

Detaljplan för;
Parkstaden
Västra Hylte 1:211 m.fl.
Hyltebruk, Hylte kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling
Upprättad 2020-09-07

Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:211 m.fl. som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom Plan- och Bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Västra Hylte 1:211 m.fl. handläggs med ett utökat förfarande och befinner sig just nu i samrådsskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Planprocess.

Samråd om planförslaget pågår mellan 2020-10-06 – 2020-10-30. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter plansamrådet sammanställs synpunkterna och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET	9
PLANFÖRSLAG	19
GENOMFÖRANDE	25
KONSEKVENSER	27

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* 1:1500 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning*. På samhällsbyggnadskontoret finns också en *undersökning* (2020-03-10) och en *fastighetsförteckning* att ta del av för den som önskar.

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad. Samrådshandlingar har upprättats av:

Planarkitekt Ola Rosenqvist, Metria AB

Planarkitekt David Svensson, Hylte kommun

Plan- och byggchef Siv Modée, Hylte kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2020-09-07

Siv Modée
Plan- och byggchef

David Svensson
Planarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt, Metria AB

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

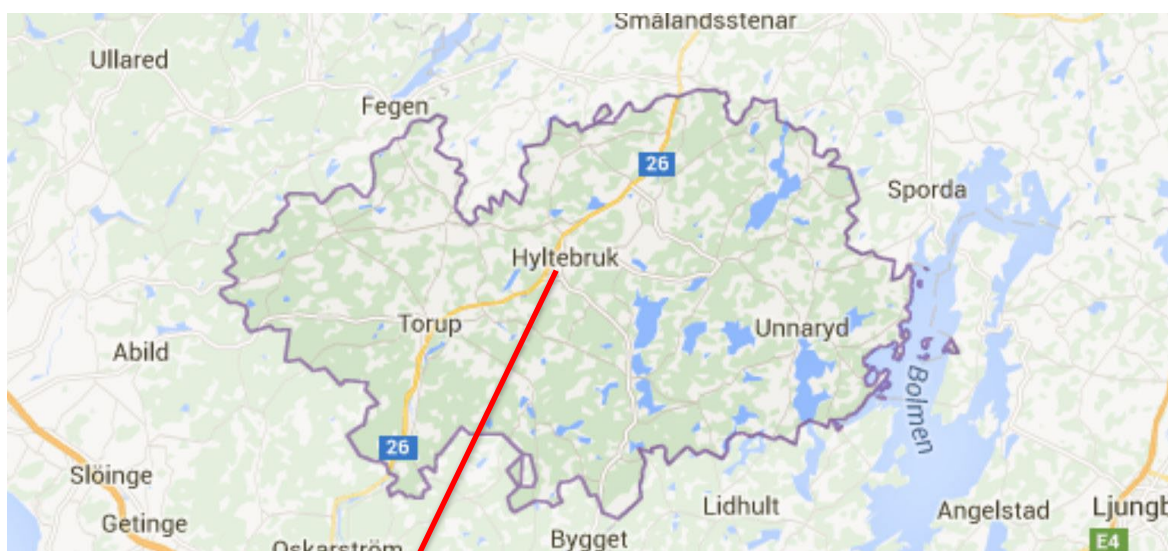
Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheten Västra Hylte 1:211 och möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på en central och kollektivtrafiknära plats i Hyltebruk. Planen ska möjliggöra för en ny attraktiv stadsdel med övervägande bostäder, med inslag av kommersiell eller offentlig service för att göra stadsdelen mer levande. Området utmed Nissans strandzon tillför stora naturkvaliteter och ska tillsammans med parken i de centrala delarna av planområdet bidra till ökad rekreation och utvistelse för de boende i och runt området.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger centralt i Hyltebruks tätort, mellan ortens centrum och Nissan.

Området avgränsas i väster av Brogatan, i öster och norr av Nissan och i söder av befintlig bostadsbebyggelse utmed Norra industrigatan. Planområdets omfattning är 6 ha. (60 200 m²).



Aktuellt planområde.

Markägoförhållanden

Aktuellt planområde berör följande fastigheter:

- Västra Hylte 1:211 Hylte kommun
- Västra Hylte 1:133 Hylte kommun
- Västra Hylte 1:200 Bostadsstiftelsen Hyltebostäder
- Västra Hylte 1:233 Hyltebruks Fastighets AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar 2020-09-22 att godkänna planförslaget för samråd. Kommunstyrelsen beslutar 2019-08-20 att bevilja planbesked för Västra Hylte 1:211 m.fl, Parkstaden.

Planarbetet ska ske enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2014:900) och handläggas med standardförfarande.

Översiktsplaner

Hylte har en kommuntäckande översiktsplan från 2003, *Översiktsplan för Hylte kommun ÖP 2001*. Gällande översiktsplan är 15 år gammal och därför har en ny översiktsplan arbetas fram. Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige, men har överklagats och har därför inte vunnit laga kraft.

I översiktsplanen som antogs 2019 har ett antal översiktliga målsättningar sammanställts. Två av dessa stämmer väl överens med planförslaget.

- Kollektivtrafikomläggning - En större kollektivtrafikomläggning är högt prioriterad i utvecklingsstrategin: överföring av kollektivtrafiken från väg till järnväg, Hyltebruk-Torup-Halmstad. Att investera i den befintliga banan och återinföra persontrafik är en mycket viktig åtgärd för att korta restider, öka marknadsandelar för kollektivtrafik gentemot bil och minska klimat- och miljöpåverkan.

För att stärka det kollektiva resandet är det viktigt att förtäta och stärka Hyltebruks centrum med fler bostäder.

- I den ännu ej antagna Översiktsplanen pekas planområdet för Västra Hylte 1:211 ut som LIS-område, Landsbygdsutveckling i strandnära läge.

LIS-området bedöms vara lämpligt för 80-150 bostäder i form av mindre flerbostadshus i parkmiljö, med inslag av verksamheter som inte är störande för omgivningen. För detta krävs ny detaljplan. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunens nät för vatten och avlopp, och dagvatten tas omhand och fördröjas på ett sådant sätt att risk för utsläpp till Nissan minimeras, se kapitel 6.3 avsnitt Vattenhantering. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att ett större sammanhängande område med allmän plats anordnas utmed Nissan. Vid planläggning ska markens stabilitet säkerställas, liksom att byggnation kan ske utan risk för buller eller andra störningar trafik och verksamheter. En naturvärdesinventering behöver också tas fram för att identifiera naturvärden och säkerställa att byggnation inte påverkar eventuella nyckelbiotoper och skyddsvärda arter negativt.

