



# Detaljplan VEGAS ÄNG, ETAPP TVÅ Unnaryd Hylte kommun, Hallands län

PLANBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING  
Standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2025-03-28

Diarienummer	2022SBN0091
Planens beteckning	Un XXX
Påbörjad	2022-04-05
Antagen av samhällsbyggnadsnämnden	2025-04-23
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år

## Förord

Denna antagandehandling beskriver det förslag till detaljplan för Vegas äng, etapp två, som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Vegas äng, etapp två handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i antagandeskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.

### Standardförfarande



Bild 1. Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-08-30 att godkänna planförslaget för samråd. Samråd av planförslaget pågick mellan 2023-09-08 – 2023-10-01. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planförslaget har därefter omarbetas.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-11 att godkänna planförslaget för granskning. Granskning av planförslaget pågick mellan 2024-12-20 – 2025-02-02. Syftet är att presentera det reviderande planförslaget som kommunen har för avsikt att anta. Efter granskningen sammanställdes synpunkterna i ett granskningsutlåtande och kommunen godkände granskningsutlåtandet och beslutade att anta detaljplanen 2025-04-23.

Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen.

Detaljplanen består av en *plankarta 1:500 (A2)* med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning*. På samhällsbyggnadsförvaltningen finns det *samrådsredogörelse* (beslutad 2024-12-11), *granskningsutlåtande* (beslutad 2025-04-23), *fastighetsförteckning* inför samråd (Lantmäteriet 2023-06-07), ytterligare en *fastighetsförteckning* inför granskning (Lantmäteriet 2024-11-14), en *undersökning kring betydande miljöpåverkan* (2023-08-16), en *undersökning om strandskydd* (2023-11-07), en *lokaliseringsstudie* (2023-12-06), en *översvämningsanalys* (Ciscon 2024-11-05), *PM geoteknik* (SL GEO 2024-11-08) och en *markteknisk undersökningsrapport geoteknik* (SL GEO 2024-11-08) att ta del av för den som önskar.

Detaljplanen har ärendenummer 2022 SBN0091 (Platina) och DP 2022-000003 (ByggR).

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats av samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan med andra förvaltningar på Hylte kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2025-03-28

Daniel Helsing

Emma Eriksson

Bygg- och miljöchef

Planarkitekt

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>5</b>
1.1	SYFTE.....	5
<b>2</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	HELA DETALJPLANEN .....	6
2.2	GENOMFÖRANDETID .....	7
2.3	ALLMÄN PLATS.....	7
2.4	KVARTERSMARK .....	8
2.5	ILLUSTRATION .....	9
2.6	ÄRENDEINFORMATION .....	10
<b>3</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>11</b>
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR .....	11
<b>4</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>16</b>
4.1	BEFINTLIGT .....	16
4.2	KOMMUNALA .....	16
4.3	RIKSINTRESSEN .....	19
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	21
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER .....	21
4.6	MILJÖ .....	22
4.7	HÄLSA OCH SÄKERHET .....	25
4.8	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	26
4.9	KULTURMILJÖ .....	27
4.10	TEKNIK .....	27
4.11	TRAFIK.....	27
4.12	RADON .....	28
<b>5</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>30</b>
5.1	KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG.....	30
5.2	UTREDNINGAR .....	31
<b>6</b>	<b>KONSEKVENSER.....</b>	<b>35</b>
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	35
6.2	NATUR.....	37
6.3	MILJÖ .....	37
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER .....	37
6.5	HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE .....	37
6.6	RIKSINTRESSE .....	38
6.7	TRAFIK.....	38
6.8	KULTURMILJÖ .....	38
<b>7</b>	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>39</b>
7.1	MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV .....	39
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	39
7.3	TEKNISKA FRÅGOR .....	39
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR .....	39
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	40

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

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



Bild 2. Planområdet ungefärligt utpekad inom det röstreckade området.



## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

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

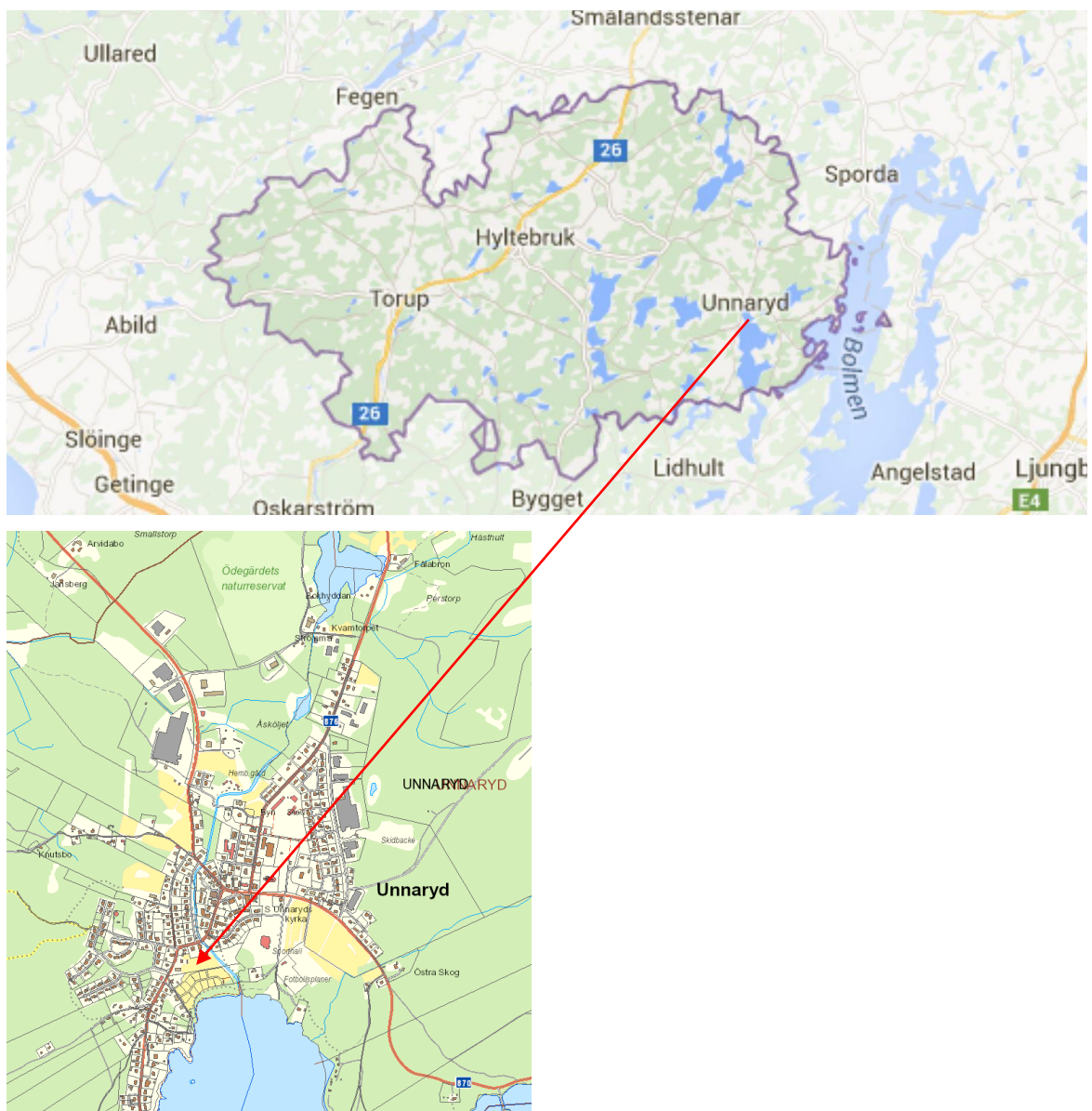


Bild 3. Aktuellt planområde.

**Markägoförhållanden:**

Aktuellt planområde innefattar följande fastighet

Unnaryd 1:250

Hylte kommun

Unnaryd 1:244

Hylte kommun

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Enligt PBL 4 kap 21§ har kommunen möjlighet att reglera en detaljplans genomförandetid.

