



Diarienummer	2025SBN0099
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2024-02-06
Antagen av SBN	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	60 månader



Detaljplan för del av Staffansbo 1:33 m.fl., Hyltebruk

Hylte kommun, Hallands län

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-06-10

INLEDNING

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för del av Staffansbo 1:33 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.

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i södra utkanten av Hyltebruk och är ca 13 hektar stort. Planområdet omfattar fastigheterna Staffansbo 1:33>1, Staffansbo 1:120, Staffansbo 1:123 samt Staffansbo 1:159 till 1:177. Även Staffansbo s:2 och Jonso s:1 ingår i planområdet.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder i form av friliggande en- och tvåbostadshus, sammanbyggda en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus. Planförslaget möjliggör även för kommunal service i form av förskola och vård. Planområdet möjliggör för flertalet gröonstråk och större sammanhängande grönområden. Planområdet föreslås anslutas till Staffanbovägen.

PLANENS HANDLÄGGNING

2024-02-06 beslutade kommunstyrelsen att bevilja ett positivt planbesked, och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett planförslag.

Detaljplanen för Staffansbo 1:33 m.fl. handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i samrådsskedet. När planen senare blir antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.

Standardförfarande



Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar och utredningar och finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen;

- Planbeskrivning
- Plankarta 1:1500 (A2) med tillhörande planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet 2025-03-05)

- Undersökning kring betydande miljöpåverkan (2025-04-02)
- Arkeologisk utredning (Kula AB, 2025-xx-xx)
- Geoteknisk utredning, MUR och PM (SL Geo, 2025-03-07)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2025-06-10

Daniel Helsing
Bygg- och miljöchef

Amanda Bengtsson Backman
Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND & SYFTE	5
1.1	BAKGRUND	5
1.2	SYFTE	5
2	PLANFÖRSLAG	6
2.1	HELA DETALJPLANEN	6
2.2	KVARTERSMARK	7
2.3	ALLMÄN PLATS	7
2.4	GENOMFÖRANDETID	8
2.5	ÄRENDEINFORMATION	8
2.6	ILLUSTRATION	9
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
4.1	KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
4.2	MILJÖ	16
4.3	OMRÅDETS HISTORIA	19
4.4	BEFINTLIG BEBYGGELSE	20
4.5	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	22
4.6	RIKSINTRESSEN	23
4.7	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	23
4.8	KULTURMILJÖ	24
4.9	TRAFIK	25
4.10	HÄLSA OCH SÄKERHET	26
4.11	SERVICE	27
4.12	SOCIALA	27
4.13	TEKNIK	27
4.14	MILJÖKVALITETSNORMER	28
5	PLANERINGSUNDERLAG	30
5.1	KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG	30
5.2	UTREDNINGAR	31
6	KONSEKVENSER	32
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	32
6.2	NATUR	35
6.3	MILJÖ	36
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	36
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	36
6.6	SOCIALA	36
6.7	RIKSINTRESSE	36
6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	37
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	38
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	38
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	38
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	38
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	39

1 BAKGRUND & SYFTE

1.1 BAKGRUND

Staffansbohöjden är en del av bostadsområdet Staffansbo i sydöstra delarna av centrala Hyltebruk. Hela området omfattas idag av detaljplan Hy 522 från 1975, som tillåter fristående enbostadshus på platsen. Övriga delar av området byggdes ut i slutet på 70-talet/början på 80-talet, men Staffansbohöjden lämnades obebyggd. Uppe på Staffansbohöjden har det bedrivits mindre lantbruk sedan 1800-talet, vilket har avvecklats. Idag finns det spår av lantbruket i form av två äldre bostadshus, ekonomibyggnader samt flertalet stengärdesgårdar.

I början på 2020-talet påbörjades en exploatering av Staffansbohöjden. Men efterfrågan om att bygga mer än fristående enbostadshus, samt att dagens krav på bl.a. potentiell jordbruksmark och biotopskydd som inte var utredda i gällande detaljplan gjorde att en prövning av ny detaljplan var att föredra.

1.2 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i olika former. Detaljplanen möjliggör även för kommunal service i form av förskola och vård.

Planförslaget har även i möjligaste mån utformats för att ta hänsyn till platsens värden i form av stengärdesgårdar och höjdskillnader, och låtit dessa verka som strukturbildande element i hur området har utformats.