Strandskydd



Nissan. Vattenspegel i norr.

För Nissan råder strandskydd till 100 m enligt Miljöbalken 7 kap 13-14 §§ som berör en stor del av planområdet. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. Det är därför det finns restriktioner mot uppförande av nya byggnader, anläggningar och anordningar i strandskyddsområdet.

I kommunens tematiska tillägg *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen* har 32 LIS-områden pekats ut som lämpliga för utveckling av landsbygden. Aktuellt område som omfattas av planförslaget ligger inom ett utpekad LIS-område (LIS 31, Hyltebruk Brogatan).

Marken inom planområdet som berörs av bebyggelse är sedan tidigare planlagd för industri men inte ianspråktagen för detta ändamål.

I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta föreslås upphävas inom hela planområdet i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Skäl att återropa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c §:

Det främsta skälet till upphävandet är att området pekats ut som LIS-område. I 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.

Hylte kommun har ett tillväxtmål om en årlig tillväxt om 0,5% per år. En av kommunens möjlighet till dragningskraft är att skapa attraktiva boendemiljöer. Det innebär byggnation i attraktiva lägen, det är då av allmänt och angeläget intresse att expandera tätortsnära och att förtäta i områden där både service, infrastruktur och kollektivtrafik redan finns.

Parkstaden ligger mycket centralt i Hyltebruks tätort och utmed ett starkt kollektivtrafikstråk med närhet till stationsområde. Kommunen arbetar tillsammans för att få till tågavgångar mot Halmstad. En exploatering i ett centralt och kollektivtrafik nära läge bidrar till att öka ett hållbart resande, med kollektivtrafik och till fots och cykel inom tätorten. Ortens största arbetsplatser ligger inom gångavstånd. Parkstaden innebär en förtätning av Hyltebruks tätort, som inte bara innebär attraktiva boende miljöer, utan som också stärker centrum. Ingen annanstans i tätorten kan man finna en liknande centrumnära exploateringsmöjlighet utmed kollektivtrafikstråk. Planen bidrar också till att utveckla ett centralt rekreationsområde och långsiktigt stärka kopplingen mellan södra och norra Hyltebruk. Planen innebär att mark som tidigare varit planerad för industri kan användas för andra ändamål, istället för att ta ny mark i anspråk.

Alternativa lokaliseringar berörs även de av strandskydd men har sämre koppling till centrum och kollektivtrafik och har inte lika fördelaktig placering i förhållande till befintlig infrastruktur. Alternativa lokaliseringar bedöms bidra till en utspridning av staden och bedöms skapa behov av fler transporter.

Planens genomförande har en positiv inverkan på allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Mellan bebyggelsen kommer en zon med PARK/NATUR finnas som säkrar allmänhetens tillgång till det strandskyddade området. När området i övrigt exploateras har det en positiv inverkan på gång- och cykeltrafiken i området som får en förbättrad standard samt fler möjligheter att ta sig ner till vattenområdet. Bebyggelsen sker dessutom centralt i Hyltebruks tätort, utmed ett viktigt kollektivtrafikstråk.

Tillgängligheten till stranden och vattnet är även viktigt för flora och fauna. Kommunens intention är därför att hålla området intill vattnet så öppet och naturligt som möjligt för att tillgodose även dessa syften. Bedömningen är därmed att förutsättningarna för djur- och växtliv inte påverkas negativt varken på land eller i vattnet.

Gestaltningssprogram

I kommunens *Gestaltningssprogram*, antaget 2012-09-27 (KF§77), formuleras riktlinjer för utformning av gator, torg, grönytor, allmänna platser och parkeringsytor i kommunen, liksom riktlinjer för materialval, formspråk och färgsättning av bebyggelse.

Här anges bland annat att vid eventuella förändringar bör byggnadernas ursprungliga utseende vara vägledande och att kompletteringar bör underordnas befintlig bebyggelse. Samtidigt anges att landskap och tätorter inte kan konserveras och att arkitektur och landskap ska spegla den samtid vi lever i.

FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

Markanvändning

Planområdet är idag planlagt för industri. Tanken var att man skulle bygga ett höglager för lagring av pappersprodukter. Detta realiserades aldrig och området saknar idag bebyggelse. Förutom området utmed Nissan som fungerar som rekreationsstråk saknar stora delar av området någon egentlig användning idag. De stora ytorna i områdets centrala delar, som är resultatet av gammal utfyllnad skulle kunna omvandlas till parkytor.



T.v. Platåns stora ytor. T.h. Skateparken med Forumhuset i bakgrunden

I den södra delen av planområdet finns en skatepark som anlades år 2019.

Bebyggelse

Själva planområdet är idag obebyggt. Genom sitt centrala läge är bebyggelsen i anslutning till planområdet varierande. Väster om planområdet ligger Stora Ensos pappersmassafabrik, med sin stora skala. Industribyggnaderna närmast planområdet utmed Brogatan är av lite äldre karaktär och omsorgsfullt uppförda i rött tegel. I söder finner vi bostadsbebyggelsen utmed Norra Industrigatan. Bostadsbebyggelsen består av trevånings flerbostadshus i rött tegel.



Bostadsbebyggelse längs med Norra Industrigatan, väster (t.v.) respektive öster (t.h.) om Porsagränd.

I hörnet Norra Industrigatan – Brogatan ligger det gamla Forumhuset som uppförts av pappersbruket som folketshus under 40-50-talet. Idag inrymmer byggnaden i rött tegel och grå marmor, biograf och konferens.

Norr om planområdet, på andra sidan Nissan, som har förhållandevis låg visuell kontakt med planområdet vidtar en mer småskalig bebyggelse med villor och småhus.

Kulturmiljö

Hyltebruk är en förhållandevis ung tätort och ett karaktäristiskt brukssamhälle som vuxit upp kring Hylte bruk, grundat 1907. Bruksmiljön i området är påtaglig från planområdet med de äldre industribyggnaderna i tegel och forumhuset med sina karaktäristiska uttryck.

Forumhuset är en tidstypisk och påkostad 50-talsbyggnad med stor betydelse för Stadsbilden. Byggnaden är utpekad i tidigare bevarandinventering, i byggnadsklass 2. och har i gällande detaljplan försetts med skyddsbestämmelsen q2 - *Värdefull byggnad som omfattas av 3 kap 12 § PBL. Vid förändring skall ursprungligt utseende vara vägledande.*



Industribyggnader i rött tegel (t.v.) Forumhuset i korsningen N Industrigatan - Brogatan (t.h.)