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 planläggs nuvarande Södra vägen som VÄG. Södra vägen bedöms som tillräckligt utbyggd och har kapacitet för ytterligare fordon som kan förväntas ifrån planområdet. Befintlig väg föreslås behållas och fungera likt idag.

Det föreslås en ny GATA till Ångbåtsvägen inom allmän platsmark, detta för att tillgängliggöra de nya tomterna. Det föreslås även en vändplats i slutet av gatan där exempelvis sopbil har möjlighet att vända. Den nya gatan innebär att dagens naturmark mellan fastigheterna 1:243 och 1:244 justeras. För att få tillräckligt med utrymme till gatan föreslås det att fastigheten 1:244 förminskas. Inom gata planeras det även för ledningar som kan sammankopplas med befintligt ledningsnät på Ångbåtsvägen.

Inom allmän plats återfinns även NATUR. Naturområdena syftar till att värna om växt och djurliv, tillgängliggöra marken samt att skapa en attraktiv och naturnära omgivning. Inom Natur får det vid behov anläggas erosionsskydd. Kommunen behöver då ta hänsyn till relevant lagstiftning och ansöka om tillstånd om så krävs.

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för att allmän plats sköts enligt skötselplan. Kommunen bör i samband med skötsel även kontrollera om det finns tecken på pågående erosion i området.

#### **Ansvarsfördelning**

Trafikverket är ansvarig för Södra vägen.

E. ON är ansvarig för elnätet, E. ON:s ledningar går vid planområdet vid Södra vägen som planläggs som VÄG samt i nordöstra delen som planläggs som NATUR. E. ON har även en ledning i södra delen av planområdet utmed Ångbåtsvägen.

## 2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen innefattar kvartersmark vilket planläggs för bostäder och transformatorstation. Inom bostadsanvändningen möjliggörs det för en blandning av bostäder. I norra delen och södra delen föreslås det friliggande en och tvåbostadshus. Norra delen är tillräckligt stor för ca fem tomter. I den södra delen möjliggörs det även för sammanbyggda en och tvåbostadshus samt flerbostadshus. På detta vis skapas förutsättningar till flera olika typer av bostadslösningar på platsen.

Unnaryd är utmärkt i kommunens kulturmiljöprogram därav bör tillbyggnad, ombyggnad och andra ändringar som sker i Unnaryd utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas. Ny bebyggelse bör också anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag, befintlig stadsbyggnadsstruktur samt lokal byggnadstradition. Detaljplanen är relativt flexibel, det återfinns dock planbestämmelse kring minsta fastighetsstorlek vilket minskar risken för att enbart mindre tomter uppkommer på platsen. För att respektive fastighet inte ska få för många byggnader regleras även antal huvudbyggnader och antal komplementbyggnader. Dessutom begränsas vissa fastigheter inom planområdet med bestämmelse om endast friliggande en- och tvåbostadshus. Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd och största byggnadsarea. Detta reglerar och delvis säkerställer områdets karaktärsdrag så det harmoniseras med omgivningen.

Parkering till bostad ska ske inom kvartersmarken. Det finns nya regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader som ska efterlevas.

För att säkerställa markens lämplighet och att den ska kunna stå emot översvämningar så regleras marknivån och lägsta golvnivå i plankartan. En upphöjning av marken kommer ske inom vissa områden.



## 2.5 ILLUSTRATION



Bild 4 och 5. Framtagen illustration som visar hur området eventuellt kan se ut. Observera att illustrationen inte är bindande.

Kommunen har tagit fram två illustrationer som visar på hur en framtida tomtfördelning och placering av byggnader skulle kunna se ut (bild 4 och 5). Detaljplanen regleras med en minsta fastighetsstorlek på 800 m<sup>2</sup>, vilket möjliggör för som mest sju tomter i övre området och tre tomter i det nedre. Att placera sju tomter i det övre området är dock svårt eftersom fastigheterna bör anslutas till gatan. Därav är det rimligare att det enbart blir fem tomter i det övre området. Illustrationen visar INTE hur många tomter som det möjliggör för. Illustrationen visar därmed inte heller den totala byggnadsarea som detaljplanen möjliggör för. Illustrationerna är inte bindande utan illustrerar enbart ett exempel på hur planområdet skulle kunna se ut.

## 2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunen har beslutat att arbeta fram en detaljplan för Vegas äng, etapp två på delar av fastigheten Unnaryd 1:250 samt Unnaryd 1:244. Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd september 2023

Granskning januari 2025

Antagande april 2025

Laga kraft maj 2025

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

Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen får laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Under förutsättning att planen laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske sommaren 2025.

### 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

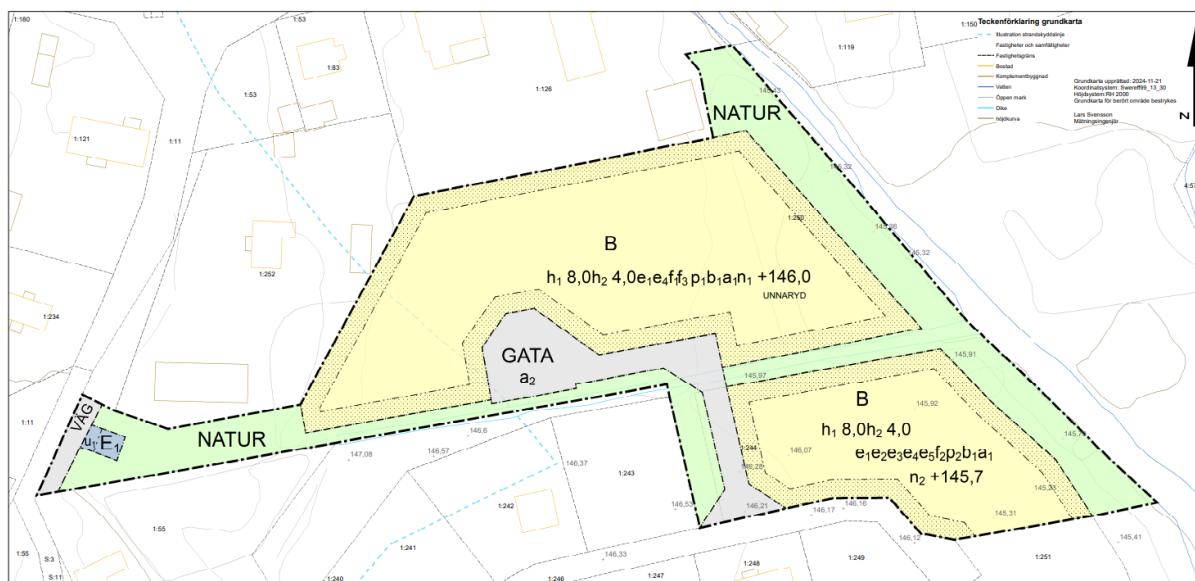


Bild 6. Plankarta.

### 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. Användningen används för att möjliggöra för bostadsändamål på platsen.

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

**E1 – TRANSFORMATORSTATION:** Användningen tekniska anläggningar har preciserats till transformatorstation och ska tillämpas för transformatorstation.