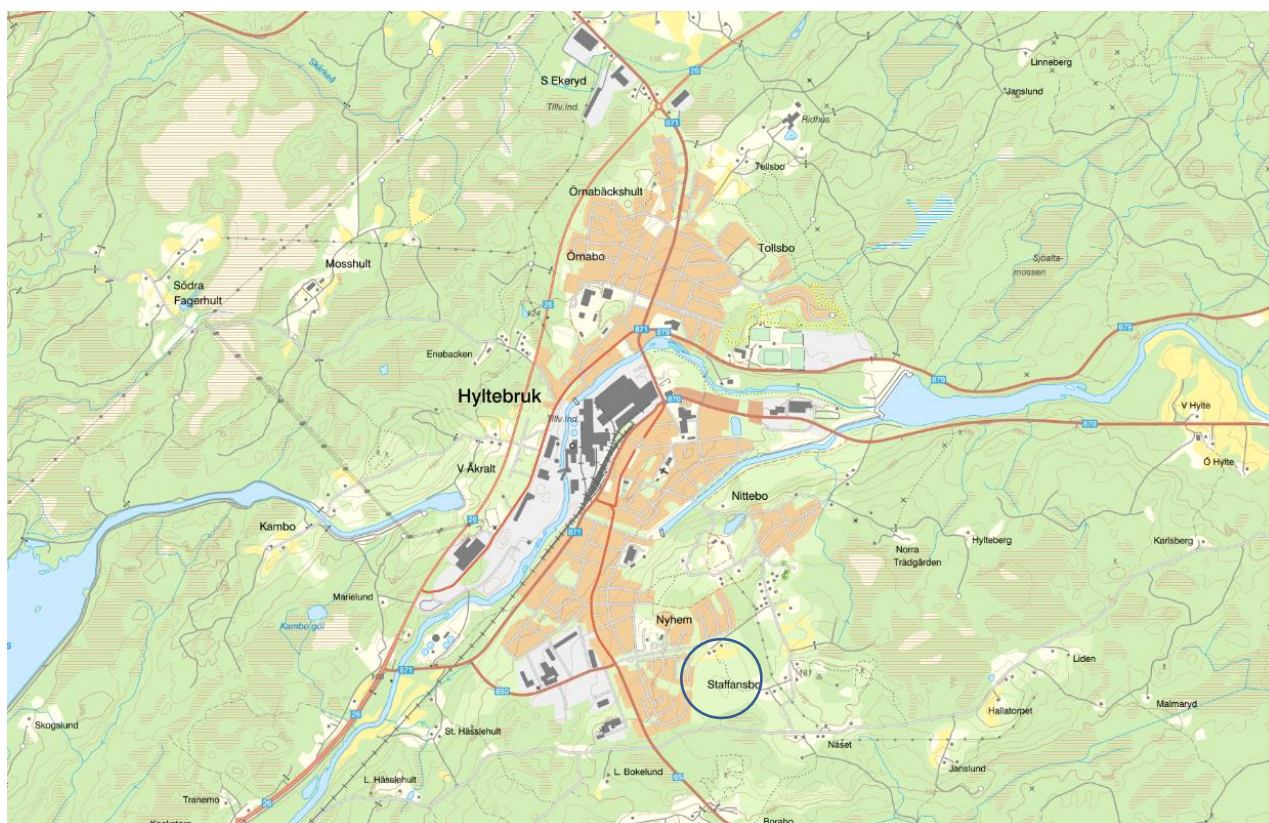
2 PLANFÖRSLAG

Detta avsnitt beskriver vilka förändringar som möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft.

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen möjliggör för att uppföra bostadsbebyggelse i olika former. Inom området möjliggörs även kommunal service i form av en förskola eller vård.

Planområdet är ca 13 hektar stort och är beläget i sydöstra utkanten av centrala Hyltebruk. Planområdet omfattar fastigheterna Staffansbo 1:33>1, Staffansbo 1:120, Staffansbo 1:123 samt Staffansbo 1:159 till och med 1:177. Även Staffansbo s:2 och Jonso s:1 ingår i planområdet. Området avgränsas av villabebyggelse i väst, radhusbebyggelse i norr samt skog, mindre lantbruk och natur åt öst och söder.



Planområdets lokalisering i Hyltebruk.

Infart till planområdet kommer ske från Staffanbovägen, norr om planområdet. Gatustrukturen inom planområdet är utformad så att området ska kunna byggas ut i etapper.

2.2 KVARTERSMARK

Markanvändningen för kvartersmarken föreslås vara Bostäder (B), Förskola (S₁), Vård (D) samt Transformatorstation (E₁).

2.2.1 BOSTÄDER

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder i varierande form; friliggande en- och tvåbostadshus, sammanbyggda en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus.

På den västligaste gatan som ligger i nära anslutning mot befintligt villaområde tillåts endas friliggande en- och tvåbostadshus med en högstanockhöjd på 5 meter som motsvarar en våning, och en största byggnadsarea på 220 m² per fastighet. Detta för att passa in med det befintliga bostadsområdet.

I övriga delar av planområdet tillåts både friliggande en- och tvåbostadshus, sammanbyggda en- och tvåbostadshus med upp till 8 meter i nockhöjd, vilket ska motsvara två våningar. För friliggande en- och tvåbostadshus är största byggnadsarea på 220 m² per fastighet, för sammanbyggda en- och tvåbostadshus är största totala byggnadsarea 40 % av fastighetsarean.

För samtliga en- och tvåbostadshus får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad finnas per fastighet. Takvinkel på huvudbyggnad ska vara som lägst 27 grader och som högst 45 grader.

Inom ett mindre område i planområdets östra del tillåts även flerfamiljshus.

2.2.2 FÖRSKOLA & VÅRD

Detaljplanen möjliggör för byggnation av förskola och vård på en del av området, på en yta om ca 4800 m². 40 % av ytan får bebyggas, vilket motsvarar ca 1900 m². I dagsläget finns inga bestämda planer gällande utformning, placering eller antal avdelningar etc. utan kommunen möjliggör för en byggnation av förskola och vård om behovet uppkommer i framtiden.

2.2.3 TRANSFORMATORSTATION

E.ON är ansvarig för elförsörjningen i området och behöver flertalet transformatorstationer för att klara av detta. Tre områden för transformatorstation (E₁) har placerats ut i plankartan.

2.3 ALLMÄN PLATS

2.3.1 GRÖNSTRUKTUR

Stora delar av den allmänna platsen planläggs med användningen Natur (NATUR). Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

Inom planområdet återfinns ett flertal stengärdesgårdar. Gatustrukturen anpassas efter dessa, vilket skapar två större grönområden mellan gatorna med användningen Natur.

Det planläggs ett bredare grönstråk med en mindre gång- och cykelväg för att koppla samman till ett befintligt grönstråk som löper igenom bostadskvarteren väster om planområdet. Mindre grönstråk planläggs även mellan vissa bostadskvarter för att göra det möjligt att ta genvägar igenom området.

2.3.2 TRAFIK OCH GATOR

Anslutning till det nya bostadsområdet kommer ske via Staffansbovägen norr om planområdet, med en gata som löper upp till bostadsfastigheterna. Från denna “huvudgata” grenar sig fyra bostadsgator ut. Det finns utrymme för att anlägga gc-väg inom gaturummet.

En mindre gång- och cykelväg kommer ansluta till en befintlig gång- och cykelväg i bostadsområdet väster om planområdet.

2.3.3 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är kommunalt för alla de allmänna platserna.

2.4 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med den dagen detaljplanen får laga kraft.

2.5 ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Hylte kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Staffansbo 1:33 m.fl.
Kommunens diarienummer	SBN XXX
Hänvisning till beslutsprotokoll	2024-xx-xx §23 (beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2024-xx-xx
Detaljplan laga kraft	2024-xx-xx

