

Ny detaljplan för;
Kambo 1:12 m.fl.

Hyltebruk, Hylte kommun



Del av planområdet i dagsläget

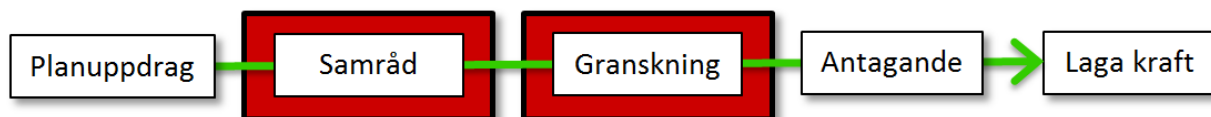
PLANBESKRIVNING

Samrådshandling
Upprättad 2022-02-24

Dnr 2022 SBN0036

Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till en ny detaljplan för Kambo 1:12 m.fl. som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Kambo 1:12 m.fl. handläggs med standardförfarande, och befinner sig nu i samrådsskedet. När planen är antagen av kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Figur 1. Planprocess med normalt planförfarande.

Samråd om planförslaget Kambo 1:12 pågår mellan 2/5–2022 – 23/5–2022. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter plansamrådet sammanställs synpunkterna och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET	5
PLANFÖRSLAG	9
GENOMFÖRANDE	12
KONSEKVENSER	15

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* i skala 1:1000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingen hör också en *planbeskrivning* och en *plankarta*, vilka ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men inte har någon egen rättsverkan. På samhällsbyggnadskontoret finns också *behovsbedömning*, *fastighetsförteckning* (Lantmäteriet) och en *arkeologisk utredning (Picea kulturarv)* att ta del av för den som så önskar.

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2022-02-24

Siv Modée
Bygg- och miljöchef

Emilia Gustafsson
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att genom framtagandet av en ny plan kunna medge markanvändning. Detaljplanen kommer möjliggöra för handel samt verksamheter. Genom att medge dessa planbestämmelser så möjliggörs en expansion för handel och verksamheter i Hyltebruk, skyltläge längst Nissastigen 26.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet Kambo 1:12 ligger intill södra infarten till Hyltebruk. Placeringen av planområdet är fördelaktigt för ändamålet då det ligger längst väg 26, vilket gör det attraktivt för verksamheter att etablera sig på platsen. Planområdet är 4,8 ha stort.

Planområdet gränsar till fastighet Kambo 1:1, fastighet 1:26 och fastighet 1:5.

Markägoförhållanden

Aktuellt planområde berör följande fastigheter:

Kambo 1:12, ägare Hylte kommun

Kambo 1:26, ägare Hylte kommun

Kambo 1:5, ägare Hylte kommun

Kambo 1:14, ägare Privat

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-28 att bevilja ett positivt planbesked för Kambo 1:12 m.fl.

Planen handläggs med standardförförande och planarbetet ska ske i enhetlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2014:900).

Översiktsplaner

Hylte har en kommuntäckande översiktsplan från 2019, Översiktsplan för Hylte kommun, antagen 2019-11-28.

I översiktsplanen som antogs 2019 har flera mål för näringslivsutveckling pekats ut. Även aspekter som handel och arbetsmöjligheter har pekats ut som mål gällande att nå en befolkningsutveckling i kommunen. Planförslaget får anses gå i linje med översiktsplanens intentioner gällande näringsliv och arbetsmöjligheter, det vill säga även till bidragande faktorer gällande en befolkningsutveckling.

Detaljplaner

Planområdet har i dagsläget ingen gällande detaljplan och området är inte planlagt.

Riksintressen och förordnanden

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

Kort historik

Kambo 1:12 är ett planområde intill Nissastigen 26, södra infart som främst består av öppen åkermark. Området har ingen gällande detaljplan. Tidigare har Kambo 1:12 bestått av bostadshus samt mindre lantbruk. Detta är i dagsläget rivet, just nu återstår det endast ett fåtal förfallna komplementbyggnader, som exempelvis skjul.