Fornlämningar

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

Risk och Störningar

Buller

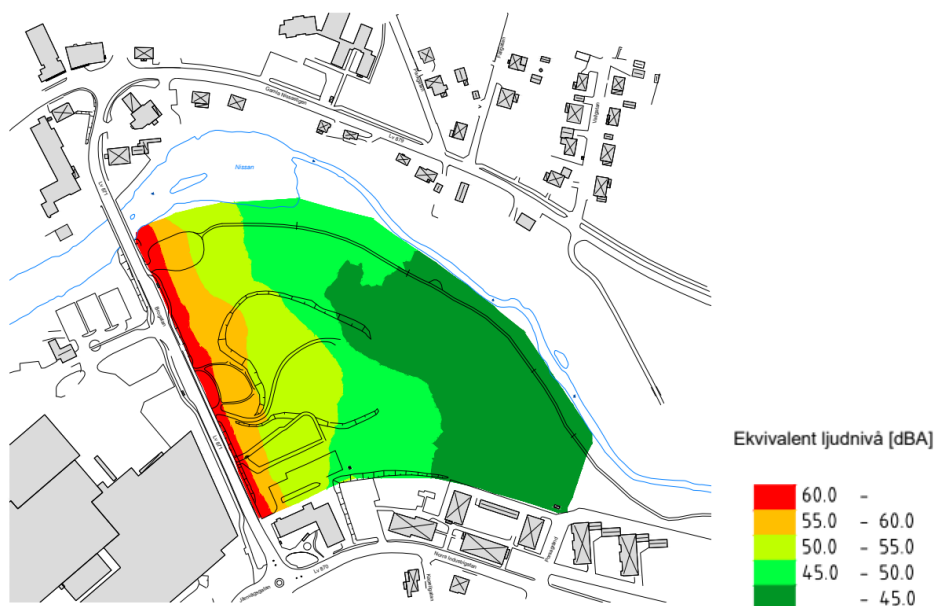
Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

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. Om bullret vid en bostadsbyggnadsfasad ändå överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst

hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) i bostadsrum.

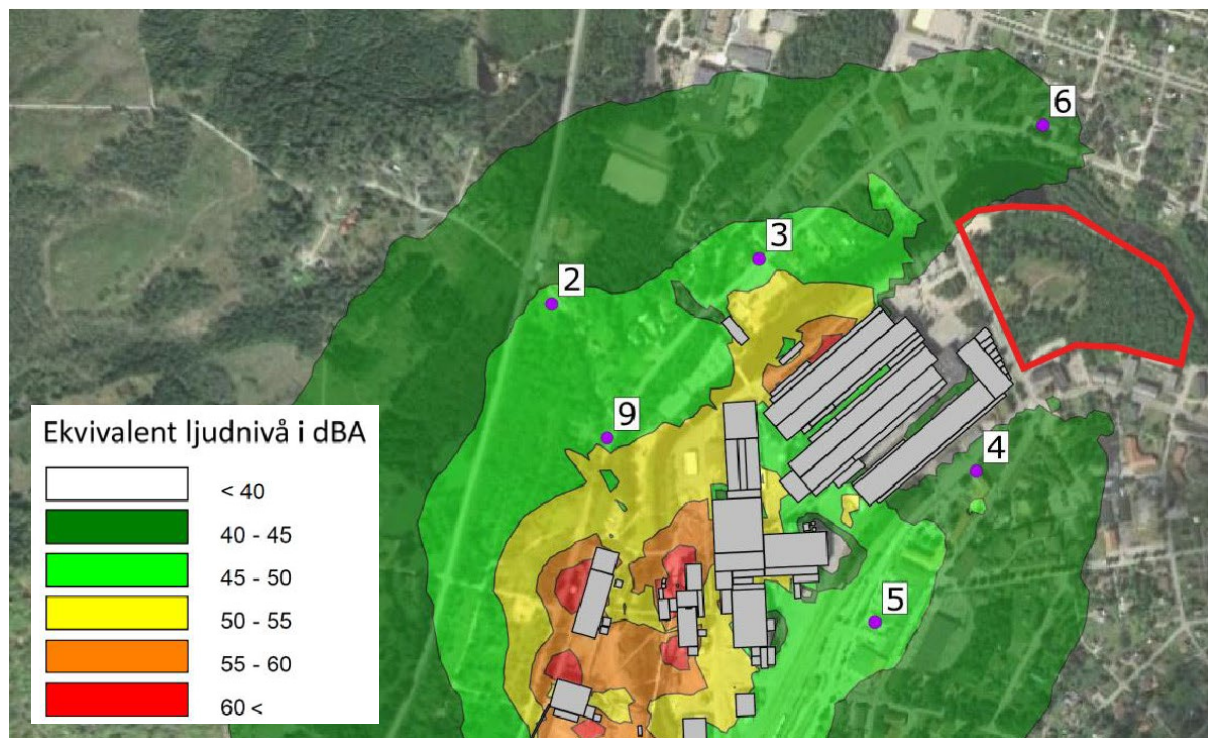
En bullerutredning har gjorts av BSV arkitekter och ingenjörer AB som visar på nedan resultat. Beräkningarna har gjorts utifrån prognosåret 2040. Trafikmängder har hämtats från Trafikverkets Trafikflödeskarta, från mätningar genomförda under 2008. Trafikmängderna har antagits öka med 1,2% per år fram till 2040.



Ekvivalent ljudnivå prognosåret 2040.

Ljudnivåerna i området har beräknats utan några byggnader och bullerdämpande åtgärder, som till exempel en vall. De ekvivalenta ljudnivåerna hamnar då över riktvärdet 60 dBA i den delen av området som ligger 10-20 m från Brogatans vägkant, alltså det område som är markerat med rött i bild ovan. Vid framtida bebyggelse bör inga bostäder placeras inom detta område för att klara riktvärde för ljudnivå vid fasad. Skulle man anlägga en bullervall eller placera plank utmed vägen så kan avståndet till vägen minska, eller om man utformar byggnaderna på ett sätt som medger att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Sammanfattningsvis har området goda möjligheter för placering av nya byggnader så att ekvivalent ljudnivå under riktvärdet klaras.



Ekvivalent ljudnivå industribuller.