Även komplement till transformatorstation ingår i användningen. Användningen används för att möjliggöra för transformatorstation. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA - GATA:** Användningen gata tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Användningen används för att möjliggöra för gata fram till bostäderna. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

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

Andvändningen gör att Södra vägen ej blir planstridig. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

**NATUR - NATUR:** Användningen natur tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Användningen används för att säkra naturmark i området samt för att skapa en zon mellan bostäder och Unneån. Vid behov får erosionsskydd vid Unneån anläggas. 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 inom egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Byggnader bör heller inte placeras för nära allmänna platser. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**h<sub>1</sub>- HÖGSTA NOCKHÖJD PÅ HUVUDBYGGNAD ÄR 8,0 METER:** För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse föreslås en högsta nockhöjd för huvudbyggnad till åtta meter. En högsta nockhöjd på åtta meter ger även räddningstjänsten goda möjligheter till utrymning vid fara. Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**h<sub>2</sub>- HÖGSTA NOCKHÖJD PÅ KOMPLEMENTBYGGNAD ÄR 4,0 METER:** För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse föreslås en högsta nockhöjd gällande komplementbyggnader såsom garage och uthus till 4 meter. Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**e<sub>1</sub> – FÖR FRILIGGANDE EN- OCH TVÅBOSTADSHUS ÄR STÖRSTA TOTALA BYGGNADSAREA 220 m<sup>2</sup> PER FASTIGHET MED EN MINSTA FASTIGHETSSTORLEK PÅ 800 m<sup>2</sup>:** En byggnadsarea på 220 m<sup>2</sup> per fastighet med en minsta fastighetsstorlek på 800 m<sup>2</sup> ger möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnad. Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § och 4 kap. 18 §

**e<sub>2</sub> – FÖR SAMMANBYGGDA EN- OCH TVÅBOSTADSHUS ÄR STÖRSTA TOTALA BYGGNADSAREA 40% AV FASTIGHETSAREAN MED EN MINSTA FASTIGHETSSTORLEK PÅ 400 m<sup>2</sup>:** En byggnadsarea på 40% av fastighetsarean med en minsta fastighetsstorlek på 400 m<sup>2</sup> ger möjlighet till sammanbyggda en- och tvåbostadshus över fastighetsgräns. Det ökar möjligheten till uppförandet av parhus eller radhus. Vilket kan bli ett komplement till området som i övrigt framförallt består av friliggande villor. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § och 4 kap. 18 §

**e<sub>3</sub> – FÖR FLERBOSTADSHUS ÄR STÖRSTA TOTALA BYGGNADSAREA 40 % AV FASTIGHETSAREAN MED EN MINSTA FASTIGHETSSTORLEK PÅ 800 m<sup>2</sup>:** En byggnadsarea på 40% av fastighetsarean ger möjlighet till både flerbostadshus och komplementbyggnad till flerbostadshusen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § och 4 kap. 18 §

**e<sub>4</sub> – FÖR EN- OCH TVÅBOSTADSHUS FÅR HÖGST EN HUVUDBYGGNAD OCH EN KOMPLEMENTBYGGNAD FINNAS PER FASTIGHET:** En huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet ger möjlighet till hus och exempelvis garage. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**e<sub>5</sub> – FÖR FLERBOSTADSHUS FÅR HÖGST TRE HUVUDBYGGNADER FINNAS PER FASTIGHET:** Tre huvudbyggnader per fastighet ger möjlighet till exempelvis tre lägenhetshus men begränsar uppkomsten av flera små stugor inom fastigheten. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**f<sub>1</sub> – ENDAST FRILIGGANDE EN- OCH TVÅBOSTADSHUS:** Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**f<sub>2</sub> – FÄRDIGT GOLV UPPHÖJT I FÖRHÅLLANDE TILL GATA. FÖR BOSTÄDER GÄLLER ATT FÄRDIGT GOLV LIGGER MINST 30 cm OVAN NIVÅ FÖR INTILLIGGANDE GATA:** Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**f<sub>3</sub> – FÄRDIGT GOLV UPPHÖJT I FÖRHÅLLANDE TILL GATA. FÖR BOSTÄDER GÄLLER ATT FÄRDIGT GOLV LIGGER MINST 30 cm OVAN NIVÅ FÖR INTILLIGGANDE GATA, DOCK LÄGST PÅ NIVÅ 146,5 METER ÖVER NOLLPLANET:** Bostadsområdet förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Denna bestämmelse skyddar även bostäder vid översvämning. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § och 4 kap. 12 §

**p<sub>1</sub> – HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS MINST 4,5 METER IFRÅN FASTIGHETSGRÄNS. KOMPLEMENTBYGGNAD SKA PLACERAS MINST 1 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 och komplementbyggnader närmre än 1 meter ifrån fastighetsgränsen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §



**p<sub>2</sub> – HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS 4,5 METER IFRÅN FASTIGHETSGRÄNS ELLER SAMMANBYGGAS ÖVER GEMENSAM FASTIGHETSGRÄNS. KOMPLEMENTBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 1 METER FRÅN FASTIGHETSGRÄNSEN ELLER SAMMANBYGGAS ÖVER GEMENSAM FASTIGHETSGRÄNS:**

Byggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske på sin egen fastighet. För att möjliggöra för exempelvis parhus och radhus kan det dock krävas att byggnader placeras över gemensam fastighetsgräns vilket detaljplanen i vissa områden tillåter.

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**b<sub>1</sub> – KÄLLARE FÅR INTE FINNAS:** På grund av det sjönära läget samt resultatet ifrån tidigare utredningar i området är det ej lämpligt med källare inom planområdet. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**n<sub>1</sub> – MARKENS HÖJD FÅR INTE VARA LÄGRE ÄN 146,0 METER ÖVER NOLLPLANET:** För att motverka risken gällande översvämning ifrån Unneån visar genomförd översvämningsanalys att marken bör vara +146,0 meter ovan nollplan för inte översvämmas vid ett 200 års flöde. Planbestämmelsen innebär att marken till viss del behöver höjas gentemot idag och att marknivån därefter bibehålls. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

**n<sub>1</sub> – MARKENS HÖJD FÅR INTE VARA LÄGRE ÄN 145,7 METER ÖVER NOLLPLANET:** För att motverka risken gällande översvämning ifrån Unneån visar genomförd översvämningsanalys att marken bör vara +145,7 meter ovan nollplan för inte översvämmas vid ett 200 års flöde. Planbestämmelsen säkerställer att marknivån bibehålls. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

**u<sub>1</sub> – MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA UNDERJORDISKA LEDNINGAR:** Ett markreservat har placerats inom användningen transformatorstation, utmed Södra vägen. Inom området återfinns idag fiberledningar som planeras bibehållas. För att ha möjlighet att underhålla dessa samt säkerställa dess placering införs ett markreservat i plankartan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 6 §

**a<sub>1</sub> – STRANDSKYDDET ÄR UPPHÄVT INOM KVARTERSMARK:** För att möjliggöra kommande byggnation är strandskyddet upphävt inom all kvartersmark. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 17 §

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**a<sub>2</sub> – STRANDSKYDDET ÄR UPPHÄVT INOM GATA:** För att möjliggöra kommande byggnation är strandskyddet upphävt inom gata. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 17 §

## GENOMFÖRANDETID

**GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 5 ÅR ÖVER HELA PLANOMRÅDET OCH  
BÖRJAR GÄLLA FR.O.M LAGA KRAFT DATUM:** Genomförandetiden är  
reglerad till fem år. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 21 §

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 BEFINTLIGT

Planområdet är sen tidigare planlagt men ej bebyggt. Området består mestadels av åkermark. I angränsning till planområdet återfinns det bostäder samt en vacker natur.

### 4.2 KOMMUNALA

#### 4.2.1 DETALJPLAN

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



Bild 7. Gällande detaljplan Un 502 – Södra Unnaryds samhälle.

Planområdet innefattar även delar av detaljplanen *Un 557 – Unnaryd 1:49 m.fl.* sen 2017. Den detaljplanen har planlagt området för bostäder likt kommande förslag. Planens syfte var att området skulle exploateras med bostäder, villor och/eller parhus eller flerfamiljshus samt att säkerställa strandskyddet och

allmänhetens tillgång till stranden och sjön. Vilket anses snarlikt föreslagen kommande detaljplan. Den tidigare detaljplanen har planlagt för en naturridå som delvis påverkas då en gata samt naturmark föreslås hamna på den platsen enligt det nya förslaget. *Un 557 – Unnaryd 1:49 m.fl.* fick laga kraft 2017 och hade en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden tog därmed slut 2022.