2.6 ILLUSTRATION

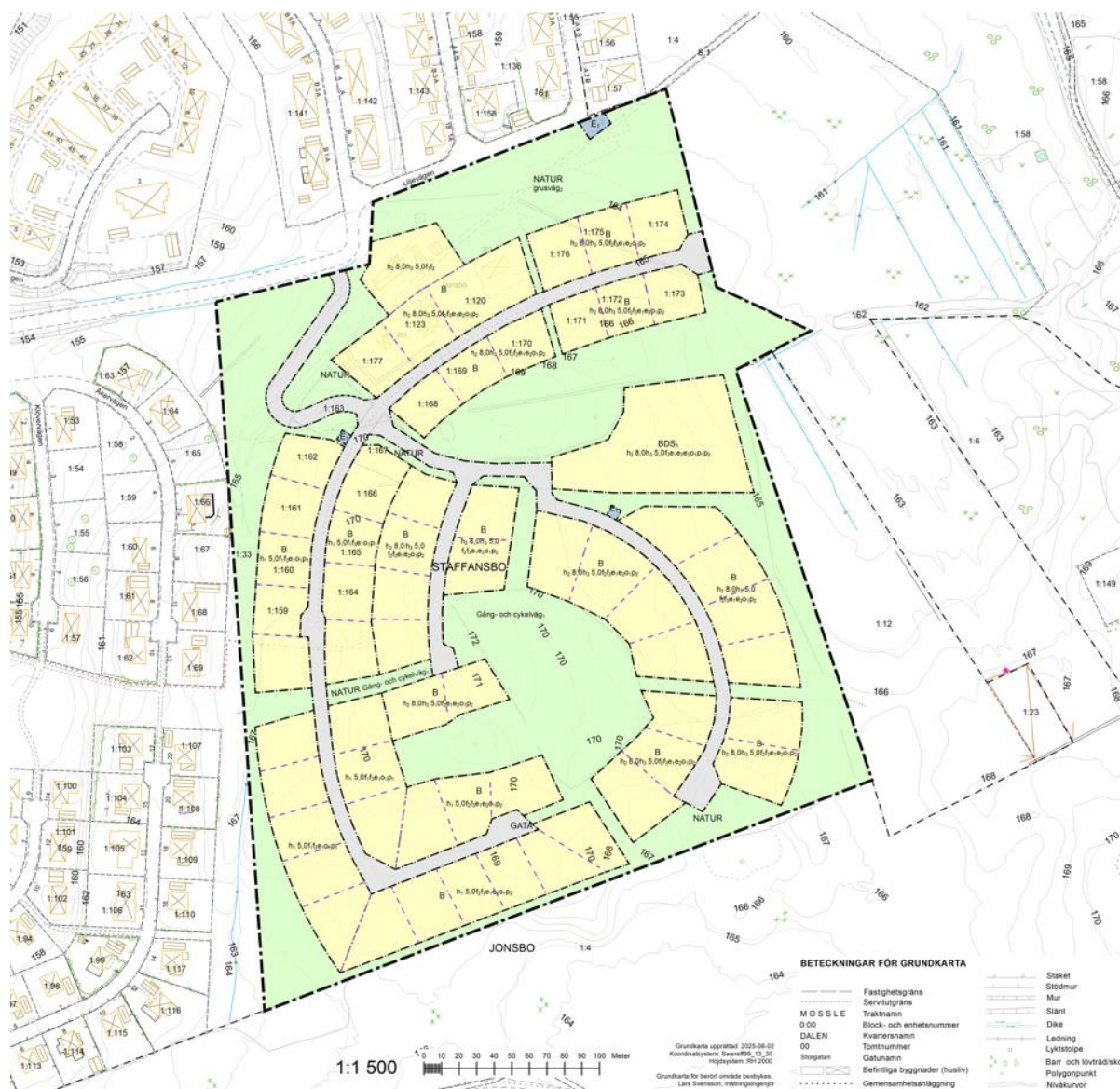


Illustrationen ovan visar ett förslag på hur området skulle kunna se ut efter en exploatering utefter detaljplanen. Observera att illustrationen inte är bindande eller visar maximal byggnation, utan visar enbart ett exempel på hur planområdet skulle kunna se ut.

2.7 FASTIGHETSINDELNING

Nedan visas förslag på hur området skulle kunna fastighetsindelas. I förslaget visas tomter på mellan ca 750 till 1100 kvm.

DETALJPLAN FÖR DEL AV STAFFANSBO 1:33 M.F.L. - SAMRÅDSHANDLING



3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Motiven är inte bindande, men viktiga för att kunna tolka detaljplanen vid exempelvis bygglovsprövning.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

S₁ – FÖRSKOLA: Användningen förskola ska tillämpas för områden för förskola eller annan jämförbar verksamhet. Även komplement till verksamheten förskola ingår i användningen.

D₁ – VÅRD: I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral eller psykisk vård. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalthälsovård. Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår.

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. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.*

NATUR – NATUR: Användningen natur ska tillämpas 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.

Inom delar av området natur får gång- och cykelvägar uppföras. Även magasin för fördröjning av dagvatten eller dagvattendammar får uppföras. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.*

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Gc-väg₁ – Gång- och cykelväg: Egenskapsbetsämmelse för att säkerställa att gång och cykelväg får anordnas inom allmän plats natur.

grusväg₁ – Befintlig grusväg, Jonsbo byväg, som ansluter från norr in till befintliga bostadshus får finnas: Planbestämmelse för att säkerställa att befintlig grusväg får finnas kvar vid en exploatering av området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h₁ 5,0 – Högsta nockhöjd är angivet i meter: Höjden är satt till 5 meter för att bebyggelsen ska likna de befintliga bostäderna i bostadsområdet väster om planområdet. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

H₂ 8,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Höjden är satt till 8 meter vilket möjliggör för två våningar. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

H₃ 5,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet i meter: Höjden är satt till 5 meter för att komplementbyggnaden ska underordnas huvudbyggnaden. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

UTFORMNING

f₁ – Endast friliggande en- och tvåbostadshus: Utformningen är satt för att bebyggelsen ska likna de befintliga bostäderna i bostadsområdet väster om planområdet. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

f₂ – Endast friliggande en- och tvåbostadshus samt sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Minsta fastighetsstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus är 750 kvm; minsta fastighetsstorlek för sammanbyggda en- och tvåbostadshus är 350 kvm: Utformningen är satt för att möjliggöra för byggnation av både fristående hus samt radhus och parhus. Detta för att skapa möjligheter till varierande boendeformer. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

f₃ – För en- och tvåbostadshus får högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad finnas per fastighet: En huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet ger möjlighet till ett bostadshus och exempelvis garage. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 200,0 - För friliggande en- och tvåbostadshus är största totala byggnadsarea 220 kvm per fastighet: En byggnadsarea på 220 m² per fastighet ger möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnad. Denna reglering är satt för att efterlikna det intilliggande bostadsområdet väster om planområdet. *PBL (2010:900) 4 kap. 11*

e₂ - För sammabyggda en- och tvåbostadshus är största totala byggnadsarean 40 % av fastighetsarean: En byggnadsarea på 40% av fastighetsarean med en minsta fastighetsstorlek på 400 m² ger möjlighet till sammanbyggda en- och tvåbostadshus över fastighetsgräns. Denna reglering är satt för att området ska likna det intilliggande bostadsområdet med norr om planområdet. *PBL (2010:900) 4 kap. 11*

e₃ – För flerbostadshus, förskola och vård är största totala byggnadsarea 40 % av fastighetsarean: Utnyttjandegraden är satt för att skapa en flexibel tomt som möjliggör fler olika användningar. *PBL (2010:900) 4 kap. 11*

UTFORMNING

O₁ – Takvinkel på huvudbyggnad ska vara som lägst 27 grader och som högst 45 grader. Gäller ej garage, carport och andra komplementbyggnader: Bestämmelsen är satt för att platta tak på huvudbyggnader ska undvikas, och för att den nya bebyggelsen ska passa in med den befintliga. *PBL (2010:900) 4 kap. 11*

