



## Detaljplan för del av UNNARYD 4:57

### Unnaryd

Hylte kommun, Hallands län

#### ANTAGNINGSHANDLING

Standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2024-01-24

## Förord

Denna antagningshandling beskriver det förslag till detaljplan för delar av Unnaryd 4:57, som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för delar av Unnaryd 4:57 handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i antagningsskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Bild 1. Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-27 att godkänna planförslaget för samråd. Samråd av planförslaget pågick mellan 2022-05-02 – 2022-05-23. Syftet med samråd var att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattade sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedömdes ha väsentligt intresse av planen. Efter samrådet sammanställdes synpunkterna i en samrådsredogörelse och kommunen tog ställning till hur man skulle gå vidare med planförslaget.

Detaljplanen har efter samrådet reviderats utefter de inkommande yttranden kommunen skickade därför ut detaljplanen på granskning. Granskning av planförslaget pågick mellan 2023-05-05 – 2023-05-28. Syftet var att presentera det reviderade förslaget, förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Granskningen omfattade sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedömdes ha väsentligt intresse av planen. Efter granskningen sammanställdes synpunkterna i ett granskningsutlåtande och kommunen tog ställning till hur man går vidare med planförslaget.

## Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta 1:1500 med tillhörande planbestämmelser. Till planhandlingarna hör också en planbeskrivning. På samhällsbyggnadsförvaltningen finns det en fastighetsförteckning (Lantmäteriet 2022-04-13), undersökning kring betydande miljöpåverkan (2022-03-15), geoteknisk utredning (2022-05-12), dagvattenutredning (2022-05-16) och en arkeologisk utredning (2022-07-08) att ta del av för den som önskar.

## **Medverkande tjänstemän**

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad. Handlingar har upprättats av Emma Eriksson och Amanda Bengtsson Backman.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2024-01-24

Daniel Helsing

Emma Eriksson & Amanda Bengtsson Backman

Bygg- och miljöchef

Planarkitekt

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>DETALJPLANENS SYFTE.....</b>	<b>5</b>
	1.1 SYFTE .....	5
<b>2</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>6</b>
	2.1 HELA DETALJPLANEN .....	6
	2.2 GENOMFÖRANDETID .....	7
	2.3 ALLMÄN PLATS .....	7
	2.4 KVARTERSMARK .....	7
	2.5 BEFINTLIGT .....	7
	2.6 ÄRENDEINFORMATION .....	8
<b>3</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>	<b>9</b>
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	9
<b>4</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>11</b>
	4.1 KOMMUNALA.....	11
	4.2 RIKSINTRESSEN .....	12
	4.3 MILJÖKVALITETSNORMER.....	15
	4.4 MILJÖ.....	16
	4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	17
	4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	18
	4.7 KULTURMILJÖ.....	19
	4.8 TEKNIK .....	20
	4.9 TRAFIK .....	23
	4.10 RADON .....	24
<b>5</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG.....</b>	<b>25</b>
	5.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) .....	25
	5.2 UTREDNINGAR .....	25
<b>6</b>	<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>26</b>
	6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	26
	6.2 NATUR .....	27
	6.3 MILJÖ.....	27
	6.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....	27
	6.5 HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE .....	28
	6.6 RIKSINTRESSE .....	28
	6.7 TRAFIK .....	28
<b>7</b>	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>29</b>
	7.1 MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV .....	29
	7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	29
	7.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	29
	7.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
	7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	31

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industrier och verksamheter att etablera sig i Unnaryd, detta genom att skapa en detaljplan som tillåter industri och verksamhet på platsen. Detta kan gynna kommunen, bland annat i form av fler arbetstillfällen.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

**Läge, areal och avgränsning:** Planområdet ligger nordväst i Unnaryd, utmed Hyltevägen 870 som går mellan Unnaryd och Hyltebruk. Planområdet består idag av skogsmark. Intill planområdet återfinns befintliga industrier och skogsmark. Till öster lämnas ett skyddsavstånd på ca 200 meter till Ödegårdets naturreservat. I övrigt avgränsas området utifrån nuvarande fastighetsgränser, arkeologiska fynd samt gränsen för strandskydd tillhörande ett mindre vattendrag i väst. Planområdets omfattning är ca 5 hektar.