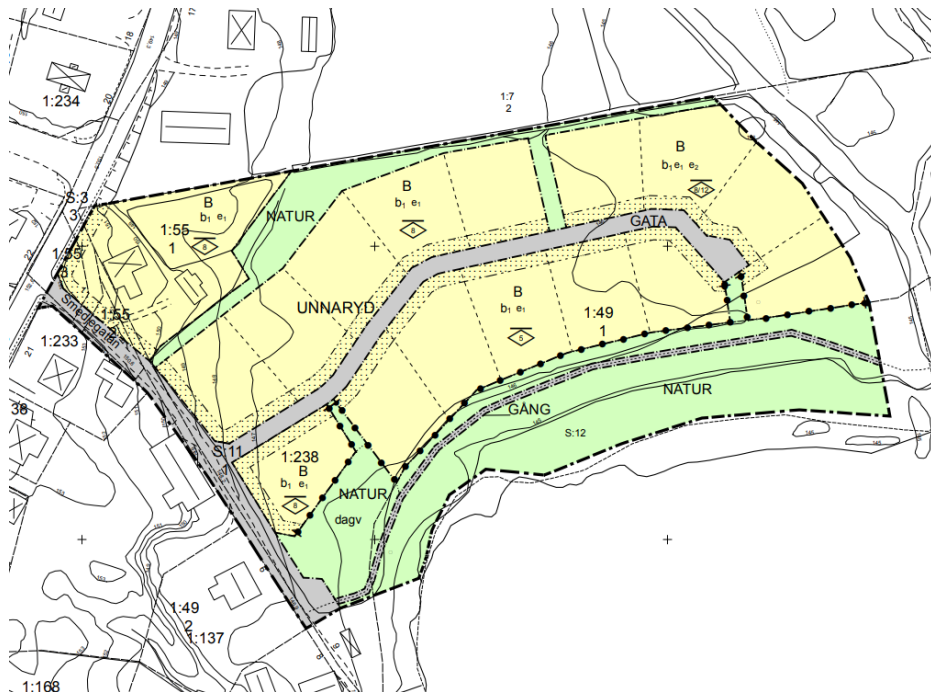


Bild 8. Gällande detaljplan Un 557 – Unnaryd 1:49 m.fl.

Aktuellt planområde berör även en mindre del av detaljplan *Un 515 - Unnaryd 1:103 m.fl.* antagen 1972-11-23. Den detaljplanen har tidigare planlagt marken för park eller plantering samt som vägmark.

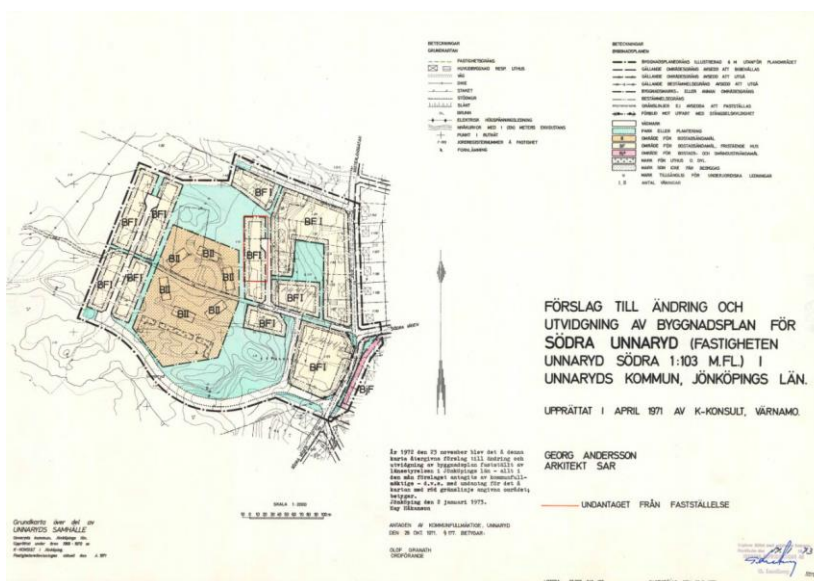


Bild 9. Gällande detaljplan Un 515 – Unnaryd 1:103 m.fl.

Den tidigare detaljplanen *Un 503 – Unnaryd 1:50 m.fl. fastställd 1959-05-09* är också ytterst lite inom den nya detaljplanen och har tidigare planlagt marken som vägmark.

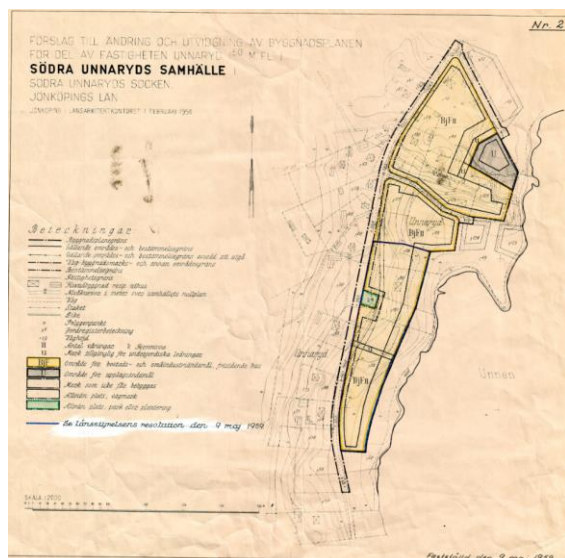


Bild 10. Gällande detaljplan Un 503 – Unnaryd 1:50 m.fl.

För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör befintliga detaljplaner att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen får laga kraft.

#### 4.2.2 PLANBESKED

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

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

#### 4.2.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

- Bebyggelseutveckling bör i första hand ske så att befintlig bebyggelse i stråkens noder och länkade orter förstärks.
- Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för både den ekonomiska och den sociala hållbarheten.
- Förslaget till planområdet pekas ut som ett utredningsområde för bostäder och blandad bebyggelse, området ligger även inom LIS området Unnen 18.

Översiktsplanen pekar även ut att det finns potentiell värdefull jordbruksmark inom planområdet. Vilket bidragit till att kommunen tagit fram en lokaliseringsstudie.



## 4.3 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.

### 4.3.1 FRILUFTSLIV

Sjön Unnen strax söder om aktuellt planområde ingår i det så kallade Bolmenområdet och är ett 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 är 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 är placerat en bit ifrån sjön Unnen och säkerställer allmänhetens tillgång till Unneån samt Unnen. Genom exploatering av gator kan istället friluftslivet gynnas då det kan bli lättare att ta sig ner till vattnet.

### 4.3.2 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.

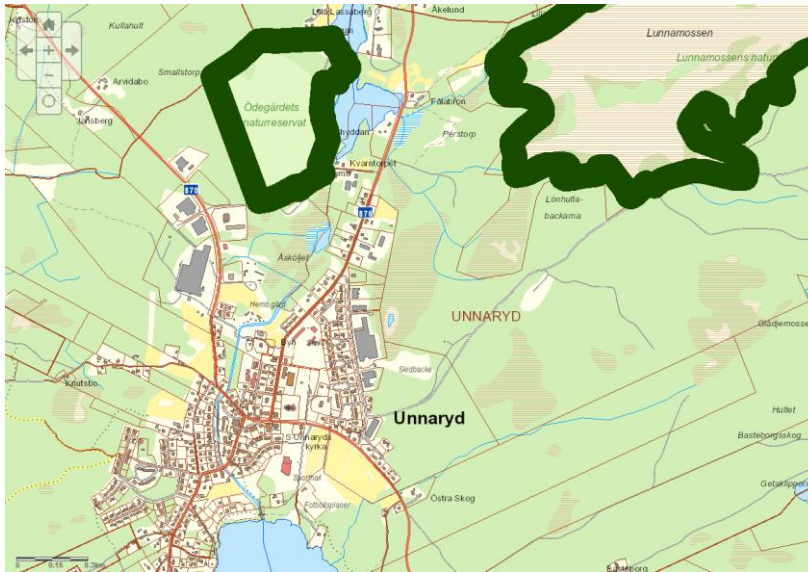


Bild 11. Natura 2000 områden norr om Unnaryd.