PLACERING

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör 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. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

p₂ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör kunna ske på sin egen fastighet. För att möjliggöra för exempelvis parhus och radhus möjliggörs det för att byggnader ska kunna placeras över gemensam fastighetsgräns. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

VILLKOR FÖR STARTBESKED

Startbesked får inte ges för byggnation förrän mulljord och torv har grävts ur där byggnad ska anläggas. Geoteknisk utredning, utförd av SL Geo 2025-03-07, ska ligga som grund: Bestämmelsen är satt för att säkerställa markens lämplighet för byggnation. Mulljord finns utspritt över större delar av planområdet, medan torv återfinns på två mindre platser. Se kartbild under 3.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum: Genomförandetiden är reglerad till 60 månader (5 år). *PBL (2010:900) 4 kap. 21 §*

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avsnitt redovisar de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Här beskrivs de karaktärsdrag och värden som finns, hur kommunen ser på dem och vad som är viktigt att bevara, åtgärda eller bygga vidare på.

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 PLANBESKED

2023-12-05 §222 beslutade kommunstyrelsen att ge ett positivt planbesked för ny detaljplan för del av Staffansbo 1:33 m.fl.

4.1.2 DETALJPLAN

Området ingår i detaljplan Hy 522 från 1975, vilken möjliggör fristående enbostadshus. Området har inte bebyggts efter planen. Dock har bostadstomter styckats av utefter och längst den översta gatan i detaljplanen. Därför kommer den nya detaljplanen behålla denna del av gällande detaljplan.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan från 2019 är del av området utpekad som utvecklingsområde för bostäder och blandad bebyggelse samt utpekad som potentiell jordbruksmark. En lokaliseringsstudie har därför tagits fram.

Hela området är även utpekade som "Tätortsnära område med rekreativsvärden". Vid ändrad markanvändning bör alltid hänsyn tas till rekreativsvärdena. Ny bebyggelse bör anpassas till och utveckla tillgänglighet till och kvalitet på rekreativsvärdet.



Plankarta till detaljplan Hy 522.

4.2 MILJÖ

4.2.1 NATURMILJÖ

Idag består området av mycket grönska i form av både skog och före detta jordbruksmark, som numera liknar ängsmark. Både ängsmarken och skogen är tätbevuxen och snårig, vilket gör det svårt att ta sig fram i området. En mindre stig löper från skogens norra sida igenom skogen och ut i sydöst. Skogen har avverkats flertalet gånger genom åren och ingår i en skogsbruksplan för området.



Bilder som visar området, före detta jordbruksmark samt skogen i bakgrunden.

Inom området återfinns även två mindre sankmarksområden, en i mitten av området samt ett i södra delen.

4.2.2 BIOTOPSKYDD

Inom planområdet finns flera stengärdesgårdar. Stengärdesgårdar i anslutning till jordbruksmark omfattas av ett generellt biotopskydd. Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Åtgärder som kan skada biotopskyddsområden är bl.a. bortschaktning och exploatering i form av bebyggelse.

Kommunen har som ambition att bevara så mycket som möjligt av de stengärdesgårdar som finns i området. Men mellan de redan avstyckade bostadstomterna är det planerat att gå en gata, där kommer det behövas göras ingrepp och ta bort delar av stengärdesgårdarna. Dispens för detta kommer sökas hos Länsstyrelsen i Halland.

Som kompensation kommer kommunen vid en exploatering att flytta stengärdesgården till en lämplig plats med liknande egenskaper. Förslagsvis inom planområdet nordöstra del som planlaggs med användningen natur.



Two of the stengärdesgårdarsom återfinns i anslutning till jordbruksmark inom planområdet.



Bild som visar stengärdesgårdarna inom området samt vilka som berörs av biotopskyddet.

4.2.3 STRANDSKYDD

Inom planområdet återfinns ett mindre vattendrag. Enligt Länsstyrelsen i Hallands PM *Strandskydd vid småvatten/små vattendrag* (2020-01-20) är anlagda diken för markavvattning generellt inte omfattade av strandskydd. Kommunen gör bedömningen att det är ett anlagt dike som därmed inte omfattas av strandskydd.

Se *Undersökning om vattendrag omfattas av strandskydd, 2025-06-10.*



Diket inom planområdet.

4.2.4 DAGVATTEN

Hylte kommun har en dagvattenstrategi, antagen 2017-10-19 §159, som föreslår följande övergripande lösningar för dagvatten;

- Genom lokal infiltration motverka uppkomsten av dagvatten
- Avlasta spillvattennätet från dagvatten
- Förhindra snabb avrinning, till exempel genom fördröjningsdammar
- Minimera tillförsel av föroreningar till sjöar och vattendrag.

Strategin ska eftersträvas.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta indikerar området en medelhög genomsläpplighet av ytvatten, vilket större delar av Hyltebruk också gör. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration.



Karta som visar markens genomsläpplighet. Karta hämtad från SGU.

Bilden till höger visar hur dagvatten från skyfall transporterar sig. Från högsta höjden inom området finns det ett antal rinnvägar för dagvattnet. Ytligt berg som förekommer inom området (särskilt den centrala och södra delen) fungerar sannolikt som naturliga yt- och grundvattendelare och påverkar därmed grundvattennivåer och strömningsriktningar i området. Inom området förekommer lågpunkter i svackor där vatten naturligt samlas på grund av begränsad avrinning.

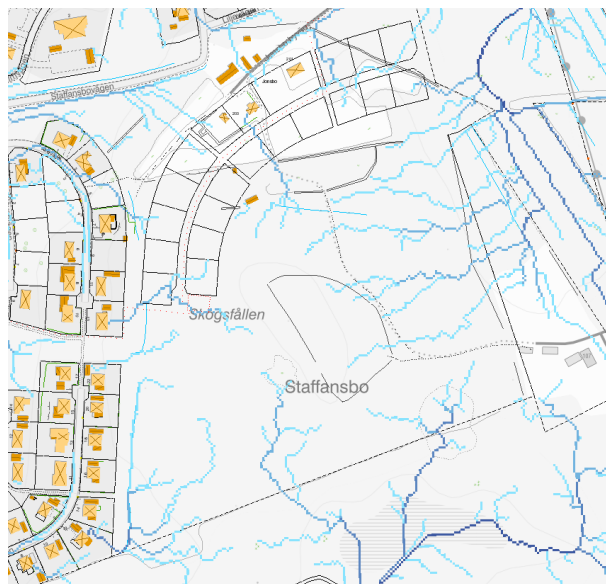


Bild som visar rinnvägarna inom området.

Vid en exploatering bör marken höjdsättas och utformas så att tillrinning sker till naturtor eller brunnar och inte mot byggnader.