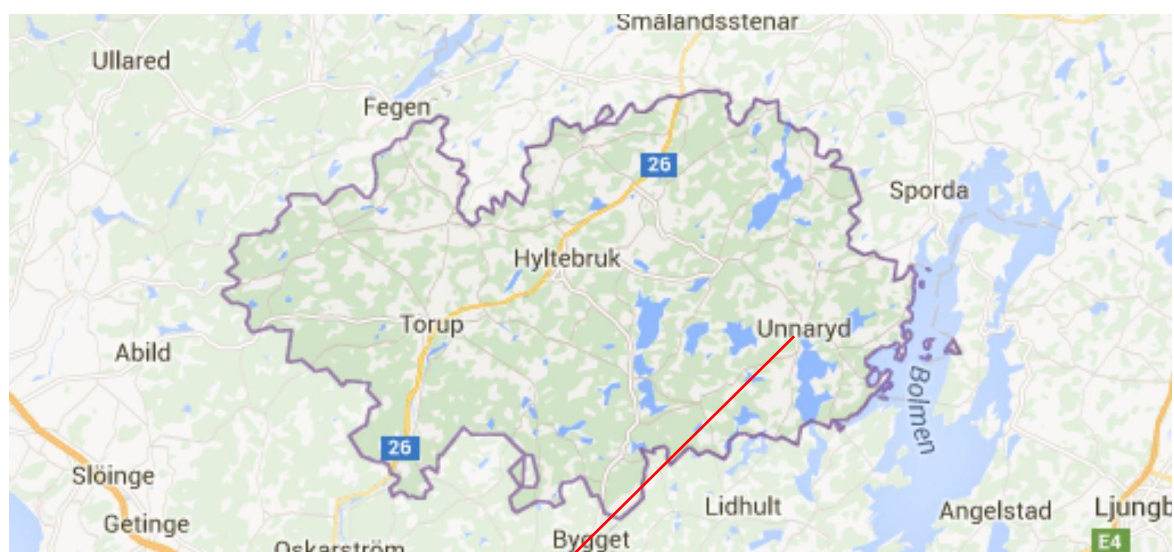


Bild 2. Aktuellt planområde.

**Markägoförhållanden:**

Aktuellt planområde berör följande fastighet

Unnaryd 4:57

Hylte kommun

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen fått 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.

## 2.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet planläggs nuvarande Hyltevägen på allmän platsmark. Hyltevägen är väl utbyggd och har kapacitet för ytterligare fordon.

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Trafikverket är ansvarig för Hyltevägen. E. ON är huvudman för elnätet, ledningar går i planområdet utmed Hyltevägen. Även fiberledningar och teleledningar går utmed Hyltevägen, Skanova och Unnaryd fiber ansvarar för dessa.

## 2.4 KVARTERSMARK

Kvartersmarken planläggs för användningarna industri, verksamheter och transformatorstation. Inom kvartersmarken finns det möjlighet att anlägga gator och parkeringar som kompletterar användningen.

## 2.5 BEFINTLIGT

Platsen för planområdet ligger övervägande på tidigare icke detaljplanerad mark och består av skogsmark. I angränsning till planområdet återfinns skog samt befintliga industrier.

## 2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunen har beslutat att arbeta fram en detaljplan för delar av Unnaryd 4:57. Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd                      maj 2022

Granskning                maj 2023

Antagande                 april 2024

Laga kraft                 maj 2024

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 hösten 2024 efter beslut om bygglov.



### 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

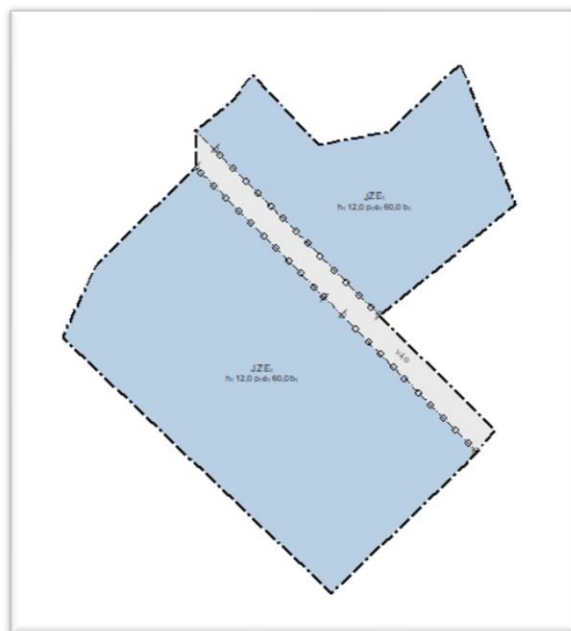


Bild 3 – Del av plankarta.

