



Diarienummer	2024SBN0026
Planens beteckning	Un XXX
Påbörjad	2023-12-05
Antagen	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



Detaljplan
UNNARYD 2:48,
Unnaryd
Hylte kommun, Hallands län

PLANBESKRIVNING GRANSKNINGSHANDLING

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

Förord

Denna granskningshandling beskriver det förslag till detaljplan för Unnaryd 2:48 i Unnaryd, 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 Unnaryd 2:48 handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i granskningsskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-04-17 att godkänna planförslaget för samråd. Samråd av planförslaget pågick mellan 2024-04-29 – 2024-05-20. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter samrådet sammanställdes synpunkterna i en samrådsredogörelse och kommunen tog ställning till hur man skulle gå vidare med planförslaget.

Detaljplanen har efter samrådet reviderats utefter de inkommande yttranden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-19 att godkänna planförslaget för granskning. Granskning av planförslaget pågår mellan 2024-07-01 – 2024-08-25. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Granskningen omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedömdes ha väsentligt intresse av planen. Efter granskningen sammanställs synpunkterna i ett granskningsutlåtande och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* 1:300 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning*. På samhällsbyggnadsförvaltningen finns det en *fastighetsförteckning* (Lantmäteriet 2024-03-01) och en *undersökning kring betydande miljöpåverkan* (2024-02-29) 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

Emma Eriksson

Bygg- och miljöchef

Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1	SYFTE	6
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1	HELA DETALJPLANEN	7
2.2	GENOMFÖRANDETID	8
2.3	ALLMÄN PLATS	8
2.4	KVARTERSMARK	8
2.5	BEFINTLIGT	8
2.6	ÄRENDEINFORMATION	8
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	9
	<i>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</i>	9
	<i>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</i>	10
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
4.1	KOMMUNALA	11
4.1.1	DETALJPLAN	11
4.1.2	PLANBESKED	11
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	11
4.2	RIKSINTRESSEN	12
4.2.1	FRILUFTSLIV	12
4.2.2	NATURA 2000	12
4.3	MILJÖKVALITETSNORMER	13
4.3.1	LUFT	14
4.3.2	VATTEN	14
4.3.3	BULLER	14
4.4	MILJÖ	14
4.4.1	Biotoppsskydd	14
4.4.2	STRANDSKYDD	15
4.4.3	DAGVATTEN	15
4.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	16
4.5.1	OMGIVNINGSBULLER	16
4.5.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	16
4.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
4.7	KULTURMILJÖ	18
4.8	TEKNIK	20
4.9	TRAFIK	20
4.10	RADON	21
5	PLANERINGSUNDERLAG	22
5.1	KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG	22
5.1.1	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	22
5.2	UTREDNINGAR	22
6	KONSEKVENSER	23
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	23
6.2	NATUR	23
6.3	MILJÖ	23

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING	23
6.3.2 DAGVATTEN	24
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	24
6.5 HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE	24
6.6 RIKSINTRESSE	24
6.7 KULTURMILJÖ	24
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	25
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