Markanvändning

Strandskydd

Planområdet påverkas inte av strandskydd. Det strandskydd som finns på planområdets östra del, längst Nissastigen 26 påverkas inte av planen, då ett avstånd mellan väg 26 och bebyggelse ska hållas oavsett.

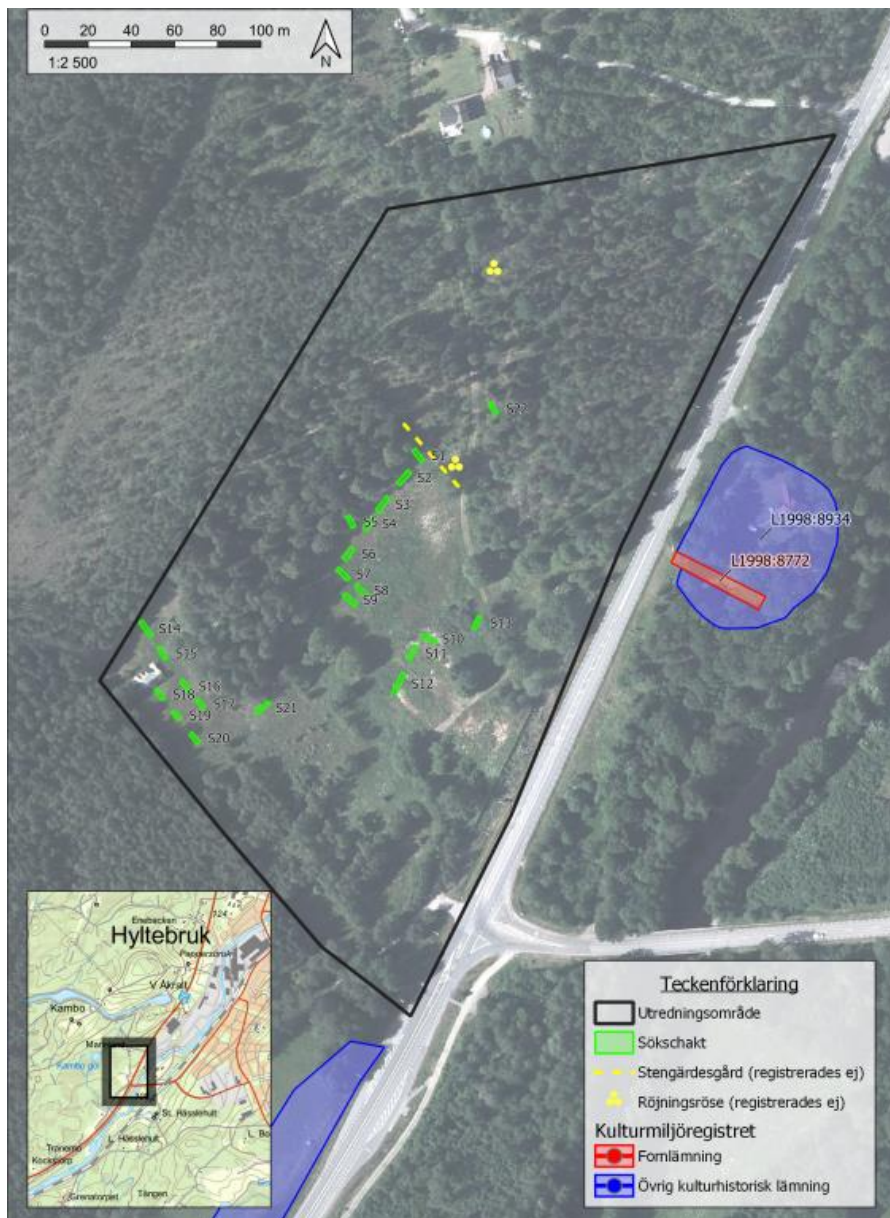
Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse på planområdet att beakta, utan området består främst av öppen åkermark och natur.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret, en arkeologisk undersökning genomfördes utav Picea Kulturarv. Fältarbetet pågick 2022-02-14 till 2022-02-15. Undersökningen finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Under utredningen grävdes sammanlagt 22 schakt. Inga nya lämningar mättes in. Under inventeringen påträffades främst äldre åkermark som i dagsläget är planterad skog. En del av fastighetsgränsen mellan Kambo 1:12 och 1:5 markeras av en stengärdesgård. Detta sentida inslag i kulturmiljön registrerades *inte* som lämningar. Picea kulturarv gör en bedömning att inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs. Däremot anser Picea kulturarv att man bör visa hänsyn för Stengärdesgården i det fortsatta planarbetet. Stengärdesgården kan anses utgöra gränsmärke i aktuell gräns, d.v.s. skyddas enligt 14 kap. 8 § brottsbalken. Ansökan om säkerställande av gränsmärken lämnas till Lantmäteriet