#### **3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR**

##### **ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

**VÄG - VÄG:** Användningen väg tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.  
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

##### **ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**J - INDUSTRI:** Användningen industri ska tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

**Z – VERKSAMHETER:** Användningen verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

**E<sub>1</sub> – TRANSFORMATORSTATION:** Användningen transformatorstation används för områden för tekniskt ändamål, i detta fall i form av nätstationer. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. För att möjliggöra byggandet av nya nätstationer på passande plats inom planområdet sätts användningen transformatorstation över hela kvartersmarken, detta då det inte är fastställt hur planområdet ska användas gällande tomtindelning på fastigheten med tillhörande vägnät. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**h<sub>1</sub>- Högsta nockhöjd är 12,0 meter:** Eftersom kommunens räddningstjänst idag saknar resurser så som längre stegar är det inte lämpligt att bygga högre än 12 meter. Byggnader behöver exempelvis vid brand kunna utrymmas på ett säkert sätt. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**p<sub>1</sub>- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns:** Egenskapsbestämmelsen hindrar att byggnader placeras inom 4,5 meter ifrån fastighetsgränser. Detta för att möjliggöra underhåll på byggnader på sin egna fastighet samt för att inte grannar ska påverkas negativt. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**e<sub>1</sub> 60,0 – Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet:** 60 % av fastigheten får bebyggas, plats för parkering och liknande måste finnas, därav reglering. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**b<sub>1</sub> – Källare ska utföras i vattentät betong:** Vid byggnation av källare ska detta utföras med vattentät betong. Detta för att säkerställa en säker konstruktion så källare inte skadas av det höga grundvattnet i området, enligt geoteknisk utredning. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

**Villkor för startbesked – Startbesked får inte ges för byggnation förrän lämplig dagvattenlösning har godkänts av kommunen. Dagvattenutredning utförd av Ciscon 2022-05-16 ska ligga som grund för bedömningen:** Villkoret har satts för att säkerställa en lämplig dagvattenlösning där dagvatten ska hanteras och renas lokalt för att inte påverka kringliggande sjöars miljö kvalitetsnormer för grundvatten negativt. Fastighetsägaren ansvarar för att lämplig dagvattenlösning återfinns inom den egna fastigheten alternativt att det hanteras i en gemensamhetsanläggning. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 14 §

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

**UTFARTSFÖRBUD:** Utfartsförbud är satt för att reglera var anslutning till Hyltevägen får ske. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

# 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## 4.1 KOMMUNALA

### 4.1.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde finns överlag idag ingen detaljplan. Området berör dock till viss del detaljplanen *Un 536 – Unnaryd 4:57*. Delarna som berörs är kring Hyltevägen som idag är planlagd som allmän platsmark genom vägmarg samt park eller plantering. I den nya detaljplanen kommer denna överlappande del planläggas som väg.