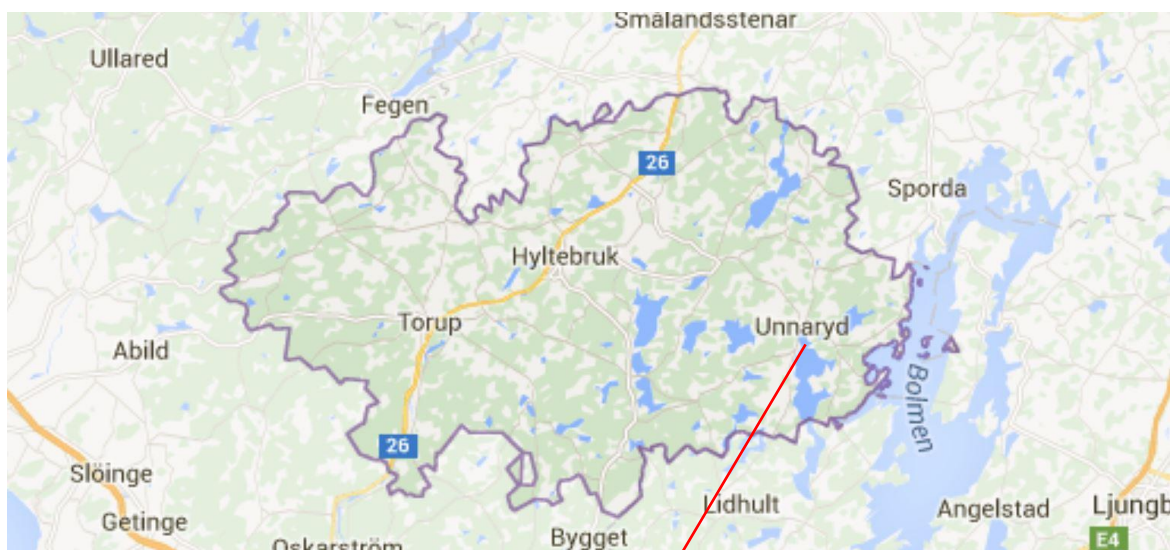
Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för fler användningar på platsen som idag är planlagd för samlingslokal. Den nya detaljplanen syftar till att tillåta användningar så som bostad, tillfällig vistelse i form av bed and breakfast, cafeteria, restaurangverksamhet eller liknande.



2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Läge, areal och avgränsning: Planområdet ligger i östra kanten av Unnaryds samhälle strax norr om Bolmenvägen (870). Planområdet består idag av en fastighet med två byggnader. Intill planområdet återfinns befintliga bostäder och natur. Planområdet består av fastigheten Unnaryd 2:48. Området avgränsas utefter den nuvarande detaljplanen Un 529 inom användningen samlingslokal. Planområdets omfattning är ca 1400 m².



Aktuellt planområde.

Markägoförhållanden:

Aktuellt planområde innefattar följande fastighet

Unnaryd 2:48

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 bostäder, tillfällig vistelse och centrum.

2.5 BEFINTLIGT

Platsen för planområdet ligger på tidigare detaljplanerad mark, kvartersmark, samlingslokal (*detaljplan Un 529*). Planområdet består idag av två byggnader. I angränsning till planområdet återfinns det bostäder samt en vacker natur.

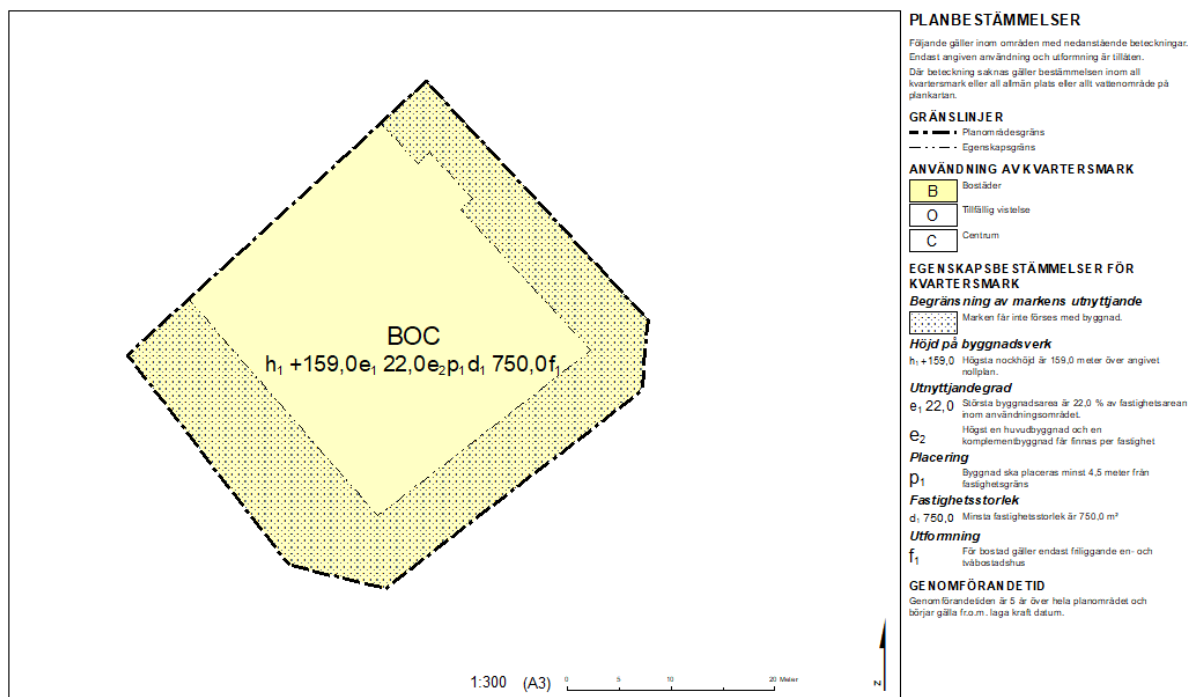
2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunen har beslutat att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Unnaryd 2:48. Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	april 2024
Granskning	juli 2024
Antagande	september 2024
Laga kraft	oktober 2024