Översikt av det totala resultatet av fältarbetet. (*Picea kulturalarv*)



Stengärdesgården som markerar del av fastighetsgräns mellan Kambo 1:5 & Kambo 1:12 (Picea kulturarv)

Antikvarisk bedömning

Inga fynd eller anläggningar som visar på en sedan tidigare okänd fornlämning påträffats inom utredningsområdet. På grund av sin sentida kontext har stengärdesgården och röjningsröseerna inte registrerats som kulturhistoriska lämningar, men dessa utgör ändå ett visst kulturhistoriskt värde som visar på områdets yngre historiska bruk.

Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Naturmiljö

Planområdet består inte av några större naturvärden. Inga kända fridlysta eller hotade arter finns i området och platsen berörs inte av biotopskydd eller naturreservat.

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Risk och störningar

Planområdets lokalisering jämsides med Nissastigen kan medföra risk och störningar i form av trafik och buller.

Projektet behöver hitta säkra trafiklösningar för in och utfarter i området. Detta ska göras i samråd med Trafikverket. Trafikbuller från V26 bör ej vara ett bekymmer för fastigheten, detta i följd av det syfte detaljplanen har. Fastigheten ska exploateras med handel & verksamheter.

Luftkvalitet

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.

Mark- och vatten

Geoteknik

Geoteknisk utredning är beställd genom konsult, AFRY och ska vara genomförd och komplettera planhandlingarna inför granskningskedet.

Dagvatten

En dagvattenutredning är beställd genom konsult, Ciscen AB och ska vara genomförd och komplettera planhandlingarna inför granskningskedet.

Översvämning

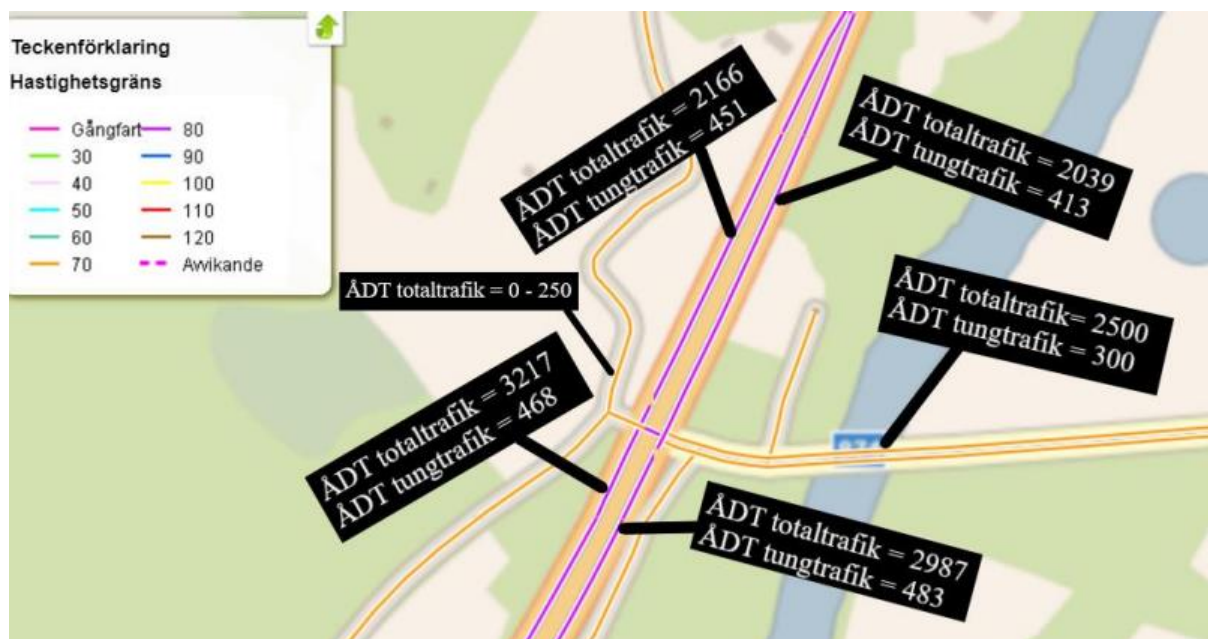
Planområdet har historiskt inte omfattats av översvämningar. Planområdet bedöms ej ligga i riskzon för översvämning enligt Länsstyrelsens översvämningsskartering.