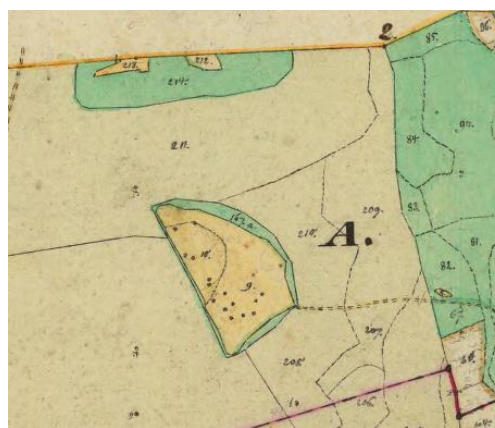
4.3 OMRÅDETS HISTORIA

Den äldsta kartan över området i Lantmäteriets arkiv är en Storskifteskarta från 1812. Området bestod då av skog och tre åkermarker. Det öppna fältet mitt i området som i dagens kartor benämns som *Skogsfållen* gör det enkelt att lokalisera sig. Då hade det dock namnet *Åkerfållen*.

Laga skifte-kartan från 1851 påminner om Storskiftet, men de två mindre åkermarkerna har ändrats/flyttats. *Åkerfållen* har numera bytt namn till *Ljunghage fållen*, vilket kan indikera att där växte mycket ljung.



Storskifteskarta, 1812.



Laga skifte-karta, 1851.

I den ekonomiska kartan från 1957 går det att se hur två gårdar har byggts vid de två mindre åkermarkerna. Gårdarna går det att se spår av än idag. Framförallt den nordligaste gården där de två boningshusen är de som finns inom planområdet än idag. Rester av den andra gården är en husgrund samt

resterna av det hus som har brunnit. Delar av stengärdesgårdar som finns kvar idag har förmodligen fungerat som fastighetegräns tillhörande denna gård. Skogsfållen har fått det namn som det har än idag. Även skogsfållen har idag en stengärdesgård runt sig, som förmodligen även den fungerat som fastighetsgräns eller för att hålla betesdjur.

Vid utformningen av detaljplanen kommer formen av Skogsfållen bevaras och planläggas som natur, och bostadstomter kommer anläggas runtom. Även

stengärdesgården runt den före detta gården i mitten sparas och planläggs med användningen natur.



Ekonomisk karta, 1957.

4.4 BEFINTLIG BEBYGGELSE

I planområdets norra del finns idag ett kluster med tre bostadsfastigheter; två med äldre bebyggelse och en med en villa från 80-talet. Bredvid finns några ekonomibyggnader, som är placerade på kommunens fastighet. Fastigheterna nås via en mindre väg, Jonsons byväg, som löper in till området från nordöst.

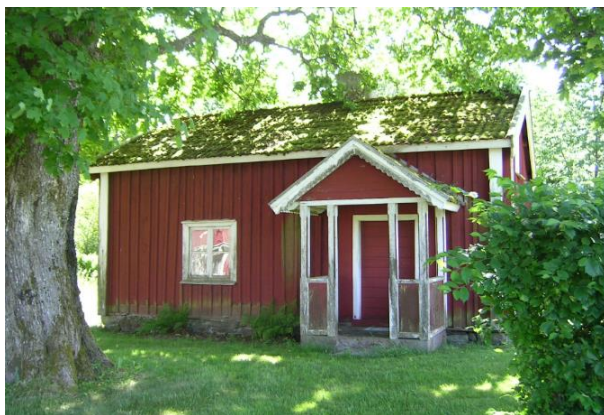
De äldre byggnaderna är från 1850-talet och tillmättes 2007 av Kulturmiljö Halland att inneha särskilt kulturhistoriskt värde. Vidare beskrivs husen "Ålderdomlig välbevarad mb typ enkelstuga samt yngre bostadshus typ dubbel/enkelkammarstuga". Sedan dess har husen tyvärr inte underhållits och därmed förfallit. Därför räknas de enligt kommunen inte längre som välbevarade. De kommer därför inte att föras med några bevarande-bestämmelser i plankartan.



Befintligt bostadshus som idag är bebott.



Äldre hus, obebott.



De andra äldre huset, obebott. Första bilden från 2007, andra från 2024.

Inom området återfinns även en äldre matkällare samt rester av två äldre byggnader som har brunnit ner. I äldre ortofoton går det se att det är rester av en gård som tidigare funnit där. På ena byggnaden finns endast grunden kvar och på den andra finns delar av tak och väggar kvar. Dessa kommer behöva rivas när området exploateras.



Äldre byggnader ute på åkersmarken och vid skogsbrynet.

4.4.1 KRINGLIGGANDE BEBYGGELSE

Väster om planområdet återfinns ett villaområde som byggdes på slutet av 70-talet/början på 80-talet. Det är en nivåskillnad upp mot Staffansbohöjden, så gatorna går i lutning och många av husen är sutterängar och ligger på olika nivåer jämfört med grannhusen. I mitten av området löper ett grönstråk med gång-och cykelbana samt lekplatser. Norr om planområdet finns två gator med parhus. Även här är det en del nivåskillnad, med högsta höjden i söder och slutning ner mot norr.

Öster och söder om planområdet återfinns skog och landsbygd med mindre gårdar.



Kringliggande bebyggelse.

4.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

SL Geo har på uppdrag av Hylte kommun gjort en geoteknisk undersökning med syfte att redogöra för de geotekniska förhållandena, såsom jordlagerföljd, grundvattenförhållanden, stabilitets- och sättningsförhållanden, inom planområdet. Utredningen ska ligga till grund för upprättande av detaljplan. I utredningen ges preliminära rekommendationer för grundläggning av byggnader, hårdgjorda ytor med mera.

Marknivåerna inom området varierar mellan +162 möh och +172 möh (RH2000). Delar av området består av partier med sankmark med tillfälligt stående vatten i markytan. I terrängen förekommer även ytblock.