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 hösten 2024, efter beslut om bygglov.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Delar av plankarta.

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. 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 §

C - CENTRUM: Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. 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 159,0 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN: För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse föreslås en högsta nockhöjd till 159 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 158,7 meter över angivet nollplan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

e₁- STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 22% AV FASTIGHETSAREAN INOM ANVÄNDNINGSMÅLET: 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 22% av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta gör det möjligt att totalt bebygga ca 300 m² inom fastigheten Unnaryd 2:48. Denna reglering ger även goda parkeringsmöjligheter inom fastigheten. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

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

p₁ – BYGGNAD SKA PLACERAS MINST 4,5 METER IFRÅN FASTIGHETSGRÄNS: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske på sin egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav bör byggnad inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

d₁ – MINSTA FASTIGHETSSTORLEK ÄR 750 m²: Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. En minsta fastighetsstorlek bör vara 750 m². Området förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 18 §

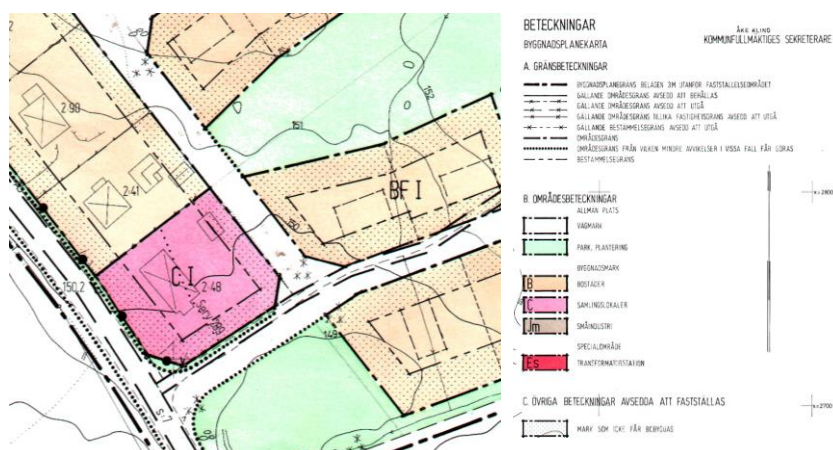
f₁ – FÖR BOSTAD GÄLLER ENDAST FRILIGGANDE EN- OCH TVÅBOSTADSHUS: Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde gäller idag detaljplan *Un 529 – Unnaryd norra 2:45 m.fl.* Planområdet är sen tidigare planlagd för samlingslokal. Gällande detaljplan är från 1979.



Gällande detaljplan Un 529 – Unnaryd norra 2:45 m.fl.