En kartläggning av det externa bullret har utförts vid Stora Enso Papper, Hylte Bruk, av ÅF Ljud och Vibrationer i syfte att kontrollera om det gällande bullervillkoret innehålls och bedöma möjligheterna att minska bullret i omgivningen. Kartläggningen gjordes år 2019 omfattar både en emissionskontroll med närfältsmätningar och beräkningar samt immissionsmätningar nattetid i de fastställda kontrollpunkterna.

Som bullervillkor från Miljödomstolen gäller att den ekvivalenta ljudnivån från bolagets verksamhet nattetid inte får överstiga 52 dBA ekvivalent respektive 55 dBA momentan ljudnivå i den närmaste bostadsbebyggelsen. Kartläggningen visade att den ekvivalenta ljudnivån vid bostäder beräknades till som mest 50 dBA, vilket innebär att bullervillkoret innehölls med en marginal av ca 2 dBA vid de aktuella driftförhållandena som rådde vid mättillfället.

Om bullret nattetid överstiger 50 dBA mätt som ekvivalentvärde ska bolaget omedelbart anmäla detta till tillsynsmyndigheten och vidta tillräckliga åtgärder för att angivna nivåer inte överskrids och så att en upprepning av överskridandet förhindras. Åtgärderna ska vidtas och resultatet av dem kontrolleras så snart det är möjligt. Tillsynsmyndigheten får medge att åtgärder vidtas vid ett senare tillfälle om ett snabbt genomförande är oskäligt.

Riktvärden för omgivningsbuller utomhus finns i *Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär BFS 2020:2*.

Följande ljudnivåer vid exponerad sida bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder, tabell 1. BFS 2020:2

	Leq dag (kl. 06-18)	Leq kväll (kl. 18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (kl. 06-22)	Leq natt (kl. 22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Tabell 1 Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad

Vid uteplats, om sådan planeras, gäller ljudnivåerna i tabell 1. I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av tidsperioderna, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår, dock minst en timme.

Maximala ljudnivåer, LFmax över 55 dBA, bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda bostadsbyggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan. Om ekvivalenta ljudnivåer inom zon A uppfylls, men maximala ljudnivåer regelbundet överskrider nattetid vid exponerad sida, bör bulleranpassning av bostadsbyggnader i enlighet med zon B göras. Om en sådan situation uppstår blir bedömningen därmed densamma som när den ekvivalenta ljudnivån är högre än riktvärdena i zon A.

Utifrån utförda kartläggning är bedömningen att planområdet klarar gällande riktvärden avseende omgivningsbuller.

Luftkvalitet

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

Från pappersbruket kan det tidvis förekomma lukt i närområdet till följd av verksamheten. Planområdet ligger nordöst om pappersbruket och kan därför komma att påverkas av luktproblematiken, då den förhärskade vindriktningen i Hyltebruk är västlig. Denna lukt är dock inte hälsofarlig. Utsläppen från pappersbruket ligger under gällande riktvärden. Luktproblematiken är ett fenomen som gäller för hela Hyltebruks tätort. Stora Enso har under åren och arbetar fortfarande aktivt för att minska störningarna från sin anläggning och på senare år har luktproblematiken så väl som buller och utsläpp minskat.

Miljömål

Detaljplanen berör främst miljömålen *God bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*. Planområdet ligger inom ett befintligt bostadsområde vilket innebär en förtätning/ komplettering av bebyggelse i form av bostäder. Befintlig infrastruktur kan användas mer effektivt än om det hade behövts byggas ny.

Naturmiljö

Naturmiljön i området består i huvudsak av Nissans strandzon i norr samt slyartad ung/medelålders skiktad lövblandskog.



Naturmiljön i området. T.v. Nissan. T.h. Befintlig gångbana.

Inga kända fridlysta eller hotade arter finns i området och platsen berörs inte av biotopskydd, eller naturreservat.

En enklare kontroll av eventuella naturvärden har gjorts av kommunens naturvårdsutvecklare. Bedömningen är att det generellt inte föreligger några stora naturvärden, som skulle hindra detaljplanen. Några ingrepp är inte planerat i Nissans strandzon.

Det finns dock några äldre alar mellan gångstigen och Nissan, i området närmare Brogatan, som gärna kan lämnas. Det finns också några fina yngre ekar i området, som om möjligt kan sparas vid bebyggelsen.

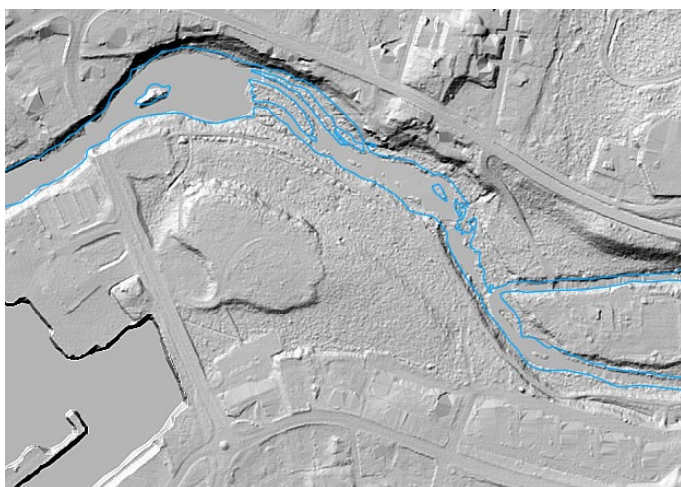
Jämfört med gällande detaljplan blir konsekvenserna för naturmiljön positiv då naturmarken kommer bibehållas inom stora delar av området för park- och rekreationsändamål.

Mark- och vatten



Flygfoto över planområdet.

Topografin inom planområdet upplevs som relativt plan, men består av två stycken flacka nivåer, på grund av den uppfyllda platån som ligger centralt i planområdet. Idag är höjden inte så påtaglig då den ligger omgärdad av en tät grönska. Den naturliga terrängen lutar svagt mot norr, mot Nissan, med +117-120 meter i söder och omkring +114 meter i norr. Den uppfyllda platåns höjd ligger på +120 meter.



Terrängskuggning, visar de topologiska förhållanden.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning för planområdet gjordes i februari 2019, av Sigma Civil AB.

Fältundersökningen visade på att jordlagren består av mulljord och friktionsjord i ytlagret.

Mulljorden underlagras av friktionsjord, främst i form av sand eller sandmorän.