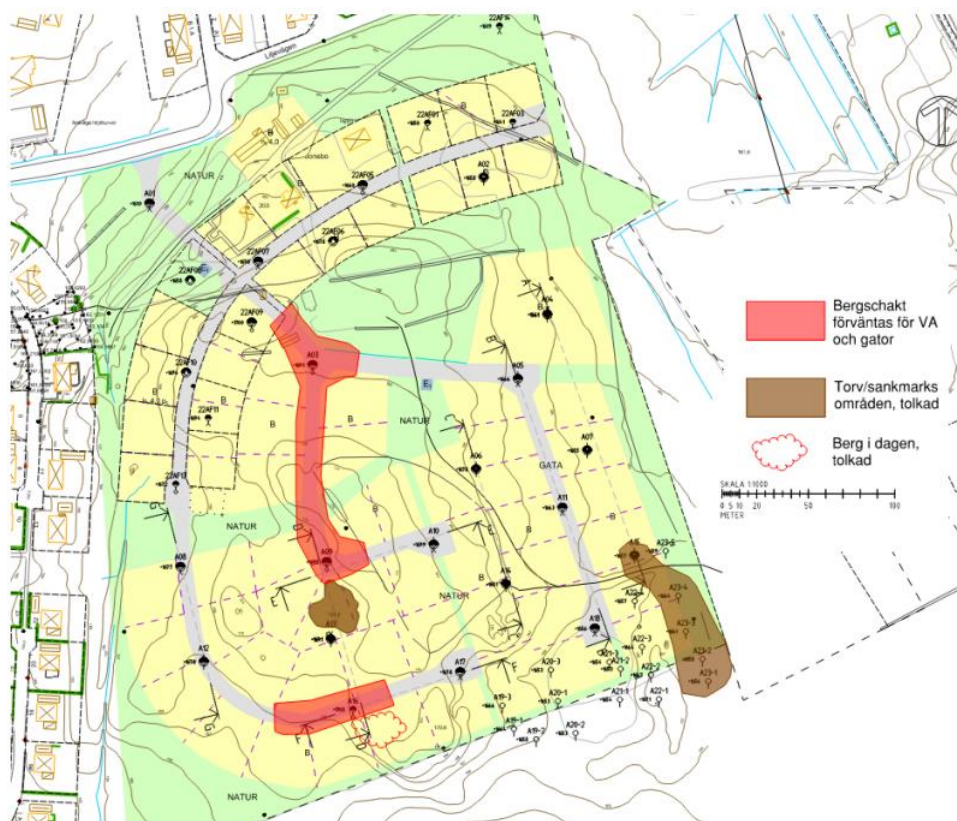
De geotekniska förhållandena är tämligen homogena inom området. Jorden består i huvudsak överst av sandig mulljord eller mullhaltig sand till varierande 0,3 – 0,5 m under markytan. Under mulljorden följer fast lagrad siltig sandmorän. Finjordshalten i den siltiga sandmoränen ligger kring 20 – 30 %. Moränen ska förutsättas vara stenig och blockig. Lokalt inom det sydöstra partiet av området har upp mot ca 0,6 m mäktiga ytlager med torv påträffats ovan den siltiga sandmoränen.

Djupet till berg bedöms kunna variera relativt kraftigt inom området baserat på utförda jord-bergsonderingar. Berg har påträffats på varierande 0 – 7 m inom området. Berg i dagen har kunnat observeras i anslutning till borrhäls A16 inom den södra delen av området.

4.5.1 GEOTEKNISKA REKOMMENDATIONER

De byggnadstekniska förutsättningarna för byggnader bedöms som goda. Byggnader kan förutsättas plattgrundläggas på en minst 0,3 m packad bädd av fyllning på den förekommande moränen. Terrassmaterialet ska hänföras till tjälfarlighetsklass 2.

Inom området kan bergterrass uppkomma, varvid det rekommenderas att grundläggning sker på packad fyllning på rensat eller avsprängt berg.



Figur som visar borrhunkter, var torv, sankmark och berg i dagen påträffats samt var bergschakts förväntas för gata och VA. (Gatustrukturen har sedan utredningen utförts ändrats något)

All förekommande organiskt material (mulljord och torv) skall grävas ur under byggnader och hårdgjorda ytor. Den jord som förekommer inom området bedöms ej vara känslig för dränering. I samband med schaktarbeten för exempelvis nya VA-ledningar kan temporära grundvattensänkningar krävas. Byggnader rekommenderas att utföras radonskyddade för att undvika framtida radonproblematik.

Utredningen i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

4.6 RIKSINTRESSEN

Området berör inga riksintressen.

4.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företråde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

4.7.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Planområdet i sig är stort, men hela området har historiskt sett inte varit oexploaterat utan bestått av bostadshus, mindre lantbruk samt åker- och betesmark. Planområdet ska i framtiden exploateras på ett hållbart sätt utifrån hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.

4.7.2 JORDBRUKSMARK



Uttekad jordbruksmark inom planområdet.

Delar av planområdet består av potentiell jordbruksmark. Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse, och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 §.

Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringsutredning görs i samband med att jordbruksmark föreslås tas i anspråk för exploatering.

Hylte kommun har tagit fram en lokaliseringsutredning med syfte att besvara ovan frågor. Lokaliseringsutredningen i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

4.8 KULTURMILJÖ

2024-10-28 fattade Länsstyrelsen beslut om en arkeologisk utredning inom planområdet. Den arkeologiska utredningen genomfördes av KULA AB.

Utredningen resulterade i att inga nya fornlämningar registrerades inom ansökta fastigheter, men lämningar av tre stengärdesgårdar, en sentida husgrund samt ett område med fossil åker dokumenterades och registrerades som "Övrig kulturhistorisk lämning". Lämningarna har inte lagskydd enligt Kulturmiljölagen.

4.9 TRAFIK

4.9.1 BILTRAFIK

Jonsbo byväg, en mindre grusad skogsväg, ansluter från öst till de fastigheter som finns inom området idag. Utanför planområdet mot norr går Staffansbovägen, som är en 40-väg som ansluter till flera mindre villagator i närområdet. Från Staffansbovägen går det smidigt att ta sig vidare till riksväg 26 via Hyltebruks södra in- och utfart.

4.9.2 NY ANSLUTNING

Trafikmatning till planområdet planeras att ske från Staffansbovägen. Från Staffansbovägen upp till bostäderna är det en tilltagande höjdskillnad. En förprojektering har därför tagits fram för att säkerställa att gatan utformas så att den uppfyller Trafikverkets krav på hur brant en gata får vara.

4.9.3 GÅNG- OCH CYKEL

I närområdet återfinns det mindre gång- och cykelvägar som knyter samman kringliggande bostadsområden. Från bostadsområdet väster om planområdet går det att säkert ta sig under Staffansbovägen via en tunnel för att till fots eller cykel ta sig till Elias Fries skola.

4.9.4 KOLLEKTIVTRAFIK

Ca 400 meter väster om planområdet längst Staffansbovägen finns närmaste busshållsplats, Hyltebruk Staffansbo. Därifrån går det att ta sig med buss in till Hyltebruks bussterminal, Rydöbruk, Torup, Unnaryd, Gislaved, Smålandsstenar och Halmstad. Från Torup går det även att ta sig vidare med tåg, längst HNJ-banan.

