

Detaljplan för **VEGAS ÄNG ETAPP TVÅ**

Unnaryd, Hylte kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2025-03-28

PLANENS SYFTE

Kommunen har upprättat ett förslag till detaljplan för Vegas äng, etapp två i Unnaryd.

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

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-30 (§ 60) att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2023-09-08 – 2023-10-01. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset (under kontorstid), Storgatan 8, Hyltebruk. Brev med information om planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-06-07 av Lantmäteriet samt till myndigheter m.fl. enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har fem yttranden kommit in. Dessa presenteras i en separat samrådsredogörelse med all saktext kopierad direkt från dokumenten, följt av kommunens kommentar. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför det fortsatta planarbetet och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda. Samrådsredogörelsen godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2024-12-11 (§115) och finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget har efter samrådet reviderats och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-11 (§115) att godkänna planförslaget för granskning i enlighet med plan- och bygglagen. Under granskningstiden som pågick mellan 2024-12-20 till 2025-02-02 har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida och på samhällsbyggnadsförvaltningen under kontorstid.

Under granskningstiden har åtta yttranden kommit in. Dessa presenteras i detta granskningsutlåtande med all saktext kopierad direkt från dokumentet, följt av kommunens kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför antagande, förslagna revideringar sammanfattas och en namnlista på de sakägare som inte fått sina synpunkter helt tillgodosedda redovisas. Angivet datum är ankomstdatum.

Inkommande yttranden:

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Statens geotekniska institut

E.ON

Skanska

Trafikverket

Region Halland

Sakägare 1

1. LÄNSSTYRELSEN, 2025-02-07

Synpunkter:

Granskning av detaljplan för Vegas äng, etapp två, Unnaryd, Hylte kommun

Kommunens ärendenummer: 2022-SBN0091

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5948-2023, daterat den 28 september 2023.

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Detta då åtgärder som krävs för att undvika erosion inte säkerställts i detaljplanen. Läs mer nedan.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet.

Erosion

Enligt den genomförda geotekniska utredningen visar stabilitetsberäkningarna för sektion 2 att det finns en risk för ytliga ras i slänten närmast vattendraget. För att uppnå en tillfredsställande säkerhetsnivå i denna sektion har ett 0,3 meter tjockt erosionsskydd av krossmaterial föreslagits och inkluderats i beräkningarna. Erosionsskyddet syftar till att motverka erosion och stabilisera slänten genom att öka dess hållfasthet och minska påverkan från vattnets erosion. Erosionsskyddet framgår inte av plankartan eller planbeskrivningen och bör redovisas tydligare i dessa handlingar. Länsstyrelsen anser att erosionsskyddet bör säkerställas i planen då det är en förutsättning för tillfredsställande stabilitet och ett skydd mot skadlig erosion. Det kan krävas tillstånd eller prövning utifrån annan lagstiftning än PBL för att anlägga ett erosionsskydd. Som regel bör denna prövning vara klar innan planen antas. Läs mer i SGI:s yttrande.

Övriga synpunkter

Beakta gärna Lantmäteriets synpunkter för att förtydliga planbestämmelserna.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Den geotekniska utredningen visar på att stabilitetsförhållandena är goda för området. Kommunen har efter granskningen diskuterat utredningen med geotekniker gällande synpunkterna som inkom ifrån Länsstyrelsen och SGI och kommit fram till att utredningen inte varit tillräckligt tydlig gällande erosionsfrågan.

I en av stabilitetssektionerna har beräkningen visat att ytliga ras kan inträffa närmast vattendragets slänt. Geotekniker menar på att dessa ytliga ras som mest skulle kunna påverka naturmarken närmast slänten och ej kvartersmarken även bedömt utifrån kommande klimatförändringar.

Utredningen visar att om kommunen vill anlägga ett erosionsskydd för att säkerställa att naturmarken ej drabbas av erosion så finns det möjlighet till detta genom att anlägga ett erosionsskydd med mäktighet av 0,3 m i slänten.

Om ett erosionsskydd i framtiden anläggs behöver man ta ställning till de lagar och tillstånd som gäller. Att anlägga ett erosionsskydd i förebyggande syfte för att skydda naturmark anses ej nödvändigt för att säkerställa markens lämplighet.