Trafik och parkering

Nissastigen 26

Intill planområdet går Nissastigen 26, vilket är en trafikled som är relativt belastad.

ÅDT totaltrafik söder	ÅDT totaltrafik norr	ÅDT Tungtrafik söder	ÅDT tungtrafik norr
2166	2039	451	413
3217	2987	468	483



Bilden illustrerar de olika hastighetsgränserna och ÅDT. Karta & data: NVDB, Trafikverket

Trafikverket är huvudman för vägen. Vid exploatering krävs dialog med trafikverket som har ansvar för leden och dess underhåll.

Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Cirka 210 meter från planområdets mittpunkt återfinns kollektivtrafik i form av busshållplats Hyltebruk Ekelund. Dock finns det i dagsläget ingen överfart mellan hållplatsen och planområdet. Detta är också något som i framtiden kan bli en svårighet då Nissastigen 26 är så pass belastad som den är.

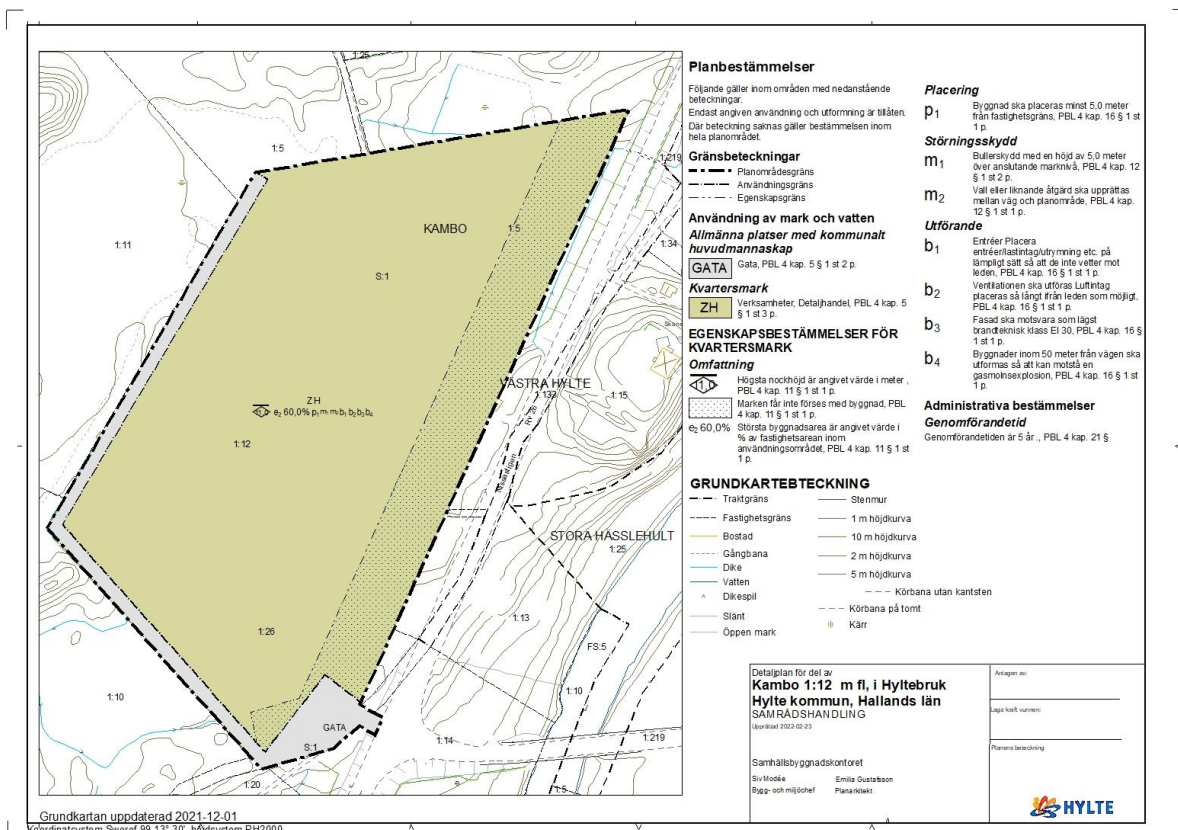
Parkering och tillgänglighet med bil

