift ut i enighet med gällande taxa.

Dagvattenanläggning och -drift inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

7.4.1 PLANAVGIFT

Detaljplanen bekostas av exploitören. Planavgift kommer ej tas ut i samband med bygglov.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan återfinns under ärendeinformation. Genomförandetid återfinns under genomförandetid.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk

BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000

E-POST kommunen@hylte.se WEBBPLATS [Hylte.se](http://hylte.se)