Friktionsjorden i undersökningsområdet underlagras av morän. Den organiska jorden består av sandig mulljord som varierar mellan 0,4 och 0,5 meter i mäktighet. Friktionsjorden består av sand med inslag av finsand. Friktionsjordens mäktighet inom undersökningsområdet varierar mellan 0,4 och 1,8 meter. Moränen består av sandig morän med inslag av silt

Kohesionsjorden består i huvudsak av lera, silt och torrskorpelera. Kohesionsjorden har inslag av silt. Moränen har påträffats som djupast på mellan 1,0 och 2,6 meter under markytan där provtagningen har avslutats i fasta lager.

Stabilitetsförhållandena i området bedöms vara erforderliga då topografin, enligt utförda inmätningar, bedöms vara relativt flack.

Rekommendationer

Utifrån den geotekniska undersökningen bedöms fastigheter inom området kunna byggas med platta direkt på mark. Området består av organisk jord med hög blockhalt i ytlagret som underlagras av blockig sand eller sandmorän. Ställvis silt förekommer. Blockrensning och stubbrytning bör utföras till frostfritt djup under hus. Organiska jordar har påträffats inom området och skall urschaktas under och kring blivande konstruktion. Bortschaktat organiskt material skall ersätta av material i enlighet med AMA anläggning 17. Uppfyllning skall ske i lager med störst kornstorlek enligt AMA Anläggning 17, avsnitt CEB.2 med tillhörande undernummer. Uppfyllnadstjocklek skall anpassas efter tillgänglig packningsutrustning. Packning utförs enligt AMA anläggning 17, tabell CE/4. Hus skall tjälsäkras och dräneras.

Vid schakter djupare än 1,5 m eller bör en geotekniker rådfrågas för att kontrollera stabilitetsförhållanden. Stabilitet mot Nissan har kontrollerats för befintlig slänt samt för belastning av släntrön samt för erosion trots att erosionsproblem ej kan ses för befintliga förhållanden. En förnyad stabilitetsutredning skall utföras efter att läge och belastningar för nya hus är fastställda.

Hydrogeologi

Djup till grundvattnet har mätts i ett installerat grundvattenrör vid två tillfällen och varierar mellan 1,86 och 2,1 meter under markytan vilket motsvarar nivåer mellan +115,0 och +115,3. Det ska observeras att grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än de ovan angivna. Mätning av grundvatten i installerade grundvattenrör rekommenderas utföras för att erhålla information om grundvattennivåns fluktuation inom området. Grundvattenmätningar bör fortsätta med viss regelbundenhet, exempelvis 1 gång per 1-3 månader.

Förorenad mark

I samband med den geotekniska utredningen gjordes en markteknisk undersökning. En översiktlig markundersökning gjordes i områdets centrala delar, i utfyllnaden. Sex prover togs

och analyserades avseende metaller, alifater, aromater, PAH:er samt markradon. I två av de sex proverna överskreds Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning avseende alifater C₁₆-C₃₅ och kadmium. I en del prover som klarar riktvärdena låg de detekterade värdena ändå nära gällande riktvärden.

Föroreningarna ligger utanför det område som planeras för bostäder. De ligger dock uppströms bostäderna varför det inte kan uteslutas att dessa ämnen genom avvattnings- och grundvattnet transporteras till områden med känslig markanvändning – bostäder. En riskbedömning och en kompletterande undersökning behöver göras innan granskning för att ringa in föroreningarnas omfattning samt bedöma risken för spridning och påverkan på känslig markanvändning. Eventuella åtgärder ska också utredas.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri ädelgas. Gränsvärden för radon i inomhusmiljö är fastställt av Strålsäkerhetsmyndigheten som anger att inomhusmiljön i bostäder och allmänna lokaler eller dricksvattnet inte ska ha radonhalter som överstiger 200 bq/m³. Radon kommer från marken och mängden radon varierar mellan olika platser. Det är möjligt att konstruera byggnader på ett sätt så att radongaserna inte kommer in i byggnaden.

I Hyltebruk förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.

I samband med den tekniska markundersökningen testades markproverna avseende radon. Resultatet från dem inväntas och kommer att presenteras i granskningsskedet.

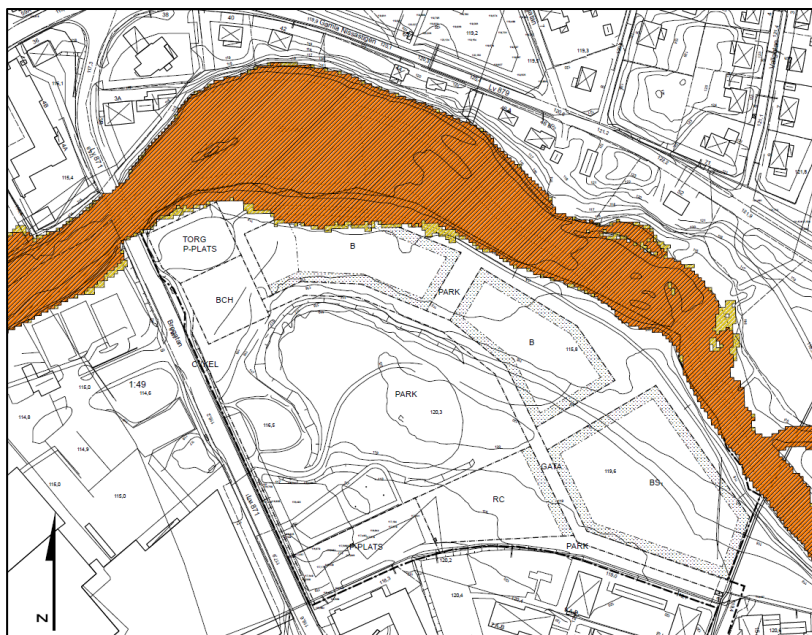
Skyfall och översvämning

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.

Översvämning

MSB har genomfört utfört en detaljerad översvämningsskartering längs Nissan. Denna rapport är från 2018 och visar en översvämningssrisk för delar av planområdet närmast vattnet.



Översvämningskarta. Orange skraffering 100-årsflöde, gul skraffering 200-årsflöde.

Planens nordligaste del berörs av både 100-års flöde och 200-årsflöde som i huvudsak sammanfaller i samma linje. Denna risk ska beaktas. I plankartan införs bestämmelser om att *”Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden till nivån +116 meter i RH2000. Höjt grundvatten ska beaktas.”* Det säkerställer att bebyggelsen klarar ett återkommande 100- och 200-årsflöde med bibehållen funktion och säkerhet.