Planområdet är lokaliserat intill Nissastigen, södra infarten vid Hyltebruk, vilket möjliggör för god tillgänglighet om man kommer med bil. Eventuella framtida verksamheter får bistå med parkeringsmöjligheter vid sina verksamheter.

Teknisk försörjning

Det finns i dagsläget inga ledningar dragna till planområdet, detta är något kommunen bekostar och genomför vid framtida exploatering.

PLANFÖRSLAG



Markanvändning och byggrätt

Planförslaget medger markanvändning för handel och verksamheter. Planområdet består av 30 meter prickmark längst Nissastigen 26, detta i följd av ett skyddsavstånd mellan väg och

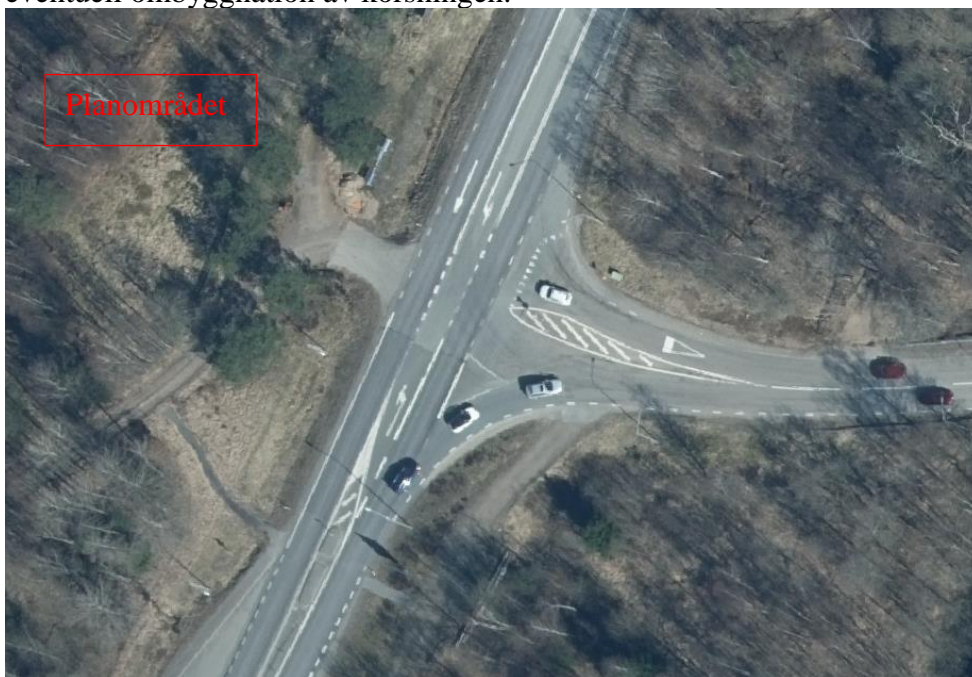
eventuella verksamheter. En bestämmelse reglerar även byggrätten inte får vara närmare än 5 meter från fastighetsgränsen. Detta för att exempelvis kunna sköta underhåll av fasader och liknande utan behöva överskrida fastighetsgränsen.

Gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen bör ta fäste i Hylte kommuns gestaltningsprogram. Det är angeläget att den nya bebyggelsen ges möjlighet att spegla nutida byggnadssätt samtidigt som den samspelar med omkringliggande bebyggelse när det gäller utformning, volym liksom färg och materialval. Största byggnadsarean av fastigheten är 60 % inom användningsområdet.

Trafik och parkering

Planområdet ska kopplas på Nissastigen 26. Efter dialog med Trafikverket anser myndigheten att en trefartskorsning är den lämpligaste lösningen på trafikinät. Då Nissastigen 26 är ett riksintresse och ligger under Trafikverkets ansvar så är det trafikverket som är huvudman för att anlägga detta. Hylte kommun får däremot stå för kostnaderna som uppkommer av en eventuell ombyggnation av korsningen.



Korsningen i dagsläget in till planområdet som ligger tvärs över infarten till Hyltebruk samhälle.

För att kunna hålla ett säkerhetsavstånd mellan väg 26 och planområdet ska ett skyddsavstånd på 30 meter hållas, detta är reglerat genom prickmark. Utöver detta regleras trafiksäkerheten med ett flertal bestämmelser i kartan. Bestämmelserna kommunen valt att reglera med är utifrån Länsstyrelsen *Risikanalyser av farligt gods i Hallands län*.

Typ av bebyggelse	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Tabell från Länsstyrelsen Halland - Riskanalys av farligt gods i Hallands län. (V26 = Väg Hög)

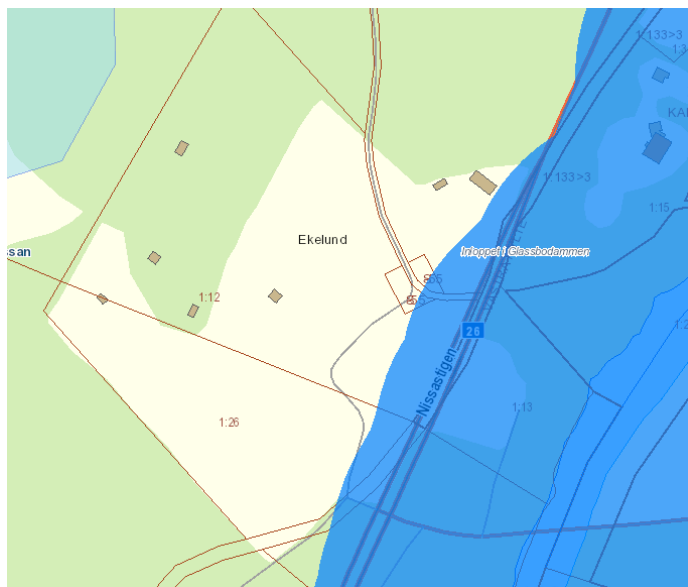
Kommunen kommer vara huvudman för den lokalgata som planläggs på planområdet.

Natur och grönytor

Planområdet formas av just naturområden runtomkring sig. Närheten till natur anses som goda.

Mark och vatten

Strandskyddet som delvis går upp över planområdet påverkas inte, detta då planförslaget har en prickmark på 30 meter.



Det blåa illustrerar strandskyddet vid berört område.

Teknisk försörjning

Vid dagsläget finns ingen teknisk försörjning vid planområdet. Vid en exploatering kommer kommunen ansvara för att anlägga detta i en form som är anpassad efter markens ändamål. VA-avdelningen har tagit fram 3 olika lösningar för VA till planområdet. Ett beslut av dessa tas vid en kommande exploatering efter laga kraftvunnen detaljplan.