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 är placerade högre än planområdet och vatten från områdena förväntas mynna ut i Unnen. Båda naturreservaten är placerade drygt 1 km ifrån planområdet, däremellan återfinns stora delar av Unnaryds samhälle alla redan. Det förväntas därmed inte att de nyttillkomna bostäderna som detaljplanen möjliggör för kommer påverka växt och djurlivet i naturreservaten.

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

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

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

Genom att marken tas i anspråk tillgodoses därmed ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen har även undersökt andra rimliga alternativ i en lokaliseringsstudie, se mer under stycket planeringsunderlag.

## **4.5 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.

### **4.5.1 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.

### **4.5.2 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.

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.

Naturmiljön inom planområdet består i huvudsak av jordbruksmark.

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

Eftersom området sedan tidigare är planlagt återfinns inget strandskydd på platsen idag. I samband med framtagandet av ny detaljplan återinträder dock strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. För sjön Unnen råder det ett strandskydd om 100 meter som hamnar inom detaljplanens södra delar. För Unneån som är ett vattendrag till Unnen råder det ett strandskydd på 100 m enligt Miljöbalken 7 kap 13–14 §§, vilket täcker stora delar av planområdet (Se bild 12). Kommunen bedömer att ett dike som idag rinner i västöstlig riktning genom planområdet inte är strandskyddad då det inte bedöms vara ett naturligt vattendrag utan ett artificiellt grävt dike som leder dagvatten ifrån närliggande bostadsområde samt avvattnar åkrarna på platsen.

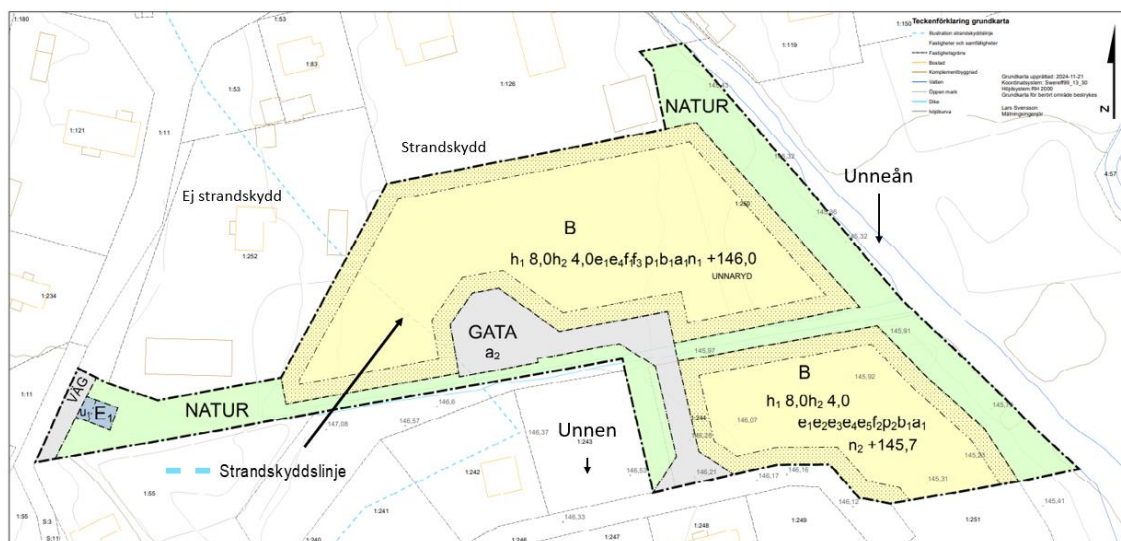


Bild 12. Blåstreckad linje visar strandskyddsgräns. Strandskyddet återinträder öster och söder om linjen.

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

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

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

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

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

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

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

- Unnaryd är idag en expanderande del av Hylte kommun med flera större företag som behöver attraktiva bostäder för att kunna rekrytera personal. Planen möjliggör för nya attraktiva bostäder och kan därigenom bidra till både näringslivets och landsbygdens utveckling. Nya bostäder ger även ett bättre underlag, så kommersiell och offentlig service kan bevaras och utvecklas. Aktuellt område är beläget i direkt anslutning till befintliga bostäder och ligger inom ett avstånd på ca 1 km från flera företag och verksamheter och knappt 500 meter från Unnaryd centrum.
- I kommunens översiktsplan lyfts 32 områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen fram. LIS-områden har pekats ut som lämpliga för strandskyddslättnader. Aktuellt område för detaljplaneläggning ligger inom ett av kommunens utpekade områden för detta.



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

#### 4.6.2 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 (bild 13) indikerar området en hög till medelhög genomsläpplighet av ytvatten. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration.

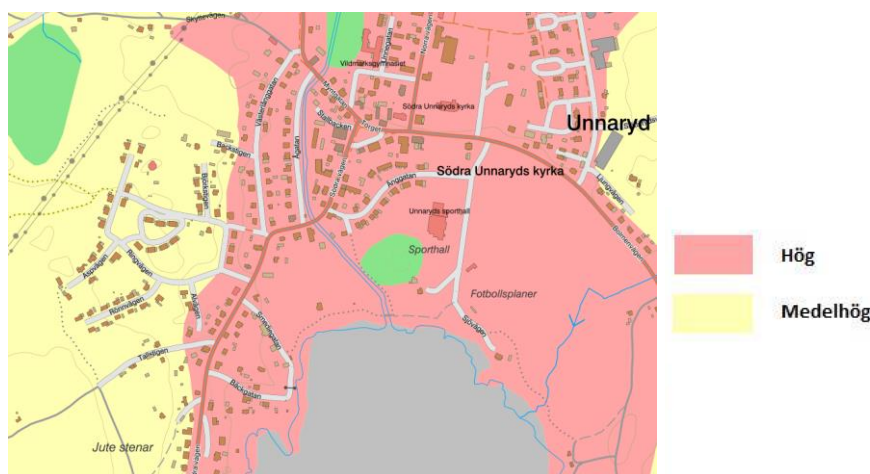


Bild 13. Genomsläpplighetskartan indikerar hög genomsläpplighet (röd färg) inom planområdet och medelhög genomsläpplighet (gul färg) i utkanten av kartan. Kartan hämtad från SGU 2023-04-11.

Planområdet planeras att anslutas till det kommunala dagvattennätet som återfinns i området. Kommunen bedömer att det finns goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten.

## 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

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

Trafiken utmed Södra vägen bedöms inte heller påverka planområdet negativt. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad. Enligt trafikverket kör totalt mellan 501–1000 fordon på Södra vägen dagligen (ÅDT). Hastigheten på Södra vägen är idag 40 km/h. Enligt Boverkets information "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" skulle det innebära 53 dBA 10 meter ifrån vägmitt. Därmed klarar detaljplanen gällande bullerkrav med god marginal och ytterligare utredningar bedöms ej behövas.

### 4.7.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Antalet skyfall kommer att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas rekommendation för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 års regn (Regnvolymen för ett så kallat 100 års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minuten).
- Risken för översvämning från ett 100 års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten kan till och från planområdet bedömas och ska vid behov säkerställas.

I planområdet finns några lågpunkter som skulle kunna bli påverkade vid ett större skyfall eller översvämning (bild 14). 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. Kommunen har även tagit in en översvämningsanalys (Ciscon 2024-11-05). Se mer under planeringsunderlag.