Hänsyn till översvämmning och förhöjt grundvatten ska tas vid utformning av dagvatten- och avloppsledningar.

Trafik och parkering

Trafikmiljön

Området nås via befintligt vägnät i huvudsak från Norra Industrigatan, som är genomfartsgata i centrala Hyltebruk. Norra industrigatan har en trafikmängd på ca 1200 fordon per dygn vid senaste trafikmätningen (2008), varav 6% var tung trafik. Förbi planområdet i väster går Brogatan med en uppmätt trafikmängd om 5110 fordon per dygn (2008). Från Brogatan angörs befintliga parkeringar redan idag, dvs parkering till skateparken och Forumhuset samt den grusplan vid Nissan i Norr. Det finns även en anslutningsväg från Brogatan till platån. För både Brogatan (väg 871) och Norra Industrigatan (väg 870) är Trafikverket väghållare. Eventuella förändringar i korsningen Porsagränd och Norra industrigatan eller anslutningar på Brogatan behöver göras i samråd med och efter tillstånd av Trafikverket.

Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Området är lättillgängligt för både gående och cyklister. Busshållplats finns på Brogatan i anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av flera av Hallandstrafikens linjer turer till bl.a. Halmstad, Gislaved och Landeryd. Det finns även en hållplats på Norra Industrigatan, i anslutning till Porsagränd. Denna hållplats trafikeras av linje 431 med trafik till Unnaryd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

Kapaciteten på kringliggande ledningsnät bedöms vara god och klara en påbyggnad av föreslaget planområde. Det finns vattenledningar i både Brogatan och Industrigatan som har generösa dimensioner för att klara en exploatering. Närheten till vattentorn norr om planområdet skapa också bra förutsättningar.

Även dagvatten och avloppsledningarna bedöms ha bra kapacitet. Dock ligger avloppsledningen i planområdets södra gräns på ett djup om +114,34 meter. Planområdets norra del har en markhöjd om ca +114 meter. Det finns därför anledning att studera hur avloppsförsörjningen ska hanteras.

El, tele och bredband

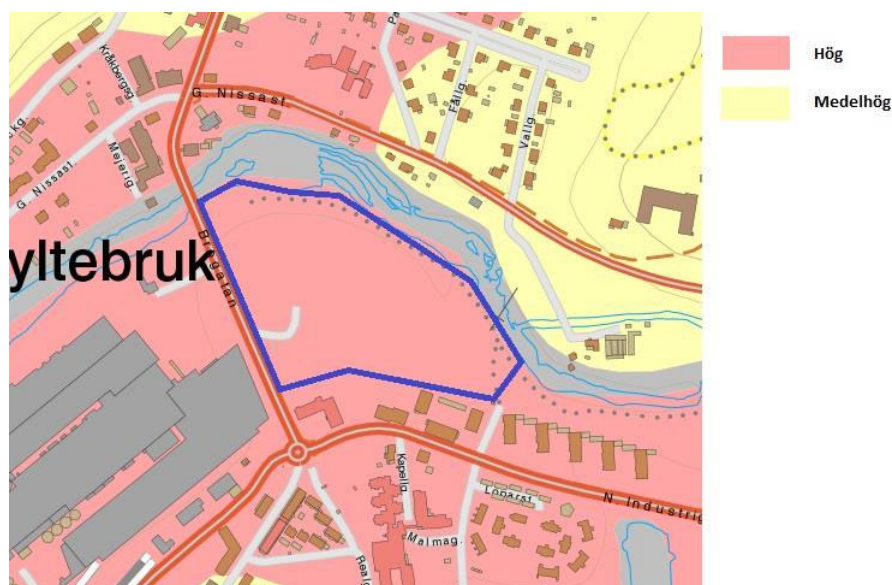
Inom planområdet finns ledningar planerad för el, tele och bredband.

Dagvatten

Hylte kommun har i dagsläget inte någon dagvattenpolicy.

En dagvattenutredning är beställd och kommer att presenteras under granskningskedet.

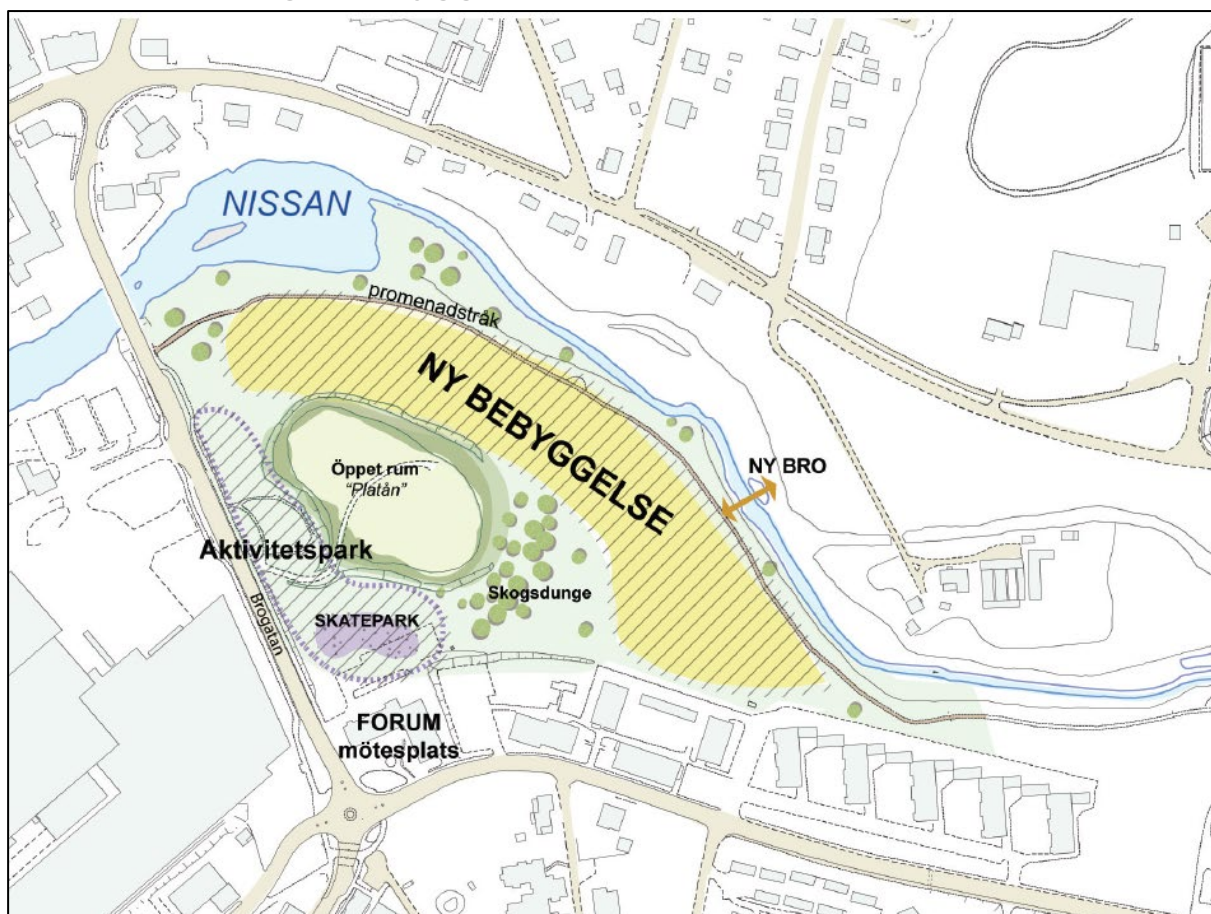
Enligt den geotekniska undersökningen refererandes till SGU:s genomsläpplighetskarta indikerar området en hög genomsläpplighet av ytvatten. Även ytliga lager av sand indikerar en hög genomsläpplighet. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration.