Skydd

Planförslaget reglerar ett flertal skyddsåtgärder i följd av att Nissastigen 26 går längst planområdets östra del. Detta har reglerats genom följande bestämmelser:

m1	Bullerskydd med en höjd på 5m över anslutande mark
m2	Vall eller liknande åtgärd ska upprättas mellan väg och planområde
b1	Placera entréer, lastintag, utrymningar etc. så de inte vetter ut mot leden
b2	Ventilationen ska placeras så luftintag placeras långt bort från leden
b3	Fasad ska motsvara som lägst brandklass EI30
b4	Byggnader inom 50 meter från vägen ska utformas så att de kan motstå en gasmolnexplosion

Dessa bestämmelser uppfyller de rekommendationer som Länsstyrelsen presenterat i sin handling *Risikanalyt av farligt gods i Hallands län* gällande de skyddsavståndet på 30 meter som är planlagt i planförslaget.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt. Konsekvenser av genomförandet för enskilda sakägare, andra berörda och miljön, redovisas under *Konsekvenser*, sid 25.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	maj 2022
Granskning	juli -> augusti 2022
Antagande	september/oktober 2022
Laga kraft	november/december 2022

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

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.

Avtal

Kommunen är uppdragsgivare för detaljplanen och ett planavtal behöver därav inte upprättas.

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

Ansvarsfördelning

Hylte kommun ansvarar för genomförandet av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

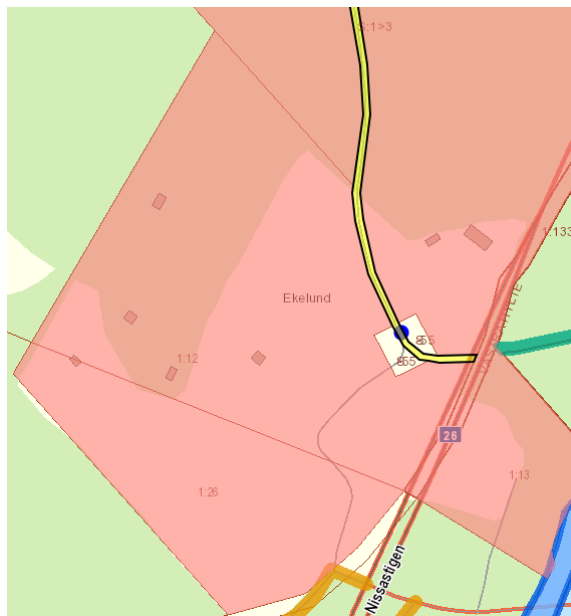
Fastigheter och fastighetsbildning

Kommunen äger de fastigheter planområdet berör. Det går en samfällighet över planområdet som kommunen inte är ägare till.

Inför försäljning av mark kan det komma att ske fastighetsbildning av planområdet.

Rättigheter

Det finns samfälligheter som går genom planområdet. Vid exploatering bör denna samfällighet upplösas i dialog med delägare och lantmäteriet.



Den gula vägen illustrerar samfälligheten

Delägare i samfälligheten

21/320	KAMBO 1:10
39/320	KAMBO 1:11
5/24	KAMBO 1:2

1/12	KAMBO 1:20
3/16	KAMBO 1:3
1/6	KAMBO 1:5
1/16	KAMBO 1:7
47/864	KAMBO 1:8
25/864	KAMBO 1:9
1/48	STORA HÄSSLEHULT 1:25

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

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

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av allmän platsmark bekostas av kommunen.

Kostnader för fastighetsbildning och -reglering

Berörd exploatör/markägare bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet om behovet uppstår.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

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

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

Kostnader för VA, dagvatten, fjärrvärme och el

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

Dagvattenanläggning och -drift inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare. En dagvattenutredning kommer vid detta skede existera att ta del av och arbeta utifrån.