4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2023-12-05 att bevilja positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Unnaryd 2:48.

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

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Hylte kommun har i sin översiktsplan pekat ut åtta fokusområden varav tre av dessa handlar om ett livskraftigt näringsliv, attraktiva boendemiljöer och en tydlig utvecklingsstruktur.

Inom fokusområdena har flertalet övergripande planeringsinriktningar utpekats. Bland annat att kommunen ska verka för att

- Underlätta för utveckling av besöksnäringen, framförallt vid Bolmen och Unnen.
- Bygga tätare, komplettera och förnya befintlig bebyggelse för att korta avstånden och utveckla attraktiviteten i befintliga miljöer.
- Förstärka resandeunderlagen genom att utveckla attraktiva boende- och centrummiljöer. Lokalisera merparten av ny bebyggelse till stråkens noder och förstärka landsbygden genom attraktiva länkar i stråken.

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

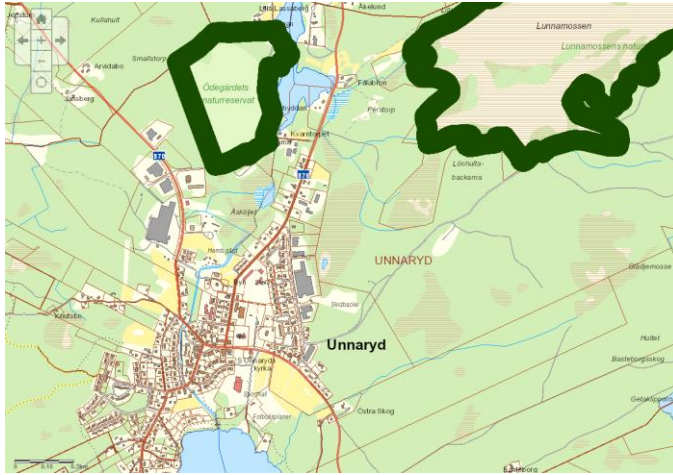
Sjön Unnen söder om aktuellt planområde ingår i det så kallade Bolmenområdet och är riksintresse för friluftslivet.

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 ca 500 meter ifrån sjön Unnen. Genom ny användningen på fastigheten kan istället friluftslivet gynnas då det exempelvis blir lättare att övernatta i området.

4.2.2 NATURA 2000

Norr om Unnaryd återfinns två natura 2000 områden vilka klassas som riksintressen. Ödegärdet och Lunnamossen. Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda. Det överordnade bevarandesyftet för Natura 2000-nätverket är att bidra till bevarandet av biologisk mångfald genom att bibehålla eller återskapa gynnsam bevarandestatus för de naturtyper och arter som omfattas av EU:s fågeldirektiv eller art- och habitatdirektiv.



Natura 2000 områden norr om Unnaryd.

Ödegårdets naturreservat är bevuxen med en väldigt gammal men frisk bokskog, där den äldsta generationen bok är ca 250 år. Både epifytfloran och fågelsamhället har inventerats och visat sig vara mycket artrik, antalet rödlistade lavar är det högsta kända antalet i Hallands län och 34 olika fågelarter har noterats vid häckningstid. I områdets centrala och norra delar finns våtmarker som är bevuxna med sumpskog dominerad av björk och gran med inslag av klibbal och tall. Lövblandskog av bok, ek och björk finns närmast vägen i söder och öster. En stor del av området klassas som nyckelbiotop.

Lunnamossen består till största delen av öppen myrmark men i våtmarken finns även fastmarksöar, så kallade myrholmar. På dessa öar finns naturskogsartad tallskog och barrblandskog. Skogen är orörd sedan länge och många gamla tallar reser sig mot skyn. 2013 utfördes en åldersbestämning av en gammal tall i den nordöstra myrkanten. Tallens ålder uppskattades till över 400 år, vilket innebär att den började växa i slutet på 1500-talet. Detta är den hittills äldsta kända tallen i Hallands län.