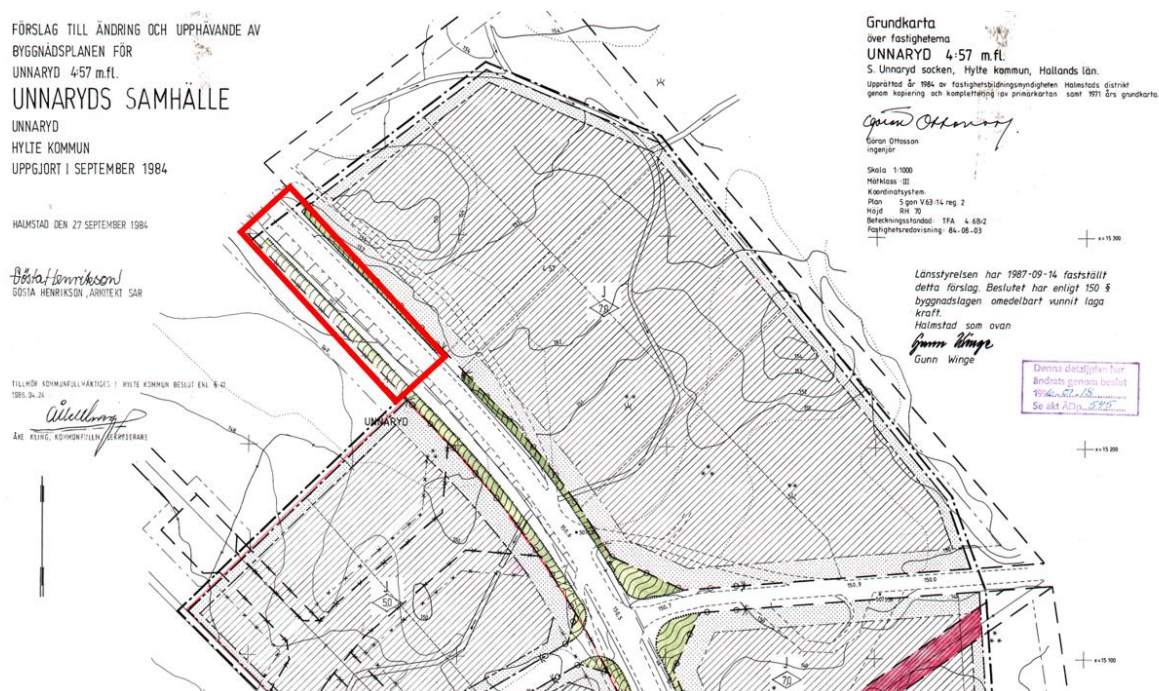


Bild 4 - Gällande detaljplan Un 536 – Unnaryd 4:57. Överlappande del rödmarkerad.

Detaljplanen *Un 555 – Parkeringsplats vid hembygdsparken och Åges tillbyggnad* ligger bredvid föreslagit planområde. De närliggande detaljplanerna möjliggör för industrier.

### 4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-13 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för delar av Unnaryd 4:57.

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

### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen som antogs 2019 har ett antal översiktliga målsättningar sammanställts. Flera av dessa stämmer väl överens med planförslaget. Översiktsplanen skriver:

*Hur näringslivet i kommunen utvecklas är viktigt både för att skapa arbetstillfällen och för att få en positiv utveckling av kommunen som helhet. Att människor har ett arbete är en förutsättning för samhällets ekonomiska och sociala hållbarhet. Inom näringslivet ryms allt från stora industrier till mindre företag, från verkstad till handel, besöksnäring och jord- och skogsbruk.*

*Planlagd mark. Kommunen behöver kunna erbjuda företag ett varierat utbud av platser för lokalisering av nya verksamheter, och möjliggöra för befintliga verksamheter att expandera.*

*Strategiska markköp. För att underlätta för verksamhetsutvecklingen kan kommunen därför behöva agera som mellanhand genom att köpa in strategiskt belägen mark och planlägga den i förtid. På så sätt kan man också styra verksamhetsutvecklingen till lämpliga platser.*

I översiktsplanen pekas området ut som ett utredningsområde för störande verksamhet.

## 4.2 RIKSINTRESSEN

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden. Inom aktuellt planområde återfinns inte några riksintressen, men området kring Ödegårdets naturreservat (som är lokaliserat 200 meter från planområdet) är både ett riksintresse för kulturmiljövård samt ett Natura-2000 område. Beskrivning om respektive område presenteras nedan.

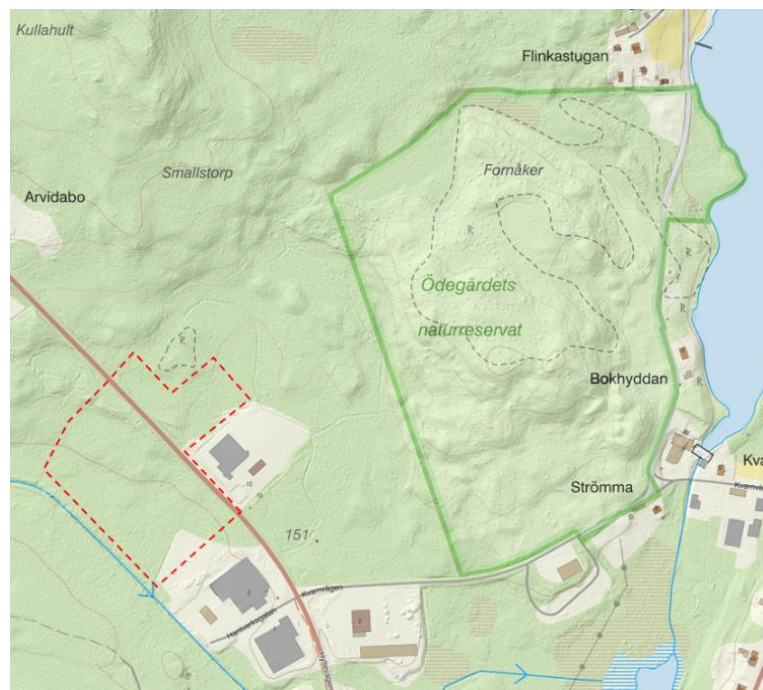


Bild 5 - Ödegårdets naturreservat.