4.9.5 TRAFIKALSTRING

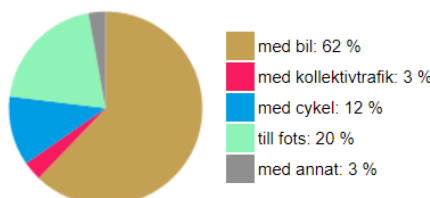
Trafikverket har ett trafikstringsverktyg, som är ett planeringsstöd utformat för att underlätta skattning av trafikstring i samband med planering av nya eller befintliga områden. Trafikalstring med bil, kollektivtrafik, gång och cykel är inkluderat. Verktöget bygger på den kunskap vi har idag kring alstring av persontransporter beroende på lokalisering och markanvändning.

Reslutatet från verktyget visar att antal resor till och från området kan öka med ca 600 resor per dygn, med 150 boende och en förskola med 25 elever. Viktigt att observera är att trafikstringsverktyget inte är ett prognosverktyg utan endast visar en uppskattning.

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 604 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	376	19	70	122	17	604

Resor uppdelat efter markanvändning

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Villa	281	14	51	83	16	444
Förskola	95	5	20	39	1	160
Totalt	376	19	70	122	17	604

Reslutatet från trafikstringsverktyget.

4.10 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.10.1 OMGIVNINGSBULLER

BOSTÄDER

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.

FÖRSKOLA

De gällande riktvärdena för förskolegårdar avseende buller från spårtrafik och vägar är:

Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skolgårdens yta, såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA.

Planområdet omringas av bostäder, skogsmark och mindre gator. Dessa medför idag inte några högre ljudnivåer, så kommunen gör bedömningen att gällande riktvärden kommer uppfyllas både gällande bostäder samt förskola och att inga ytterligare utredningar behövs.

4.10.2 FRIYTA FÖRSKOLA

Vid bedömning av friyta bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta är 40 m² per barn i förskolan. Den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3000 m².

4.10.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för översvämning då inget större vattendrag finns inom planområdets eller i dess närhet.

4.10.4 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS

Ingen risk för erosion, skred eller ras förekommer inom området.

4.10.5 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet har två äldre hus brunnit ner. Det är oklart när branden/bränderna har ägt rum. Kommunen räddningstjänst har ingen information om att det har brunnit på platsen eller att ett släckningsarbete har utförts. Vid en inspektion av platsen (15 januari 2025) gjordes bedömningen av räddningstjänsten att risken för att husen har släckts med släckvatten/skum är minimal.

Vid släckningsarbete som utförs av räddningstjänsten används släckvatten, vilken kan spridas och förorena områden runt branden och spridas med yt- och grundvatten.

Efter räddningstjänstens bedömning att släckvatten mest troligen inte har används gör kommunen bedömningen att marken inte har förorenats på grund av detta och att ingen markundersökning behöver utföras.

4.11 SERVICE

Ca en kilometer ifrån planområdet finns tandvård och vårdcentral, och ytterligare 500 meter finns mataffärer och centrumverksamheter.

4.12 SOCIALA

4.12.1 BARN

I närområdet finns Elias Fries skola, F-6 skola, samt Kantarellens förskola för barn i åldrarna 1-3 år. I bostadsområdet väster om planområdet finns en mindre lekplats.

4.13 TEKNIK

Skanova har ledningar utanför planområdet samt ledningar som går in till de två bebyggda fastigheterna inom planområdet. Global Connect har ledningar utanför plan. E.ON har ledningar utanför och inom planområdet, in till de två bebyggda

fastigheterna, samt en transformatorstation i det nordöstra hörnet av planområdet.

Häryn behöver tas till befintliga ledningar inom planområdet vid en exploatering.

4.14 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas.

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. Normerna beslutas genom förordningar eller föreskrifter.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen, PBL, ska MKN följas. Med MKN avses de olika gränsvärden eller målsättningar som framgår av förordningar och föreskrifter som beslutas av regeringen eller av andra myndigheter. MKN är alltså juridiskt bindande och ska följas vid översikts- och detaljplanering. Hur normerna ska följas vid planläggning i praktiken är dock inte tydligt beskrivet i vare sig lag eller förarbeten.

4.14.1 LUFT

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

4.14.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten infördes i miljöbalken år 2001. Normen för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller helt dör ut. Normen för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenande ämnen. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av vattenkvaliteten.

4.14.3 BULLER

Den 1 september år 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med detta meddelades även en miljökvalitetsnorm för buller enligt följande: Genom kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram skall det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa (miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. 2

§ första stycket 4 MB). Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av bullernivåerna.

5 PLANERINGSUNDERLAG

Underlagen och utredningarna har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Underlagen och utredningarna i sin helhet finns 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 2025-04-02 och kom fram till att planförslaget inte borde bidra till en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bland annat undersökt om detaljplanen förväntas påverka naturvärden, rödlistade arter, övriga planer och program i kommunen, kommunens arbete gällande hållbar utveckling m.m. 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

Kommunen kommer efter undersökningssamrådet att fatta ett särskilt beslut om detaljplanen förväntas få en betydande miljöpåverkan eller ej.

5.1.3 UNDERSÖKNING AV STRANDSKYDD VID MINDRE VATTENDRAG

Kommunen har tagit fram en undersökning om strandskydd kring ett mindre vattendrag som löper inom planområdet. Kommunen har undersökt om vattendraget ska omfattas av strandskydd eller inte. Kommunen har kommit fram till att det är ett anlagt dike för markavvattnings som inte berörs av strandskyddet.

5.1.4 LOKALISERINGSSTUDIE

Då delar av planområdet består av jordbruksmark. I miljöbalkens 3 kapitel 4§ redogörs för att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringstudie görs i samband med att jordbruksmark föreslås tas i anspråk för exploatering. Slutsatsen i lokaliseringstudien är att kommunen inte

kan hitta någon annan plats i samhället som ur allmän synpunkt kan ses som lämpligare än planförslaget.

5.2 UTREDNINGAR

Inför planarbetet har kommunen valt att beställa och genomföra nedan utredningar. Detta är de utredningar som kommunen anser behövs för att säkerställa markens lämplighet för användningen.

5.2.1 GEOTEKNISK UTREDNING

SL Geo har på uppdrag av Hylte kommun gjort en geoteknisk undersökning med syfte att redogöra för de geotekniska förhållandena, såsom jordlagerföljd, grundvattenförhållanden, stabilitets- och sättningsförhållanden, inom planområdet. Utredningen ska ligga till grund för upprättande av detaljplan. I utredningen ges preliminära rekommendationer för grundläggning av byggnader, hårdgjorda ytor med mera.

Se resultatet under 5.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN. Utredningen i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

5.2.2 ARKEOLOGISK UNDERSÖKNING

En arkeologisk undersökning har tagits fram av Kula AB på uppmaning av länsstyrelsen Halland. Se resultatet under 3.8 KULTURMILJÖ.