Planbeskrivningen kommer inför antagande av detaljplanen förtydliga att erosionsskydd kan anläggas inom naturmark. Utredningen visar inte på några tydliga tecken på pågående erosion eller att det kan förväntas komma framöver i samband med klimatförändringar eller liknande. Området närmast vattendraget bör för säkerhets skull hållas under uppsikt avseende erosion därför kommer planbeskrivningen förtydliga att huvudmannen dvs kommunen ansvarar för uppsikt över marken.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäterimyndigheten, 2025-01-29

Synpunkter:

Detaljplan för Vegas äng, etapp två, del av Unnaryd 1:250 och Unnaryd 1:244 i Unnaryd

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-12-02) har följande noterats:

FÖR VILKET OMRÅDE GÄLLER UTNYTTJANDEGRADEN?

Utnyttjandegrad

e₁

För friliggande en- och tvåbostadshus är största totala byggnadsarea 220 kvadratmeter med en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter

Lantmäteriet finner det är oklart hur ovan bestämmelse ska tolkas. Det skulle kunna tolkas som att det inte är angivet något område och i det fall inget område anges i bestämmelseformuleringen, relateras bestämmelsen till egenskapsområdets utbredning. Med

den tolkningen skulle konsekvensen bli att det i hela egenskapsområdet endast får vara en total byggnadsarea om 220 kvadratmeter.

FÖRTYDLIGANDE VILKEN GRÄNS SOM AVSES

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter ifrån fastighetsgräns
- p2 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över **gemensam gräns**. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över **gemensam gräns**

För att inte skapa oklarheter i framtiden kan det med fördel förtydligas att ”gemensam gräns” avser fastighetsgräns.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet och kommer klargöra planbestämmelsen i plankarta och planbeskrivning att för friliggande en- och tvåbostadshus är största totala byggnadsarea 220 kvadratmeter per fastighet med en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter.

Kommunen avser också att tydliggöra att det är över gemensam fastighetsgräns som byggnad kan sammanbyggas.

Statens geotekniska institut, 2025-02-05

Synpunkter:

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av Hylte kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Underlag:

1. Plankarta Unnaryd, 2024-12-02
2. Planbeskrivning samrådshandling Unnaryd, 2024-12-02
3. PM Geoteknik Unnaryd 1:250& 1:244, SL GEO 2014-11-08
4. Geoteknisk markteknisk undersökningsrapport (MUR), SL GEO 2014-11-08

Bakgrund och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att kvarteret Unnaryd 1:49 ska användas för nybyggnad av bostäder och lokalgaror samt VA ledningar över ett område om ca 2,5 hektar. Planområdets omfattning är ca 1,1 hektar. Fastighet Unnaryd 1:49, ligger centralt i Unnaryd, norr om sjön Unnen. Väg 876 (Södra vägen) finns i närheten av det planerade planområdet. Planområdet består idag av åkermark. Markytan inom större delen av undersökningsområdet är relativt plan och sluttar svagt mot sydost med nivåerna +145 till +148.

Tidigare yttranden

SGI har även yttrat sig i ärendet i samråd med diarienummer 5.1-2309-1105, daterat 2023-09-26.

SGI:s synpunkter

Enligt den genomförda geotekniska utredningen [3] visar stabilitetsberäkningarna för sektion 2 att det finns en risk för ytliga ras i slänten närmast vattendraget. För att uppnå en tillfredsställande säkerhetsnivå i denna sektion har ett 0,3 meter tjockt erosionsskydd av krossmaterial föreslagits och inkluderats i beräkningarna. Erosionsskyddet syftar till att motverka erosion och stabilisera slänten genom att öka dess hållfasthet och minska påverkan från vattnets erosion. SGI noterar att erosionsskyddet inte framgår av plankartan eller planbeskrivningen och bör redovisas tydligare i dessa handlingar. SGI anser att erosionsskyddet bör säkerställas i planen då det är en förutsättning för tillfredsställande stabilitet och ett skydd mot skadlig erosion. SGI vill påminna om att det kan krävas tillstånd eller prövning utifrån annan lagstiftning än PBL för att anlägga ett erosionsskydd. Som regel bör denna prövning vara klar innan planen antas. SGI anser att det planerade erosionsskyddet i första hand bör vara naturbaserat. SGI rekommenderar att erosionsskyddet underhålls regelbundet för att säkerställa dess långsiktiga funktion och att ansvarsfördelningen för skötsel tydligt anges i planen. Valet av stenstorlek bör motiveras för att säkerställa dess lämplighet. SGI rekommenderar även att befintliga träd bevaras i möjligaste mån och att en skötselplan upprättas för att säkerställa deras hälsa samt förhindra att de skadar erosionsskyddet. Utförda beräkningar visar att stabiliteten med marginal uppfyller erforderlig säkerhetsnivå under förutsättning att erosionsskydd anläggs. Stabiliteten är enligt underlaget således tillfredsställande, en bedömning SGI delar. Sammanfattningsvis ser SGI att stabiliteten för planområdet har undersökt på ett för planskedet lämpligt sätt.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Den geotekniska utredningen visar på att stabilitetsförhållandena är goda för området. Kommunen har efter granskningen diskuterat utredningen med geotekniker gällande synpunkterna som inkom ifrån Länsstyrelsen och SGI och kommit fram till att utredningen inte varit tillräckligt tydlig gällande erosionsfrågan.