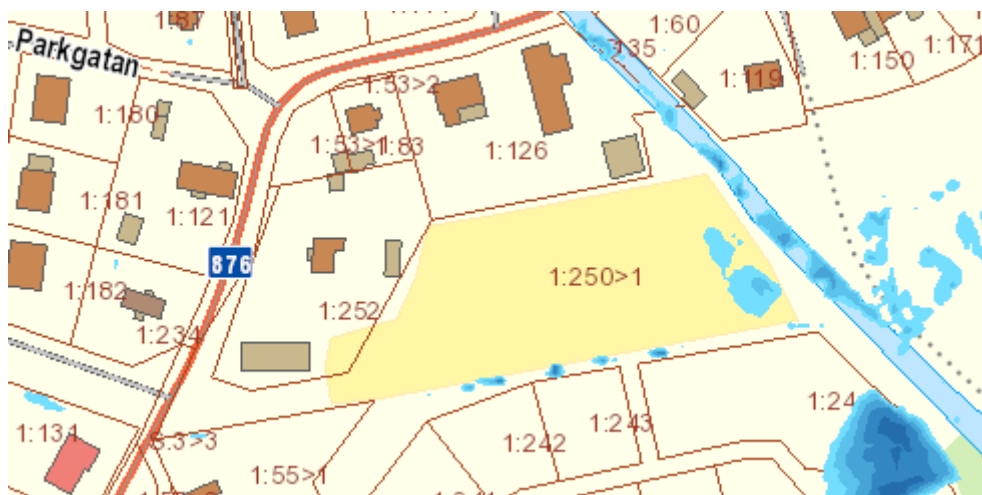


Bild 14. Lågpunkter.

## 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

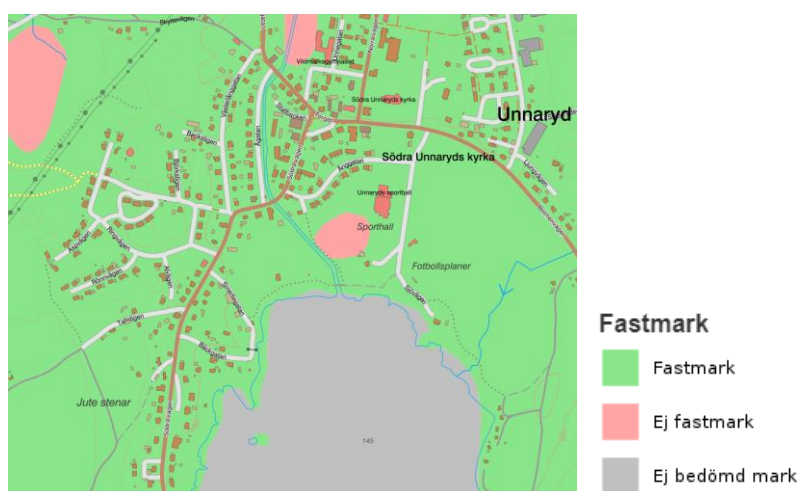


Bild 15. Bild visar var det förväntas vara fastmark, hämtat från SGU 2023-04-11.

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

utredning i form av ett PM och en Markteknisk undersökningsrapport (SL GEO 2024-11-08). Se mer under planeringsunderlag.

## 4.9 KULTURMILJÖ

Hela Unnaryds samhälle kan ses som en särskilt värdefull kulturmiljö enligt kommunen kulturmiljöprogram (antagen KF 2019-03-14) och några av de närmsta byggnaderna intill planområdet är klassade som C i kulturmiljöhallands byggnadsinventering. 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.

Kommande bebyggelse ska ta hänsyn till kulturmiljön.

## 4.10 TEKNIK

### El, tele och bredband

Inom planområdet finns elledningar tillhörande E.ON. Fiberledning finns utmed Södra vägen, ledningens placering är inom allmänplatsmark och u-område.

### Vatten och avlopp

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

## 4.11 TRAFIK

### Trafikmiljön

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

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

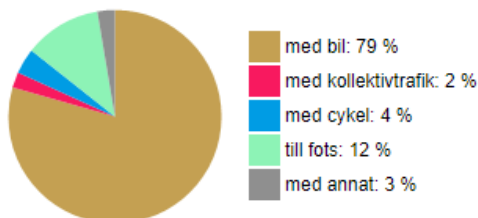
Kommunen har med hjälp av trafikverkets trafikalstringsverktyg uppskattat att bostäderna (beräknat på sex nya tomter) kommer generera 44 resor per dygn varav 35 förväntas ske med bil (se bild 16).

## Resultat

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

Bästa skattning: 44 resor / dygn

### Skattad färdmedelsfördelning



### Osäkerhet

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

### Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

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

Bild 16. Resultat från trafikverkets trafikalstringsverktyg.

## Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 500 meter ifrån närmsta hållplats där det finns en god turtäthet mellan Hyltebruk och Unnaryd. Ifrån Hyltebruk finns vidare goda pendlingsmöjligheter (bild 17).

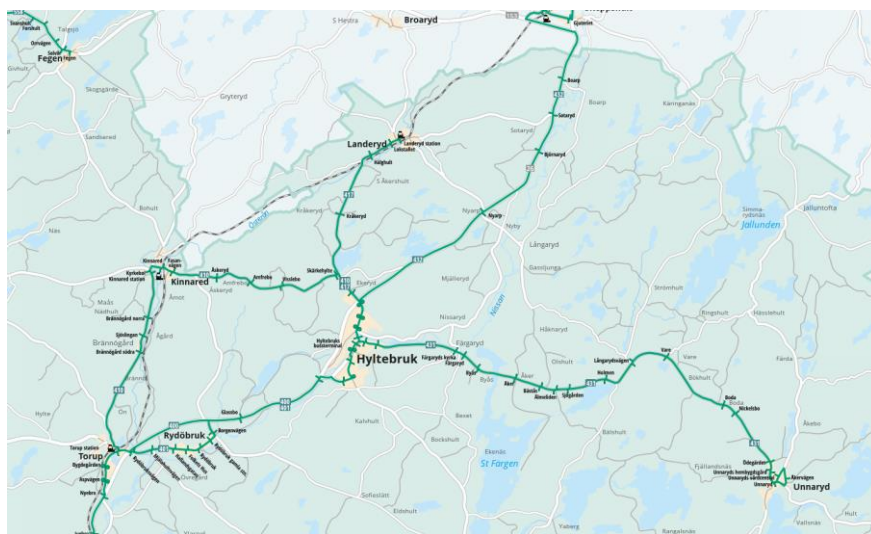


Bild 17. Karta över kollektivtrafiken.

## 4.12 RADON

Radon är en osynlig och luktfri ädelgas. Riktvärdet för radon i inomhusmiljö är fastställt av Socialstyrelsen som anger att inomhusmiljön i bostäder och allmänna lokaler eller dricksvattnet inte ska ha radonhalter som överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>. Radon kommer från marken och mängden radon varierar mellan olika

platser. Det är möjligt att konstruera byggnader på ett sätt så att radongaserna inte kommer in i byggnaden.

I Unnaryd förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden. En radonmätning har utförts av SL GEO (2024-11-08). Mätvärdena klassar in marken som lågradonmark.



## 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§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Enligt 5 kap. 11 a § Plan- och bygglagen och 6 kap. 5 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program undersöka om ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbetet.

Kommunens undersökning gjordes den 16/8 2023 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 är relevant för detaljplanen är att marken tidigare använts som jordbruksmark och att det är ett problem i ett större perspektiv men att just denna mark inte ses som särskilt värdefull.

#### 5.1.2 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

#### 5.1.3 UNDERSÖKNING OM STRANDSKYDD

Kommunen har tagit fram en undersökning om strandskydd kring diket som rinner mellan etapp 1 och 2 Vegas äng, Unnaryd.

Kommunen har i översynen undersökt om diket ska omfattas av strandskydd eller inte. Diket påbörjas av en trumma som ser ut att vara kuverterad under Södra vägen, rinner sedan österut tvärs över åkermarken och mynnar ut i Unneån.

I miljöbalken 7 kap 13§ står det att:

---

*”Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. 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.”*

---

Kommun har därför undersökt om diket kan klassas som ett naturligt vattendrag som därmed är strandskyddat eller inte. Kommunen har kommit fram till att diket är ett grävt dike som inte berörs av strandskyddet.