6 KONSEKVENSER

I detta avsnitt redovisas de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Sakägare	Konsekvenser
Staffansbo 1:33	Stor kommunägd fastighet som berör övervägande delar av planområdet. Kommer föras med ny detaljplan som kommer möjliggöra för byggnation av bostäder. En fastighetsreglering kommer bli aktuell för att stycka av nya tomter inom planområdet.
Staffansbo 1:120	Ligger inom planområdet och är bebyggt med ett bostadshus, påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:123	Ligger inom planområdet och är bebyggt med ett äldre bostadshus, påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:159	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:160	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:161	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:162	Avstyckad tomt inom planområdet. En fastighetstreglering kommer behövas då fastigheten minskas på grund av att del av fastigheten planläggs med användningen gata.
Staffansbo 1:163	Avstyckad tomt inom planområdet. En fastighetstreglering kommer behövas då fastigheten planläggs med användningen gata.
Staffansbo 1:164	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:165	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:166	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:167	Avstyckad tomt inom planområdet. En fastighetstreglering kommer behövas då fastigheten minskas på grund av att del av fastigheten planläggs med användningen gata.
Staffansbo 1:168	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.

Staffansbo 1:169	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:170	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:171	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:172	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:173	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:174	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:175	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:176	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:177	Ligger inom planområdet och är bebyggt med ett äldre bostadshus, påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo S:2	Samfällighet i sydöstra hörnet av planområdet. Hamnar inom allmän platsmark natur och gata. Fastighetsreglering kan behövas vid en exploatering.
Jonsbo S:1	Samfällighet i nordöstra hörnet av planområdet. Hamnar inom allmän platsmark natur. Kommer ej påverkas.
Jonsbo 1:4	Stor fastighet öster och söder om planområdet, påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Jonsbo 1:56	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Jonsbo 1:57	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:6	Stor fastighet öster och söder om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:12	Bostadsfastighet öster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:58	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:59	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.

Staffansbo 1:60	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:61	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:62	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:63	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:64	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:65	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:66	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:67	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:68	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:69	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:99	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:103	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:104	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:105	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:106	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:107	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.

Staffansbo 1:108	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:109	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:110	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:115	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:116	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:117	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:136	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:141	Bostadsfastighet norr om planområdet. Kan påverkas då trafiken kan öka i närheten.
Staffansbo 1:142	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:143	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:154	Bostadsfastighet nordväst om planområdet. Kan påverkas då trafiken kan öka i närheten.
Staffansbo 1:158	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

En stor yta grönområde kommer försvinna vid exploateringen av detaljplanen.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden med öppet jordbrukslandskap och skog kommer förändras vid en exploatering av området. Gamla stengärdesgårdar och delar av naturmarken bevaras delvis i planläggningen.

6.2.3 BIOTOPER

Planförslaget innebär att det kommer behövas göras ingrepp i två biotopskyddade stengärdesgårdar, för att göra plats för en gata.

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 detaljplanearbetet.

En undersökning för aktuellt planförslag har tagits fram, och planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver att en särskild strategisk miljöbedömning genomförs.

6.3.2 DAGVATTEN

Detaljplanen innebär en större del hårdgjord yta än idag, men dagvatten ska omhändertas på ett lämpligt sätt som ej har negativ påverkan.

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.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Det bör ej föreligga ökade risker för hälsa och säkerhet i och med planförslaget. Det bedöms inte föreligga högre risk för olyckor till följd av detaljplanen.

6.6 SOCIALA

6.6.1 BARN

Planförslaget möjliggör för en förskola att etablera sig, vilket skulle innebära närhet till förskola för barnfamiljer som bosätter sig i området.

6.6.2 JÄMLIKHET

Inom planområdet möjliggörs bostäder i varierande form; fristående villor, parhus, radhus och flerbostadshus. Detta skapar förutsättningar för olika samhällsklasser att bosätta sig där.

6.7 RIKSINTRESSE

Detaljplanen berör inga riksintressen och dess genomförande kommer därför inte innebära några konsekvenser gällande dessa.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.8.1 JORDBRUKSMARK

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära ett ianspråkstagande av jordbruksmark. En lokaliseringsstudie har tagits fram som kommer fram till att exploateringen av Staffansbo 1:33 m.fl. tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse, och att det inte finns något område i samhället som ur allmän synpunkt kan ses som lämpligare än planförslaget. Lokaliseringsutredningen i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

6.8.2 SKOGSBRUK

Planförslaget innebär att skogsområdet kommer försvinna och därmed minska skogsbruket i området.

6.8.3 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Planförslaget innebär att ett idag oexploaterat område kommer att exploateras. Planområdet ska i framtiden exploateras på ett hållbart sätt utifrån hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.

6.8.4 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några ekologiska särskilt känsliga områden.

6.8.5 TRAFIK

En exploatering av planområdet innebär att trafiken till och från området kommer att öka, men inte i så stor utsträckning att det blir märkbara konsekvenser på miljön.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta avsnitt beskrivs det hur planen är avsedd att genomföras, vilka åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen och har ingen rättsverkan.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

I sydöstra hörnet av planområdet återfinns ca 100 meter av en samfällighet, Staffansbo S:2. Samfälligheten hamnar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Denna del av samfälligheten kan komma att behöva upphävas genom en fastighetsförättning innan denna delen av planområdet exploateras. Kommunen initierar och bekostar detta.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek; 750 m² för fristående en- och tvåbostadshus samt 350 m² för sammanbyggda en- och tvåbostadshus.

7.2.2 FASTIGHETSINDELNING

Kvartersmarken kommer styckas av i flertalet mindre bostadsfastigheter som sedan ska säljas. Kommunen initierar och bekostar detta.

Tre befintliga tomter; Staffansbo 1:163, Staffansbo 1:162 samt Staffansbo 1:167 kommer behöva fastighetsregleras då de helt eller delvis hamnar inom naturmark samt gatumark. Kommunen initierar och bekostar detta.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunens ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark där kommunen har huvudmannaskap; gata samt gång- och cykelvägar.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Anslutning till VA-ledningar bör göras ifrån anslutningspunkt väster om området, där Astervägen och Åkervägen möts och där den förlängda gc-banan ska anläggas.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 KOSTNADER FÖR ÅTGÄRDER PÅ KVARTERSMARK

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

7.4.2 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.

7.4.3 KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING OCH -REGLERING

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

7.4.4 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.

7.4.5 KOSTNADER FÖR VA, DAGVATTEN OCH EL

Anläggningsavgift för tillkommande VA-anlutningar 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.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

7.4.6 PLANAVGIFT

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



POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk
BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000
E-POST kommunen@hylte.se WEBBPLATS Hylte.se