Genomsläpplighetskartan indikerar hög genomsläpplighet (röd färg) inom aktuellt område (blå polygon). Kartan hämtad från sgu.se 2019-01-24.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och byggrätt



Intentionerna från prospekt.

Planförslaget i stort föreslår att ny bebyggelse uppförs längs med Nissan, utan att för den delen förändra eller påverka åns strandkant. I huvudsak föreslås att de föreslagna områdena bebyggs med bostäder i 4-6 våningar. För att området ska bli livfullt och varierat är kommunens ambition att möjligheter att skapa mötesplatser, service och arbete ska finnas. Verksamheter som kan komplettera bostadsbebyggelsen medges.

Platån och området fram till Brogatan föreslås planläggas som Park. I den nya planen föreslås att strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet med hänvisning till att området delvis redan är ianspråktaget samt finns utpekad som lämpligt område i den kommunala LIS-planen (7 kap. 18 d § miljöbalken).



STRUKTUR

Den huvudsakliga strukturen i området följer topografins konturer. Bebyggelseområdena följer strandlinjen och den centrala platåns former.

BOSTÄDER

I huvudsak föreslås byggrätterna medge bostadsbebyggelse. Intentionen är att lämna öppet för en stor variation av ny bebyggelse, inom de ramar som planens bestämmelser medger. Omkring 150 bostäder bedöms kunna tillskapas i området.

VERKSAMHETER

Kommersiell service

I söder finns ett område planlagt för besöksändamål och centrum – RC. Placeringen invid Forumhuset och skateparken skapar möjlighet till ett kluster av verksamheter och aktiviteter som kan öka varandras attraktionskraft. Lämpliga ändamål kan vara aktivitets- eller sportändamål, t.ex. sporthall, padel eller liknande.

I norr invid det möjliga torget föreslås bostadsändamålet möjlighet till handel eller annan service, CH. Läget är utvalt dels med tanke på torget, men även till busshållplatsen på

Brogatan och brukets entré, vilket gör detta till en viktig nod och som har potential för bärkraftig kommersiell verksamhet. Det finns även möjlighet att ha viss offentlig service inom ramen för centrumbegreppet.

Förskola

Området i söder har som huvudsyfte att bebyggas med bostäder. För att planen ska vara långsiktig och svara mot framtida behov föreslås området eller del därav även kunna användas för S₁ - förskoleändamål.

TORG

I den norra delen föreslås befintlig grusplan planläggas som allmän platsmark PARKERING och TORG. Syftet med detta är att tillskapa en entré till området för besökare som vill flanera utmed Nissan eller besöka parkområdet. Platsen bör utformas både så att det finns ytor för parkering och torgfunktionen. Syftet med torgfunktionen är att möjliggöra entréytor för bebyggelsen och möjlighet till uteservering för en eventuell verksamhet i bottenplan.

Användningsytan har i planen inte reglerats vidare, utan är en fråga för kommunen att i senare skede detaljstudera.

Gestaltning

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

Trafik och parkering

Då planområdet ligger centralt i Hyltebruks tätort är trafiknätet väl utbyggt och har kapacitet för ytterligare bebyggelse. Planområdet föreslås trafik matas söderifrån, från Norra Industrigatan, via Porsagränd.

En ny gata anläggs centralt i området i syfte att mata bostadsbebyggelsen med biltrafik. Gatan ansluter befintlig Porsagränd som leder trafiken ut på Norra Industrigatan. Parkering för bostadsändamål ska anläggas på respektive fastighet.

Publika målpunkter så som torget och servicen i norr samt aktivitetsområdet i söder angörs som idag via Brogatan. I anslutning till dessa målpunkter ska finnas allmän parkering. I norr finns idag en befintlig grusplan, som föreslås utformas på ett sätt så att en parkering kan anläggas, samtidigt som det finns utrymme att skapa en platsbildning/torg.

I området planeras omkring 150 lägenheter. Trafikalstringen för den centrala lokalgatan har beräknats i Trafikverkets trafikstringsverktyg och beräknas ge en uppskattad alstring av biltrafik med 161 resor med bil per dygn. Det anslutande trafiknätet bedöms klara en sådan trafikökning utan några större åtgärder.

Natur och grönytor



Visionsbild från prospektet.

De gröna värdena är centrala i framtagandet av Parkstaden och är en stor tillgång i det kommande bostadsområdet. De största värdena ligger i Nissans strandzon, både med vattenkontakt och en rik flora. Området närmast Nissan kommer därför planläggas som PARK/NATUR allmän platsmark för att säkerställa den allmänna rådigheten över marken samt allmänhetens tillträde till strandkanten och möjlighet till rekreation. Vegetationen ska i så hög utsträckning som möjligt hållas i naturligt skick.

Mitt i området, uppe på platån, planeras plats för gemensamma grönytor i mer uppstyrd form. Genom att förädla växtligheten och tillföra nya kvaliteter blir det här en naturlig samlingspunkt för orten och en plats för både rörelse och vila, picknick och sociala sammanhang tillsammans med andra. Plats för aktiviteter och lek, så som bollplaner, utegym, med mera ska finnas och utvecklas tillsammans med hylteborna.