Kommunen bedömer att varken Ödegårdets naturreservat eller Lunnamossen kommer påverkas. Naturreservaten ligger högre än planområdet och vattnet ifrån områdena förväntas mynna ut i Unnen. Båda naturreservaten är placerade ca 1 km ifrån planområdet. Det förväntas därmed inte att den nya användningen på fastigheten som detaljplanen möjliggör för kommer påverka växt och djurlivet i naturreservaten.

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

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

4.3.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer 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

4.4.1 BIOTOPPSSKYDD

Vid gränsen till planområdet finns en stengärdesgård. Stengärdesgårdar kan ibland omfattas av ett generellt biotopskydd. Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Åtgärder som kan skada biotopskyddsområden är bl.a. bortschaktning och exploatering i form av bebyggelse. Naturvårdsverket skriver dock att "*För att en stenmur ska omfattas av biotopskyddsbestämmelserna ska minst en sida av muren gränsa till jordbruksmark. En stenmur som löper längs en allmän väg, eller längs gränsen till skogs- eller tomtmark omfattas av biotopskyddsbestämmelserna om murens andra sida gränsar mot en åker, betesmark eller annan jordbruksmark. Skyddet för stenmurar bör normalt gälla även i de fall en högst två meter bred naturlig bäckfåra, ett dike, eller en mindre grusväg är belägen mellan stenmuren och den intilliggande jordbruksmarken.*"

Kommunen bedömer dock att denna stenmur inte gränsar till någon jordbruksmark och därmed inte heller berörs av något biotopskydd.

4.4.2 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.

Ca 40 meter sydöst om fastigheten återfinns ett dike som mynnar ut i Unnen. Kommunen anser att diket inte omfattas av strandskyddet då det inte bör klassas som ett naturligt vattendrag.

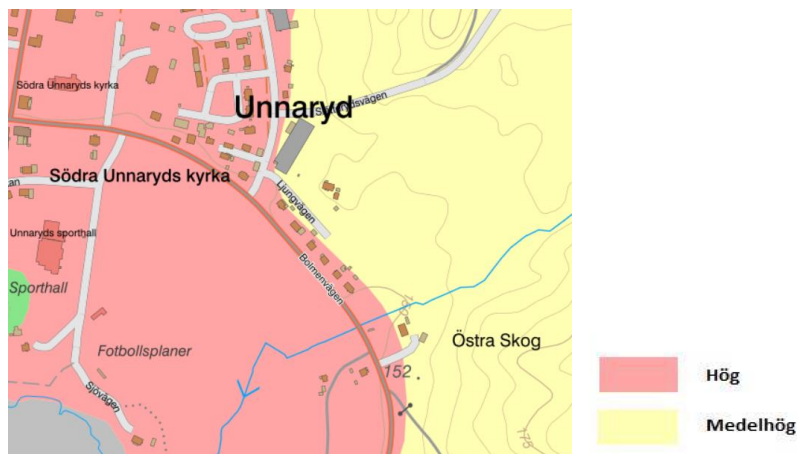
4.4.3 DAGVATTEN

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.



4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Trafiken utmed Bolmenvägen 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 totalt mellan 251-500 fordon på Bolmenvägen dagligen (ÅDT). Hastigheten på Bolmenvägen 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 skulle kunna bli påverkade vid ett större skyfall eller översvämning, strax utanför återfinns dock en. 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.



Lågpunkter.

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Topografin inom planområdet upplevs som relativt plan. Ett dike återfinns ca 40 meter söder om området. Marken består av isälvsediment inom planområdet och sandig morän norr 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 2023-04-11.

4.7 KULTURMILJÖ

Hela Unnaryds samhälle är utmärkt som en särskilt värdefull kulturmiljö. Viktiga karaktärsdrag och kvalitéer för Unnaryds samhälle 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.



Bild på huvudbyggnad sett från Bolmenvägen, 2024-05-22.