#### 4.2.1 KULTURMILJÖVÅRD

Ödegårdets naturreservat och området omkring naturreservatet är klassas som ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken och är lokaliserat ca 200 meter ifrån planområdet. Området är av riksintresse för kulturmiljövården med motiveringen att det är en fornlämningsmiljö med väl sammanhållna fossila odlingslämningar som speglar jordbrukets utveckling från äldre järnålder till medeltid. Uttrycken för riksintresset är ett sammanhängande område med ca 100 fossila åkertegar avgränsade av terrasskanter, vallar och åkerhak som innehåller närmare 700 röjningsrösen, vartill kommer tre stensättningar. Ödegärdet ingår även i det kommunala kulturmiljöprogrammet med samma utsträckning som riksintresseområdet.

Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt.

#### 4.2.2 NATURA 2000

Ödegårdets naturreservat är även klassat som ett Natura 2000-område. Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda. Det överordnade bevarandesyftet för Natura 2000-nätverket är att bidra till bevarandet av biologisk mångfald genom att bibehålla eller återskapa gynnsam bevarandestatus för de naturtyper och arter som omfattas av EU:s fågeldirektiv eller art- och habitatdirektiv.



Bild 6 - Ödegårdets naturreservat (Länsstyrelsen 2022).

Ödegärdet är bevuxen med en väldigt gammal men frisk bokskog, där den äldsta generationen bok är ca 250 år. Både epifytfloran och fågelsamhället har inventerats och visat sig vara mycket artrik, antalet rödlistade lavar är det högsta kända antalet i Hallands län och 34 olika fågelarter har noterats vid häckningstid. I områdets centrala och norra delar finns våtmarker som är bevuxna med sumpskog dominerad av björk och gran med inslag av klibbal och tall.

Lövblandskog av bok, ek och björk finns närmast vägen i söder och öster. En stor del av området klassas som nyckelbiotop.

### **Bevarandeplan**

För varje Natura 2000-område ska länsstyrelsen ta fram en bevarandeplan. I bevarandeplanen ska en beskrivning av området med dess arter och naturtyper samt ett bevarandesyfte och bevarandemål finnas. Tänkbara hot mot Natura 2000-områdets arter och naturtyper, samt behov av bevarandeåtgärder som t. ex. skydd och skötsel ska beskrivas. Planen ska underlätta förvaltning av området och tillståndsprövningar enligt miljöbalken.

För Natura 2000-området Ödegärdet är syftet att bevara eller återställa ett gynnsamt tillstånd för de naturtyper eller arter som utgjort grund för utpekandet av området. Prioriterade bevarandevärden är den gamla bokskogen och dess mycket artrika epifytflora samt fladdermusarten barbastell.

Bevarandeplanen beskriver hur alla typer av exploateringsföretag, byggnation, grävning, schaktning och upplag etc. i eller i direkt anslutning till området kan förstöra eller skada naturtypen. Antingen som en direkt effekt eller genom anläggningsarbetet. Bevarandeplanen lyfter även fram att åtgärder i intilliggande områden kan vara skadliga, till exempel bör gallring i den intilliggande granskogen i väst göras med stor försiktighet så att klimatet i bokskogen bibehålls. Arter som lever inom området är på grund av områdets ringa storlek särskilt utsatta för påverkan från omgivningen, t.ex. ökad exponering av sol och vind då intilliggande skog avverkas.

### **Tidigare utredningar av påverkan på lav- och mossfloran i Ödegärdets naturreservat**

Det har utförts tre kontroller av Naturcentrum AB för att bevaka utvecklingen för några av de känsliga lav- och mossarter som finns i Ödegärdets naturreservat. Bakgrunden till detta är kontroll av eventuell påverkan av luftföroreningar från en närbelägen industri som tillverkar prototyper i aluminium och järn. Industrin ligger i anslutning till planområdet i söder. Kontroller har utförts 2008, 2015 och 2020. Resultaten av dessa visar inte på någon negativ utveckling för lavarna och mossorna. Tvärtom går det att se en svag men tydlig ökning av arter.