#### 5.1.4 LOKALISERINGSSTUDIE

Marken inom planområdet består delvis av jordbruksmark. Jordbruksmark får endast tas i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse där andra rimliga alternativ saknas. Att bygga bostäder i Unnaryd ses som ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen har även undersökt andra lämpliga alternativ för bostadsbebyggelse i Unnaryds samhälle och övervägt de olika platserna i en lokaliseringsstudie. Lokaliseringsstudien kunde inte hitta någon annan plats i samhället som ur allmän synpunkt kan ses som lämpligare än planförslaget. Att gå vidare med planförslaget innebär att vi hushåller med resurserna eftersom Unnaryds samhälle förtätas och på så vis hålls samhället ihop och därmed ökar inte transporter i jämförelse med andra alternativ. Kommunen kan i planområdet använda tidigare utredningar och kunskapsunderlag som kommit fram vid planeringen av Vegas äng, etapp 1. Kommunen äger denna fastigheten idag och det finns teknisk försörjning inom planområdet vilket gör detta alternativ rimligast. Kommunen har tidigare sålt tomter i närområdet då de ansetts attraktiva.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 GEOTEKNISK UTREDNING

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

Efter samrådet har det tagits fram ytterligare underlag för att säkerställa markens lämplighet inom hela planområdet. SL GEO (2024-11-08) har tagit fram en *Markteknisk undersökningsrapport geoteknik* och ett *PM* gällande Vegas äng, etapp två. Nedan följer utdrag ur PM.

SL GEO:s PM lyfter fram att stabilitetsförhållandena är i huvudsak goda inom området och bedöms ej hindra planerad exploatering i området.

I en av stabilitetssektionerna har beräkningen visat att ytliga ras kan inträffa närmast vattendragets slänt vilket skulle kunna påverka naturmarken närmast slänten men ej kvartersmarken.

De byggnadstekniska förutsättningarna för byggnader bedöms som goda inom delområde 1. Grundläggning kan efter utskiftning av mulljord ske tjälsäkert med plattor på en minst 0,3 m packad bädd av fyllning på naturligt lagrad jord. Inom delområde 2 har ett skikt med mycket löst lagrad siltig sand påträffats och markytan ligger som lägst inom detta område. Risk finns för att större sättningar kan utbildas inom detta område vid uppfyllnad. Detaljerade sättningsberäkningar bör utföras när laster för planerade byggnader och markuppfyllnader är kända för att verifiera att inte skadliga sättningar uppkommer under byggnader. Speciellt med hänsyn till att det inom detta område planeras flerbostadshus. Risk finns att differenssättningar kan uppkomma vid grundläggning i gränsen mellan delområde 1 och 2. Fyllningen kan här behöva ges en ligg tid för att ta ut sättningar i förväg. Kompletteringar bör ske för att se det lösa skiktets utbredning. Delområde 3 där lager med torv påträffats ligger huvudsakligen inom ett område som är planlagt för naturmark.

Vid planering för dränering av byggnader andra VA-anläggningar bör permanenta grundvattenavsänkningar inte ske under den grundvattennivå som dominerar inom området, vilken bedöms motsvara ca +144,5 (motsvarande varierande ca 1 – 2 m under befintlig markyta inom kvartersmarken). I samband med kraftig nederbörd och snösmältning kan dock grundvattennivåerna stiga över dräneringsnivån, vilket ej bedöms ha negativ påverkan på grundvattensituationen inom området.

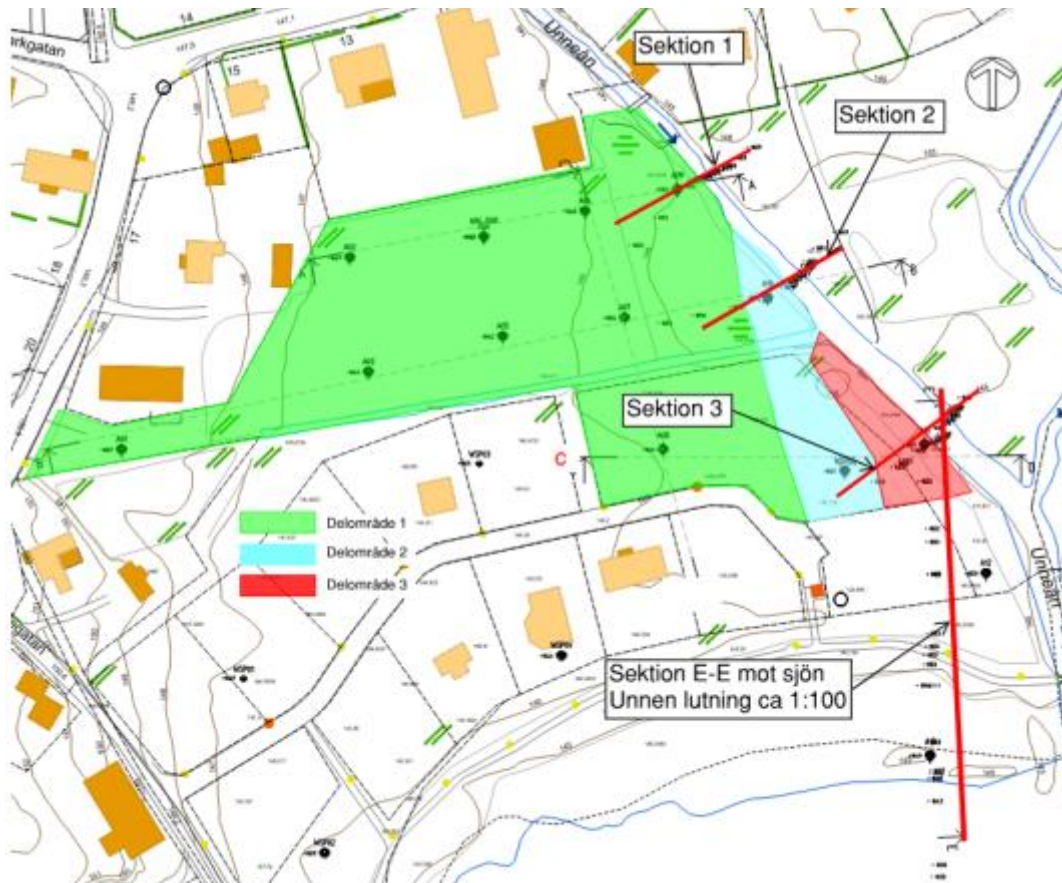
Vid mätningar utförda i oktober 2024, baserat på radonhalt i jordluft, har värden motsvarande lågradonmark uppmätts. Trots detta rekommenderas det att byggnader utförs radonskyddade för att undvika framtida radonproblematik.

Schaktslänter vid schaktdjup mindre än 2 m bör inte ställas brantare än 1:1. Lutningar skall dock anpassas efter den förekommande jordarten och väderleksförhållandena. Schakter bör utföras i torrhet. Djupare schakter än 2 m bör utformas i samråd med geotekniker.

Innan uppfyllnad för hårdgjorda ytor utförs ska all förekommande organisk jord (mulljord) bortschaktas och ersättas med väl packat krossmaterial. Hårdgjorda ytor i området kan dimensioneras för terrassmaterial av materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1. Fyllning under planerad bebyggelse inom kvartersmark bedöms ske upp till nivån +146,4 vilket motsvarar fyllnadshöjder upp mot ca 1,5 m.

Kompletterande undersökning med avseende på geoteknik bedöms inte erfordras för fortsatt utredning av detaljplan.

Vid framtida detaljprojektering för grundläggning av byggnader inom den sydöstra delen av området bör kompletterande undersökningar utföras för att verifiera mäktighet, materialegenskaper och utbredning in mot planområdet avseende den mycket lösa siltiga sanden och den sandiga torven.



Figur 12. Beräkningssektioner i plan.

Bild 18. Bild över delområden från SL GEO PM (2024-11-08).

### 5.2.2 ÖVERSVÄMNINGSANALYS

En översvämningsanalys är genomförd av Ciskon 2024-11-05. Den har tagits fram för att se om eventuella åtgärder behöver utföras för att motverka framtida översvämningar vid den planerade nybyggnationen. Utredningen är ett kunskapsunderlag vars primära mål är att redovisa huruvida planområdet kan komma att påverkas av ett regn med återkomsttiden 200 år med klimatfaktor 1,3.