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

Kostnader för planarbete

Kostnaderna för planarbetet regleras av planavtal, då kommunen är uppdragsgivare av projektet har inget planavtal upprättats och kommunen står för de kostnader som uppkommer i planarbetet.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

Efter behovsbedömningen kommunen tog fram anses det INTE att planförslaget har en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen finns att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

Konsekvenser för sakägare och andra berörda

Sakägare

Fastigheter i anslutning till planområdet, och andra sakägare enligt fastighetsförteckningen, bedöms bli berörda på följande sätt av planförslaget:

Sakägare	Konsekvenser
Kambo 1:5	Ligger inom planområdet. Det kommer möjliggöras för verksamheter och handel på platsen. Vilket kan gynna kommunens utveckling. Ingår i samfällighet gällande väg och grustag.
Kambo 1:12	Ligger inom planområdet. Det kommer möjliggöras för verksamheter och handel på platsen. Vilket kan gynna kommunens utveckling.
Kambo 1:14	Ligger inom planområdet. Det kommer möjliggöras för verksamheter och handel i planområdet. Fastigheten ligger i kanten av planområdet och förväntas framförallt bli påverkad då en annan trafiklösning behöver ordnas på marken. Ingår i samfällighet gällande väg.
Kambo 1:26	Ligger inom planområdet. Det kommer möjliggöras för verksamheter och handel på platsen. Vilket kan gynna kommunens utveckling.
Kambo 1:10	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo 1:11	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo 1:20	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Stora Hässlehult 1:25	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo 1:2	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo 1:3	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo 1:7	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo 1:8	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo 1:9	Fastigheten ligger utom planområdet. Dock ingår den i samfälligheter rörande väg och grustag inom planområdet vilket kan påverka fastigheten.
Kambo GA:1	En anläggningssamfällighet med vägändamål som ligger inom planområdet. Vilket kan komma påverkas.

Olofström Hallandsboda 1:82	Har rättigheter inom planområdet gällande kraftledning och transformatorstation. Eventuella förändringar kan komma att ske efter vidare diskussion.
Olofström Härnäs 1:94	Har rättigheter inom planområdet gällande kraftledning. Eventuella förändringar kan komma att ske efter vidare diskussion.
Nissastigen (Statlig väg nr 26)	Kan bli påverkad då planområdet behöver anslutas till denna väg. Vidare diskussion med trafikverket krävs.
Kambo 1:13	Ligger utanför planområdet och påverkas marginellt.
Kambo 1:15	Ligger utanför planområdet och påverkas marginellt.
Kambo 1:25	Ligger utanför planområdet och kan påverkas bland annat då vägar kan behövas göras om.
Kambo 1:34	Ligger utanför planområdet och påverkas marginellt.
Västra Hylte 1:133	Ligger utanför planområdet och påverkas marginellt.
Västra Hylte 1:219	Ligger utanför planområdet och påverkas marginellt.
Glassbo GA:1	Anläggningssamfällighet ligger utanför planområdet och påverkas marginellt.

Andra berörda

Planförslaget bedöms ge följande konsekvenser för andra berörda grupper:

Gående och kollektivtrafikresenärer: Otillgängligt

Cyklister: Otillgängligt

Bilister: God tillgänglighet

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

Transportarbete

För att exploatera planområdet kommer det krävas ett omfattande vägarbete för att möjliggöra för transporter och trafik in och ut till planområdet. Trafikbelastningen i området bör dock inte öka något avsevärt då Väg 26 redan är en relativt belastad led.

Natur och växtlighet

Det finns inga kända natur eller växtvärden inom planområdet. Det finns god tillgång till natur runt omkring planområdet.

Dagvatten och översvämningsrisker

En dagvattenutredning kommer genomföras inför granskningskedet.

Buller och luftföroreningar

Med tanke på planens lokalisering längst V26 så är planområdet redan utsatt för eventuellt buller. Planens ändamål är handel och verksamheter, något som inte påverkas av eventuellt buller.

Konsekvenser för samhället

Planförslaget bedöms ha en positiv effekt på samhället, att exploatera för att möjliggöra verksamheter och handel kan skapa arbetstillfällen vilket i sin tur bidrar till en tillväxt för Hylte kommun.

Kostnader för kommunen

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