### **Undersökning av granskogen**

Kommunens naturvårdsutvecklare har undersökt granskogen mellan Ödegärdet och planerade planområdet för att göra en bedömning av hur stort skyddsavstånd som bör hållas. Marken är kuperad och sluttar ned från naturreservatet till området för nya detaljplanen. Den typen av topografi tillsammans med granskog gör att om en hyggeskant skapas där, riskerar framtida stormar att blåsa ned träden, i värsta fall hela skogsridån. Då blir det istället mindre risk för det scenariot om skogen tillåts vara kvar längre i sydvästlig riktning, vilket gör att skogen finns kvar nedanför sluttningen, där marken planar ut. Den granskogskanten kan blåsten också ta tag i, men det är lägre risk för det

jämfört med att ha granskogskanten högre upp i sluttningen/det kuperade området.

Utifrån 2 kap. 3 § miljöbalken, "försiktighetsprincipen" bedöms att det ska finnas en ca 140 till 150 meter bred skog för att behålla en för lavarna i Ödegärdet lämplig luftfuktighet. Bredden på granskogen är föreslagen både utifrån att behålla luftfuktigheten i Ödegärdets naturreservat samt utifrån att skogskanten ska vara lägre ned i terrängen, vilket gör att risken blir lägre för att framtida stormar blåser ned skogen, än om skogskanten är högre upp mot Ödegärdets naturreservat. På så vis finns det större möjlighet att skogen inte riskerar att blåsas ner och fortsätta ge bra förhållanden för Ödegärdets Naturreservat.

I plankartan hålls det därför ett avstånd på 200 meter mellan planområdet och naturreservatet för att säkerställa att en tillräckligt bred bit skog sparas.

#### **Tillståndsplikt enligt Miljöbalken, 7 kap. 27–29 §**

Det krävs tillstånd för verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Tillståndsplikten gäller även för verksamheter eller åtgärder utanför Natura 2000-området om dessa kan innebära att miljön inne i området påverkas. Detta regleras i miljöbalken, 7 kap. 27–29 §. För att avgöra vilka åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka naturvärden behöver man samråda med Länsstyrelsen på ett tidigt stadium. Detta underlättar en eventuell tillståndsprövning.

**Framtida verksamheter kommer behöva samråda med och eventuellt söka tillstånd ifrån länsstyrelsen för att få etablera sig inom planområdet.**

### 4.2.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Aktuellt planområde påverkar inte hushållningsintressen.

## 4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är regler om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna har beslutats för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. MKN är ett juridiskt styrmedel som utgår från kunskap om vilka störningsnivåer och föroreningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för utan fara för påtaglig olägenhet.

### 4.3.1 LUFT

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

### 4.3.2 VATTEN

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

### 4.3.3 BULLER

Den 1 september år 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med detta meddelades även en miljö kvalitetsnorm 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 (miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. 2 § första stycket 4 MB). Planförslaget bedöms inte innebära någon väsentlig försämring av bullernivåerna.

## 4.4 MILJÖ

### 4.4.1 NATURMILJÖ

Planområdet är idag nästan helt skogbevuxet. Skogen består av 40-årig granskog, ung lövskog och före detta åker- och betesmark. Marken består till stor del av ytor som är relativt fuktiga.

Den invasiva arten parkslide har noterats i anslutning till planområdet. Invasiva arter är djur, växter eller svampar som tagit sig till Sverige med hjälp av människan. Några av dessa främmande arter trivs för bra i sin nya miljö och kan skada arter och ekosystemet samt ha negativa effekter på jord- och skogsbruk. Invasiva främmande arter kan även orsaka ekonomisk skada eller påverka hälsan hos djur och människor negativt. Om den invasiva arten påträffas inom planområdet vid exploatering, bör kontakt tas med länsstyrelsen för att undvika risk för spridning. Fastighetsägaren ansvarar för att bekämpa den invasiva arten, enligt EU-förordning nr (1143/2014).