Analysen sammanfattar det som att planområdet har ett begränsat lokalt avrinningsområde och vid höga skyfall kommer Södra Vägen agera vattendelare från ovanliggande områden och leda markavrinningen mot Unneån. Det vatten som hamnar på planområdet rinner antingen ner i ån eller direkt söderut mot diket och om diket går fullt kommer avledning ske direkt mot Unnen.

Enligt analysen är det kritiska avrinningsområdet mot planområdet är utloppet för Unneån diktan planerad naturmark. Det har konstaterats utifrån inmätning att vatten riskerar att bredda upp på kvartersmark vid högre flöden och att en markhöjning på kvartersmark bör vara aktuell. Naturmarken ligger i slänt med lutning mot ån och fastighetsområdet har en inmätt nivå om ca +145,2, för att säkerhetsställa att breddning inte inträffar över kvartersmark mellan sektion 1 till 2, nordöstra delen av fastighetsmarken ansätts till +146 för flöden upp till HQ200 utan klimatkorrektur 1,3 och +146,4 vid HQ200klimat.

Den södra delen utmed Unneån intill sektion 3 bör höjdsättas till minst +145,7 för att säkerhetsställa att eventuell breddningen inträffar österut likt idag även om vallen försvinner i framtiden.

Unneån kommer vid höga flöden bredda upp i naturmarken och beroende på huruvida det är accepterat att naturmarken blir vattenfylld bör även denna yta kvarstå alt. höjddjusteras till samma nivå som kvartersmark.

Detaljplanen säkerställer markens lämplighet genom en höjdsättning av lägsta mark- och golvnivå.

### 5.2.3 ARKEOLOGISK UTREDNING

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

Kommunen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

### 5.2.4 DAGVATTEN UTREDNING

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

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

Sakägare	Konsekvenser
Unnaryd 1:250	<p>Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen som även bekostar planarbetet. Bostäder kan etableras på fastigheten vilket gynnar kommunen. Fastighetsreglering kommer bli aktuellt bland annat för att stycka av tomter inom planområdet.</p> <p>Befintligt servitut som finns inom fastigheten men utom planområdet med akt nr 13-SÖD-606.1 avseende badplats båtplats till förmån för Hylte Unnaryd 1:132 kommer inte påverkas.</p> <p>Befintligt servitut med akt nr 13-IM1-87/5086.1 avseende Fiske till förmån för Hylte Unnaryd 1:119 påverkas inte av planförslaget.</p> <p>Befintligt servitut som finns inom fastigheten men utom planområdet med akt nr D202200503526:1.1 avseende Elledning, Nätstation till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94 påverkas inte av planförslaget.</p>
Unnaryd 1:244	<p>Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen som även bekostar planarbetet. Bostäder kan etableras på fastigheten vilket gynnar kommunen. Fastighetsreglering kommer bli aktuell då en del av fastigheten planläggs som gata.</p>
Unnaryd 1:252	<p>Ligger nordväst om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan generera mer aktivitet på platsen. Fastighetens kulturhistoriska värde som kulturmiljöhalland klassat som C bedöms delvis påverkas. I granskningen framkom det att fastigheten har en vattenledning inom planområdet. Denna ledning behöver tas bort alternativt flyttas så den inte är placerad inom kvartersmark bostäder.</p>
Unnaryd 1:126	<p>Ligger norr om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan generera mer aktivitet på platsen.</p>
Unnaryd 1:119	<p>Ligger norr om planområdet och påverkas marginellt. Befintligt servitut med akt nr 13-IM1-87/5086.1 avseende Fiske till förmån för Hylte Unnaryd 1:119 påverkas inte av planförslaget.</p>
Unnaryd 1:251	<p>Ligger söder om planområdet och påverkas marginellt.</p>
Unnaryd 1:243	<p>Ligger sydväst om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.</p>



Unnaryd 1:242	Ligger sydväst om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:245	Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:55	Ligger sydväst om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:11	Ligger väster om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 1:49	Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:60	Ligger norr om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 1:131	Ligger väster om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 1:233	Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:234	Ligger väster om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 1:238	Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:239	Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:240	Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:241	Ligger väster om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:246	Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:247	Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:248	Ligger söder om planområdet och kan tänkas påverkas då trafiken kan öka något.
Unnaryd 1:249	Ligger söder om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 1:83	Ligger norr om planområdet och påverkas marginellt. Fastighetens kulturhistoriska värde som kulturmiljöhalland klassat som C skulle kunna påverkas.

## 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 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program undersöka om det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanarbetet. 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 strategisk miljöbedömning ska genomföras. Det anses vidare att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske, därav ses ingen större konsekvens kring miljön.

### 6.3.2 STRANDSKYDD

Naturområdet närmast vatten bevaras delvis och strandskyddet på dessa platser föreslås bibehållas. Detta bidrar till att bevara strandskyddets syfte genom att skapa goda livsvillkor för djur- och växtlivet samt tillgängliggöra vattnet för allmänheten.

### 6.3.3 DAGVATTEN

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

## 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) har funnits som styrmedel i svensk lagstiftning sedan år 1999 då föreskrifter om miljökvalitetsnormer skrevs in i miljöbalkens femte kapitel. Det övergripande syftet med normerna är att skydda människors hälsa och naturmiljön.

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av miljökvalitetsnormerna vatten och luft. Det är dock möjligt att kommande exploatering medför buller under byggnation.

## 6.5 HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE

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

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

Risken för översvämning har hanterats och detaljplanen reglerar mark- och golvnivån för att området inte ska drabbas av översvämning.

## **6.6 RIKSINTRESSE**

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande riksintressen negativt.

## **6.7 TRAFIK**

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

## **6.8 KULTURMILJÖ**

Planförslagets konsekvenser på kulturmiljön bedöms som små. Delvis på grund av att området inte är placerat i byns kärna och inte heller i redan bebyggt område. Det är dock troligt att både Vegas äng, etapp ett och två byggs i en mer modern stil vilket speglar den tid vi lever i idag. Det finns sen tidigare kulturhistoriska värdefulla byggnader i närheten av planområdet som främst har klass C i kulturmiljöhallands byggnadsinventering från 2005–2009. Detta innebär att byggnaderna är ett lokalt intresse. Dessa byggnader bedöms enbart påverkas lite av planförslaget då planområdet framförallt är placerat på "baksidan" om dessa hus.

## **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. Kommunen kommer även fortsättningsvis äga marken som planläggs som allmän platsmark. Vid genomförandet av detaljplanen kommer det bli aktuellt med en fastighetsreglering inom kvartersmarken. Detta för att stycka av lämpliga tomter. Eventuellt kan även kvartersmarken kring transformatorstationen styckas av alternativt att servitut gällande transformatorstation och ledningar upprättas.

### **7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **7.2.1 RÄTTIGHETER**

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Det återfinns marksamfälligheter utanför området som ej bedöms påverkas. På fastigheten Unnaryd 1:250 återfinns tre avtalsservitut som inte bedöms påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Det kan bli aktuellt att nytt servitut gällande transformatorstation och ledningar upprättas i samband med exploatering av området.

### **7.3 TEKNISKA FRÅGOR**

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

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

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

Utbyggnad av VA och dagvatten på allmän plats genomförs av kommunen. Anslutningar för VA och dagvatten bör ske via kommunens befintliga ledningar söder om planområdet. Kommunen bedömer att det finns en bra kapacitet och goda dimensioner för dessa ledningar. Dagvattenledningar och brunnar bör lämpligen placeras i framtida gata inom detaljplanen. Diket som löper i södra delen av planområdet kan lämpligen bevaras för att skapa en fördröjning gällande dagvattnet.

### **7.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

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

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av kvartersmark så som uppfyllnad av tomter bekostas av fastighetsägaren. Eventuella anslutningar till gata ska göras i samråd med kommunen.

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

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

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

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

### **Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt**

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

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

### **Kostnader för VA, dagvatten, fjärrvärme och el**

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

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

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 kommunen. 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](mailto:kommunen@hylte.se) WEBBPLATS [Hylte.se](http://hylte.se)