Mark och vatten

Området bedöms ha goda förutsättningar för en framtida exploatering. Grundläggning av byggnader och anläggningar bedöms kunna utföras utan grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor under förutsättningar enligt ovan, se avsnitt Geoteknik.

Hänsyn ska tas till närheten till Nissan och att ett 100- och 200-års flödet påverkar området.

Detaljplanen innebär att det skapas stora hårdgjorda ytor i form av tak, vägar och parkeringar. Det innebär att en stor mängd dagvatten genereras. Området är utformat med gröna kilar och stråk som ska möjliggöra omhändertagande av dagvatten från de tillkommande hårdgjorda ytorna.

Tillgänglighet

Området har goda förutsättningar att planeras och bebyggas på ett sätt som främjar tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inom kvartersmarken ska frågor kring tillgänglighet följas upp inom bygglovsprocessen så att gällande regelverk följs. I den offentliga miljön är det kommunens uppgift att planera och utföra parkmiljön så att

tillgänglighet och inkludering tillgodoses. I dessa frågor bör även trygghetsfrågor och utformning som ökar tryggheten lyftas in.

Teknisk försörjning

Anslutning för vatten bör ske via befintliga ledningar i planområdets södra gräns. Lämplig anslutningspunkt dit spillvattnet från området bör ledas behöver studeras vidare med hänsyn till höjdförutsättningarna. Kostnaderna för Va-anläggningarna utanför planområdet bör regleras i avtal mellan exploatör och kommunen.

DAGVATTEN

Kommunen har idag ingen dagvattenpolicy. Det finns inga dagvattenledningar i området. Dagvattnet från området bör omhändertas på respektive fastighet.

En dagvattenutredning ska tas fram till granskningsskedet.

I hög grad ska lokalt omhändertagande av vattnet att eftersträvas och parkmarken och de gröna stråken tas till vara för att ta hand om dagvattnet, som ska renas och infiltreras innan det når recipienten Nissan.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt. Konsekvenser av genomförandet för enskilda sakägare, andra berörda och miljön, redovisas under *Konsekvenser*, sid 27.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	oktober 2020
Granskning	januari 2021
Antagande	april 2021
Laga kraft	maj 2021

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske vintern 2021, efter beslut om bygglov.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägare vid ansökan om bygglov en garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut är byggrätten inte garanterad, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Avtal

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i form av gata. E. ON är huvudman för elnätet. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av E. ON:s befintliga anläggningar bekostas av exploitören. Exploitören ansvarar även för att kontakta E. ON gällande kabelvisning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Markägoförhållanden.

Rättigheter

Fastigheten lasats av två stycken avtalsservitut för nätstation respektive kraftledning. (13-IM1-87/22005.1 och 1315IM-11/6765.1) Åtgärder som innebär att dessa rättigheter påverkas ska samrådas med och regleras i överenskommelse med rättighetsinnehavaren.

Gemensamhetsanläggning

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

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

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

De kostnader som uppstår vid eventuella förbättringsåtgärder på gata inom planområdet bekostas av Hylte kommun.

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.

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

Planavgift tas ut enligt Hylte kommuns plan- och byggtaxa.

Markanvisning sker enligt Hylte kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.

KONSEKVENSER

Undersökning

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför en därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbetet. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen daterad 2020-03-10.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver en särskild miljöbedömning måste göras.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalera partiklar med en diameter mindre än 10 µm). partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier.

Det bedöms inte finnas någon risk för att miljö kvalitetsnorm för luft överskrids i området.

Vatten

Planområdet omfattas av miljö kvalitetsnorm för grundvatten. Kvalitetskravet för kemisk status avseende grundvatten är god kemisk grundvattenstatus. Gällande kvantitativ status är kravet god kvantitativ status. Grundvattenförekomsten bedöms ha god status gällande båda kvalitetskraven.

Nissan (*Glassbodammen-damm uppströms Hyltebruk*) ligger alldeles intill planområdet och omfattas av miljö kvalitetsnorm för vatten. Vattenförekomsten bedöms ha otillfredsställande ekologisk potential. Bedömningen är preliminär i väntan på uppdaterad vägledning. Vattenförekomstens kemiska ytvattenstatus uppnår god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar ligger dock över det tillåtna gränsvärdet, men är undantagna kravet för att klara god status. Halterna av kvicksilver påverkas enligt VISS av stor mängd av nedfallande atmosfäriska kvicksilver och som transporterats till sjöar och vattendrag. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus.

Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids, under förutsättning att dagvatten kan omhändertas och renas innan det når recipienten.

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

Transportarbete

Under byggnation inom planområdet kommer det innebära en viss störning för kringboende. Det är en tillfällig och övergående konsekvens.

Landskapsbild och gaturum

Landskapsbilden och gaturummet kommer att påverkas marginellt, då planområdet ligger inom tätorten. Nya byggnader kommer sannolikt ges en annan utformning än befintliga byggnader och på så sätt förändra områdets karaktär.

Natur och växtlighet

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden och ny bebyggelse föreslås på mark som redan idag i huvudsak är planlagd för industri.

Dagvatten och översvämningsrisker

Planens genomförande får ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark samt hårdgjorda ytor ska tas om hand och infiltreras lokalt i området.

Buller

Planens genomförande kommer medföra en marginell ökning av trafik utmed Brogatan och Norra Industrigatan. Trafik till och från bedöms inte medföra att gällande riktvärden överskrids.

Trafik

Nya bostäder kommer att innebära en ökning av trafiken längs framförallt på Porsagränd och Norra Industrigatan. Exploateringen av planområdet bedöms innebära en godtagbar ökning av trafiken i området.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planens genomförande bedöms varken påverka miljö kvalitetsnorm för vatten eller luft negativt.

Hushållningsbestämmelser och riksintressen enligt miljöbalken (MB) kap 3-4
Planförslaget påverkar inte hushållningsintressen eller riksintresset enligt MB kap 3-4.

Konsekvenser för samhället

Ett genomförande av planen medför att Hyltebruks behov av attraktiva bostäder stärks.

Drift och underhåll av gatumark inom planområdet innebär en kostnad för kommunen.
Kommunen är också huvudman för VA-nätet, vilket generellt medför kostnader vid förändringar av anslutningar från allmän ledning till förbindelsepunkt i fastighetsgräns.