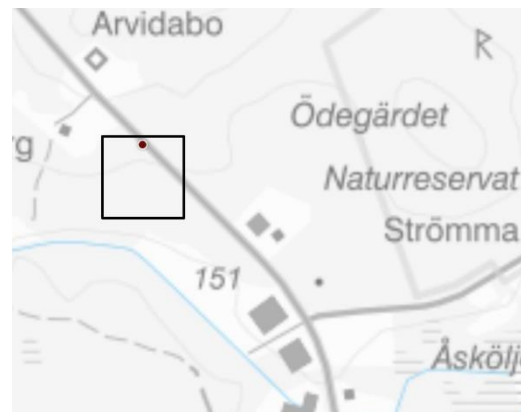


Bild 7 - Plats där parkslide har noterats.



## 4.4.2 STRANDSKYDD

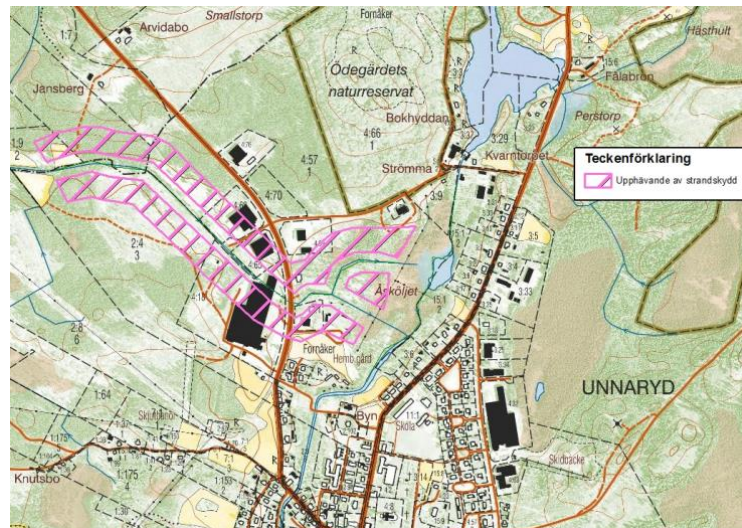


Bild 8 & 9 - Rota kanal i sydvästra delen av planområdet och tidigare upphävt strandskydd.

I sydvästra delen finns idag ett mindre vattendrag (Rota kanal) som omfattas av strandskydd. Syftet med strandskydd 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 strandskyddsområden.

Enligt Miljöbalken 7 kap 18§ får länsstyrelsen i enstaka fall besluta att upphäva strandskyddet om strandskyddet gäller vid ett mindre vattendrag och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. Kommunen ansökte 2018 om att strandskyddet kring vattendraget skulle upphävas, länsstyrelsen beslutade då att delvis upphäva strandskyddet. Strandskyddet är upphävt förutom de närmsta 30 metrarna ifrån vattendraget (Bild 9), därav går plangränsen relativt parallellt med strandskyddet.

## 4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.5.1 OMGIVNINGSBULLER

Idag förekommer inget buller från planområdet då området enbart består av skog. Kring planområdet återfinns dock sedan tidigare industrier som till viss del kan bullra, detta bedöms dock inte påverka planområdet då även detta område planläggs för industri och till viss del kan tillåta störande verksamheter. Vägtrafikbuller bedöms inte heller påverka planområdet.

### 4.5.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

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

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 års regn (Regnvolymen för ett så kallat 100 års regn varierar på regnets

varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minuten)

- Risken för översvämning från ett 100 års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten kan till och från planområdet bedömas och ska vid behov säkerställas.

I planområdet finns några lågpunkter som skulle kunna bli påverkade vid ett större skyfall eller översvämning. Hänsyn till översvämning och förhöjt grundvatten ska tas vid utformning av dagvatten- och avloppsledningar.

## 4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har utförts av AFRY Malmö 22-05-12. Syftet med undersökningen var att fastställa jordlagerföljden, jordlagrens tekniska egenskaper samt grundvattennivån för att kunna säkerställa markens lämplighet.

Marken närmast vattendraget består av postglacial sand medans övrig mark består av sandig morän enligt SGU:s kartlager över jordarterna. Jordlagerföljden utgörs från ytan och nedåt av mulljord, sand och sandmorän. Enligt SGU:s jorddjupskarta är jorddjupet inom området 3 - 10 meter.