I en av stabilitetssektionerna har beräkningen visat att ytliga ras kan inträffa närmast vattendragets slänt. Geotekniker menar på att dessa ytliga ras som mest skulle kunna påverka naturmarken närmast slänten och ej kvartersmarken även bedömt utifrån kommande klimatförändringar.

Utredningen visar att om kommunen vill anlägga ett erosionsskydd för att säkerställa att naturmarken ej drabbas av erosion så finns det möjlighet till detta genom att anlägga ett erosionsskydd med mäktighet av 0,3 m i slänten.

Om ett erosionsskydd i framtiden anläggs behöver man ta ställning till de lagar och tillstånd som gäller. Att anlägga ett erosionsskydd i förebyggande syfte för att skydda naturmark anses ej nödvändigt för att säkerställa markens lämplighet.

Planbeskrivningen kommer inför antagande av detaljplanen förtydliga att erosionsskydd kan anläggas inom naturmark. Utredningen visar inte på några tydliga tecken på pågående erosion eller att det kan förväntas komma framöver i samband med klimatförändringar eller liknande. Området närmast vattendraget bör för säkerhets skull hållas under uppsikt avseende erosion

därför kommer planbeskrivningen förtydliga att huvudmannen dvs kommunen ansvarar för uppsikt över marken.

Trafikverket 2024-12-20

Synpunkter:

Trafikverkets synpunkter gällande detaljplan för Vegas äng, etapp två i Unnaryd, Hylte kommun.

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen provas positivt.

Kommentar:

Noterat.

Region Halland, 2025-01-22

Synpunkter:

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Region Halland har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noterat.

E.on Energidistribution AB, 2025-01-28

Synpunkter:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Kommentar:

Noterat.

Skanova AB, 2024-12-18

Synpunkter:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar:

Yttrandet är noterat. Kommunen har beställt ledningarnas placering från ledningskollen. Skanovas ledningar är placerade inom allmän plats och kommer därmed inte påverkas av planförslaget.

3. SAKÄGARE, NÄRBOENDE M FL

Unnaryd 1:252, 2025-01-26

Synpunkter:

Gällande ny detaljplan för Vegas äng, etapp två, del av Unnaryd 1:250 och Unnaryd 1:244 i Unnaryd.

Vi har tagit del av detaljplanen för Vegas äng etapp 2 och önskar lämna in synpunkter kring detta.

Vattenledning

Vår fastighet 1:252 har styckats av från marken som nu är under detaljplanering men vi har fortsatt vattenledning från Unneån som går genom marken. Denna ledning önskar vi behålla då vi använder den till bevattning.

Kulturmärkt område

Vi värdesätter den kulturmärkning som även omfattar vårt hus. Det är många som lockas till bygden här för att det finns gamla bevarade hus från 1800-talet kvar. Vi önskar högre krav på vilken typ av hus som får byggas så att den tidstypiska andan och kulturmiljön bevaras. De krav som har funnits på utseenden på husen på Vegas äng etapp 1 har inte verkat för att bevara denna miljö. Det talar tyvärr för att även område 2 riskerar att bli oenhetligt och förstöra den vackra bygden. Man beskriver även att husen ska uppföras naturnära, men mycket av den lilla natur som finns kvar inne i själva byn försvinner i och med områdets nya plan och platsen blir därmed mindre attraktiv. Varje träd, åker och ängsmark som finns kvar mellan husen här inne i byn är värdefulla för oss som redan bor här. Annars kunde vi bosatt oss i en större ort med tätare mellan husen istället.

Att locka människor till bygden:

Just nu står minst 3 tomter samt ett av husen på Vegas äng etapp 1 till salu. Ingen bor på området permanent, det är enbart semesterboenden som uppförts. Vi ser en risk med att utöka detta område i etapp 2. Tomma tomter och tomma hus lockar inte människor till att bo här, snarare tvärt om. Det finns även flera andra hus till salu inne i Unnaryd som inte har långt till sjön. Även några sjö-nära tomter utöver de på Vegas äng etapp 1, ligger till salu och har gjort det sedan länge.