Detaljplanen innefattar befintliga byggnader. Huvudbyggnaden har tidigare använts för kyrklig verksamhet och senast som buddisttempel. Fastigheten byggdes 1944 som ett kapell för Sionkyrkan, en församling inom Pingstkyrkan. Det är önskvärt att både befintlig och ny bebyggelse speglar områdets karaktär.

Huvudbyggnaden ses som en värdefull kulturhistorisk byggnad och karaktäriseras av:

- Volymen
- Sadeltak med tegelpannor
- Fönster sett till storlek, att de är sidohängda, i trä samt placering
- Tillbyggnaden på kortsidan

Karaktärsdragen ses som viktiga för att byggnaden ska få fortsätta ha sitt tidstypiska och säregna uttryck. Höjden på fönsterna betonar användningsområdet byggnaden en gång uppfördes som nämligen kapell, stora fönster gav ett stort ljusinsläpp. Fönsterna bidrar till byggnadens avläsbarhet.

För att inte förvanska byggnaden bör detta bevaras/renoveras eller kompletteras med liknande tidstypiska material/utseende. Byggnaden är relativt enkel i sitt uttryck och det är inte mycket som krävs för att byggnaden ska förvanskas. Därav bör eventuella tillbyggnader i första hand ske på husets baksida för att inte förvanska byggnadens kulturvärden.



Bild på huvudbyggnad, 2024-05-22.

Formspråk, material- och kulörval är viktiga att anpassa till den ursprungliga arkitekturen liksom tillbyggnaders volym, form, proportioner och placering.

- Enligt PBL 2 kap 1§ ska prövning av frågor enligt denna lag ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.
- I PBL 8 kap 13§ står det att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Fastighetsägaren möjligheter till byggnation och förändringar är på så sett begränsande utifrån gällande lagstiftning. I ett framtida bygglov behöver detta prövas vidare beroende på vilken förändring som planeras. Kommunen har valt att inte reglera detta vidare i detaljplanen då det inte ingår i detaljplanens syfte och till viss del redan är reglerat i PBL. Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.

4.8 TEKNIK

El, tele och bredband

Inom planområdet finns diverse ledningar för el och fiber.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp ligger strax söder om planområdet och fastigheten är redan ansluten till systemet.

4.9 TRAFIK

Trafikmiljö

Området nås och förväntas vidare anslutas till det befintliga vägnätet genom den nuvarande uppfarten från Bolmenvägen.

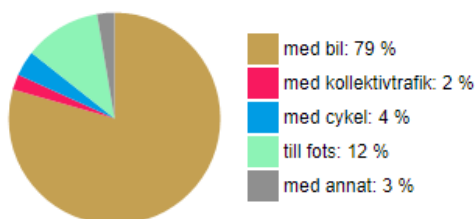
Bolmenvägen har en årsdygnstrafik mellan 251–500 fordon. Hastigheten på Bolmenvägen är idag 40 km/h. Det är trafikverket som sköter om denna vägen.

Kommunen har med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg beräknat förväntade transporter till och från området. Beräkningen gjordes utefter detaljplanens regleringar så som byggyta, som i sin tur även kalkylerade utefter 5 boendeenheter. De skulle innebära totalt 36 resor per dygn oavsett färdmedel.

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 36 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



Osäkerhet



Andelen av resorna som är baserade på trafikstringsantal 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	28	1	1	4	1	36

Resor uppdelat efter markanvändning

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

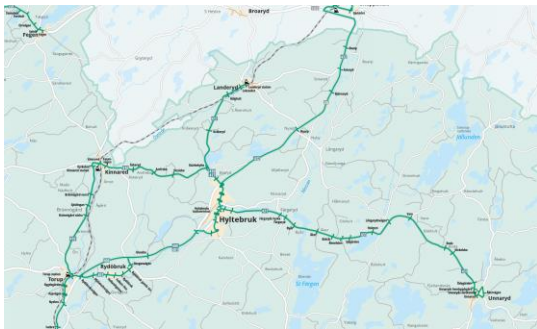
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Villa	28	1	1	4	1	36
Totalt	28	1	1	4	1	36

Detaljplanen möjliggör för flera användningar än boende så som centrum och tillfällig vistelse, de användningarna är svårare att beräkna. Skulle exempelvis en restaurang byggas på platsen kommer trafiken troligen ökas ännu mer. Tomten är dock belägen i slutet av samhället med få nära grannar som kan tänkas bli störda. Fastigheten regleras med en största byggnadsarea på 22 % av fastighetsarean inom användningsområdet vilket ger goda parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten. Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Fastigheten är idag planlagd för samlingslokal vilket också kan tänkas generera en del trafik.

Därmed bedömer kommunen som att det enbart finns en liten risk för problem gällande trafiklösningen.

Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 650 meter ifrån närmsta hållplats där det finns en god turtäthet mellan Hyltebruk och Unnaryd. Ifrån Hyltebruk finns vidare goda transportmöjligheter.



Karta över kollektivtrafiken.

4.10 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 Unnaryd 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 29/2 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 lukt i form av matos och 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 kommunen känner inte till några risker i området. Detaljplanen ändrar 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
Unnaryd 2:48	<p>Fastigheten ligger inom planområdet och ägs privat. Fastighetsägaren bekostar detaljplanen.</p> <p>Fastigheten kommer kunna användas till bostadsändamål, tillfällig vistelse och centrumverksamheter i och med den nya detaljplanen.</p> <p>Befintligt servitut som finns inom fastigheten med aktnr 13-SÖD-289.1 avseende avloppsledning till förmån för Unnaryd 2:41 kommer inte påverkas.</p>
Unnaryd 2:41	<p>Fastigheten ligger väster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.</p>
Unnaryd 4:57	<p>Fastigheten ägs av kommunen och är placerad runt om planområdet och förväntas inte påverkas.</p> <p>Inom fastigheten finns en ledningsrätt 1315-2019/26.1 för elektronisk kommunikation. Till förmån för Unnaryds Fiber Ekonomisk Förening. Ledningsrätten kommer inte att påverkas.</p>
Unnaryd 2:90	<p>Fastigheten ligger väster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.</p>
Unnaryd s:7	<p>Marksamfällighet utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget</p>
Unnaryd s:8	<p>Marksamfällighet utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget</p>

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. 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 möjliggör för en ökad turism och fler attraktiva boenden i samhället vilket gynnar samhällsutvecklingen.

6.6 RIKSINTRESSE

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande riksintressen negativt.

6.7 KULTURMILJÖ

Planförslagets konsekvenser på kulturmiljön bedöms som små då dagens regleringar i form av planbestämmelser och lagstiftning anses liknande med planförslaget.

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 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 RÄTTIGHETER

Idag återfinns ett befintligt servitut som inom fastigheten Unnaryd 2:48 med akt nr 13-SÖD-289.1 avseende avloppsledning till förmån för Unnaryd 2:41. Detta kommer inte påverkas.

Det återfinns även en ledningsrätt 1315-2019/26.1 mellan planområdet och Bolmenvägen på fastigheten Unnaryd 4:57. Ledningsrätten är till förmån för Unnaryds Fiber Ekonomisk Förening och är till för elektronisk kommunikation. För att se till, underhålla och reparera ledningen har det upplåtits ett 4 meter brett område med ledningen huvudsakligen i mitten som bibehålls. Detaljplanen medger inga byggrätter inom detta område och ledningsrätten bedöms inte påverkas.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 UTBYGGNAD PÅ ALLMÄN PLATS

Är inte aktuellt.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Är inte aktuellt.

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, fjärrvärme och el

Fastigheten är redan ansluten till kommunalt vatten och avlopp och bekostar driften för detta.

Dagvattenanläggning och -drift inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Vid eventuell anslutning av fjärrvärme kommer en avgift tas ut.

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 exploatören.

7.4.1 PLANAVGIFT

Detaljplanen bekostas av exploatören. 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)