Frågan är om det är just mer tomter för bostäder som saknas för att locka fler människor till Unnaryd? Åkermark är idag eftertraktad mark och samhällsintresset för krisberedskap och självförsörjning är stort. Att arbeta gemensamt med grannarna för att främja samarbete och

byns självförsörjning med ett odlingsprojekt hade passat utmärkt för både den tid vi lever i och marken som är under planering, eftersom den står som åkermark idag. Vi vet att det finns de som velat uppföra växthus på tomter i Unnaryd men fått nej till det eftersom att tomten är detaljplanerad till bostadshus. Vår bedömning är att området snarare har brist på odlingsbar mark än mark som kan bebyggas av bostäder. Under de "Bygdeting" som orten haft i syfte att utveckla bygden, en gång om året de senaste åren, har både intresset för gemensam odling och krisberedskap framkommit och studiecirkel har uppförts. Även efterfrågan av en naturlekpark eller vanlig lekpark med naturnära känsla har belysts på dessa möten.

Önskan om en levande byggd med människor som vill bo här permanent är stor, men är fler tomter för bostäder vad bygden behöver? Blir det verkligen en utveckling av landsbygden att göra mer plats för eventuella sommarhus eller tomma tomter? Att häva strandskydd utifrån denna bakgrund vore rent felaktigt då det snarare riskerar att göra platsen mindre attraktiv för de som verkligen vill bo här.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

Området är sen tidigare utpekade i översiktsplanen som ett utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse. Översiktsplanen är vägledande i kommande beslut. Det är ett politiskt beslut att ta fram en ny detaljplan som möjliggör för bostäder på platsen.

Den befintliga vattenledningen som återfinns mellan er fastighet och Unneån kommer behövas tas bort alternativt ledas om så att den ej är placerad inom användningen bostäder vid framtida exploatering. Detta för att möjliggöra för nya bostadstomter i området. Varken kommunen eller Lantmäteriet känner till att er fastighet har en vattenledning till Unneån eller någon rättighet för en vattenledning till Unneån idag.

Kommunen håller med om att det återfinns en vacker kulturmiljö i Unnaryd som gärna får bevaras i samspel med en mer modern arkitektur. Vegas äng, etapp två ses som en förlängning av Vegas äng, etapp ett och kommunen har därför valt att begränsa markens användning på samma sätt som Vegas äng, etapp ett. Vegas äng, etapp två anses från kommunens sida vara naturnära med tanke på dess placering intill Unnen, det återfinns även naturmark i planområdet och i närområdet.

Mindre odling och växthus som syftar till enskilt bruk är möjligt som ett komplement till bostäder men huvudsyftet på platsen är bostadsanvändning. Lekplats regleras inte i detaljplan men både i detaljplanen och i närområdet återfinns naturmark som skulle kunna användas för en naturlekplats.

4. ORGANISATIONER, INTRESSEFÖRENINGAR, M FL

Inga yttranden har kommit in från organisationer, intresseföreningar m.fl.

5. KOMMUNALA INSTANSER INKL. BOLAG

Inga yttranden har kommit in från kommunala instanser inkl. bolag.

6. REVIDERINGAR OCH FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter, revideras enligt följande:

Plankarta:

- Klargöra i planbestämmelse att för friliggande en- och tvåbostadshus är största totala byggnadsarea 220 kvadratmeter per fastighet med en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter.
- Tydliggöra planbestämmelse att det är över gemensam fastighetsgräns som byggnad kan sammanbyggas.

Planbeskrivning:

- Tydliggöra i planbeskrivning att erosionsskydd är möjligt inom naturmark samt att huvudman bör hålla uppsikt i området.
- Klargöra i planbestämmelse att för friliggande en- och tvåbostadshus är största totala byggnadsarea 220 kvadratmeter per fastighet med en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter.
- Tydliggöra planbestämmelse att det är över gemensam fastighetsgräns som byggnad kan sammanbyggas.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås därefter att planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden.

7. NAMNLISTA

Följande har kommit in med skriftliga synpunkter som helt eller delvis *inte* har blivit beaktade i förslaget till revideringar:

Fastighetsägare Unnaryd 1:252

Denna kan vara berättigad att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget, och kommer få ett meddelande med besvärshänvisning efter ett eventuellt antagande.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Helsing
Bygg- och miljöchef

Emma Eriksson
Planarkitekt