Den fria grundvattenytan observerades i skruvprovtagningar, och den observerade vattenytan i proven varierade från 0,8 meter under markytan till 0,1 meter under markytan. Även en nivåmätning av grundvattenytan har gjorts, och resultatet visade ett djup från 0,6 meter under markytan till 2,7 meter under markytan.

Topografin inom planområdet upplevs som relativt plan, men på södra sidan av Hyltevägen sluttar marken ner mot det mindre vattendraget, från ca 158 möh till 147 möh. Resultat från undersökningen bedöms det ej föreligga någon risk för stabilitetsproblem. Det högst stående grundvattnet kan dock komma och skapa problem för potentiella schakter till ledningar då det kan medföra erosion och stabilitetsproblem för brantare slänter.

Kommande schaktarbeten ska utföras i torrhet. Grundvattensänkande åtgärder kan då komma att krävas. Tillfällig och lokal sänkning kan utföras med pumpgropar i schakten, pumpvatten ska då passera sedimentationsordning innan utsläpp i recipient. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken.

**Länsstyrelsen bör kontaktas om frågan är aktuell.**

Grundläggning rekommenderas ej utföras på förekommande mullhaltig jord, detta då det organiska materialet kan medföra skadliga sättningar vid belastning. Mulljord ska därför skiftas bort innan grundläggning, sandig lerig mulljord har

påträffats ner till 0,6 meter som djupast. Grundläggningsförhållanden under mullhaltig jord anses vara goda. **Då grundvattnet står relativt högt avråds källarbyggnader inom området. Om de ändå ska upprättas ska de grundläggas med vattentät betong.** De goda grundläggningsförhållandena för övrigt möjliggör för konstruktion av byggnader och anläggningar.

Innan påbörjade grundläggningsarbeten skall entreprenör upprätta en arbetsberedning för planerade arbeten. Schaktning och grundläggningsarbeten ska ske i samråd med geoteknisk kunnig. Utredningen i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Marken har inte tidigare använts annat än till skogsbruk, därav bedöms risker för markföroreningar små.

## 4.7 KULTURMILJÖ

### 4.7.1 FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning gjordes över planområdet i juni 2022. Detta då det finns en tidigare registrerad torpmiljön inom området. Under utredningen påträffades endast rester efter sentida täktverksamhet, således finns inga spår av torpmiljön som har högre arkeologiskt värde. Däremot påträffades det norr om Hyltevägen ett mindre område med fossil åkermark och en misstänkt kolningsanläggning. Den fossila åkermarken utgörs av 8–10 röjningsrösen med ålderdomlig karaktär som sannolikt har ett ursprung före 1800-tal. Närheten till det stora fornåkerområdet L1998:9620 (i Ödegårdets naturreservat) ett stycke österut innebär att lämningarna kan ha ett samband med dessa. De registreras som fornlämning.

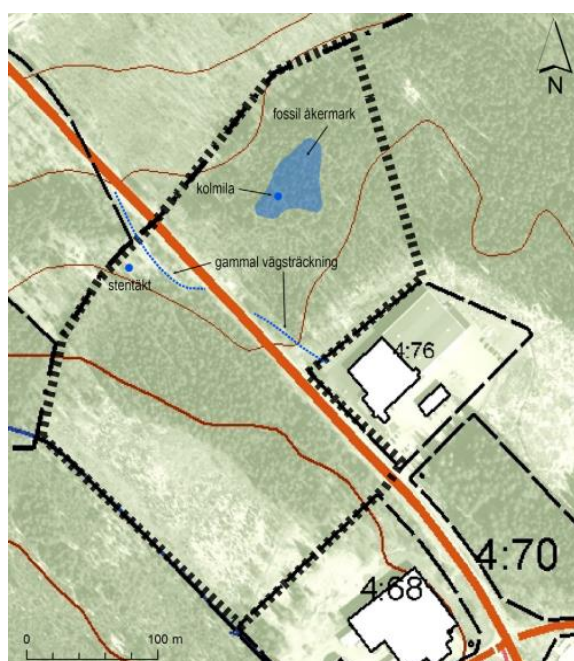


Bild 10 – Påträffade lämningar inom utredningsområde.  
Karta från Kula AB.

På grund av detta valde kommunen att minska planområdet inför granskningen så att fornlämningarna hamnar utanför planområdet.

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa ytterligare fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen 2 kap 10§. Arbetet ska då avbrytas och omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

## **4.8 TEKNIK**

### **4.8.1 EL, TELE OCH BREDBAND**

Inom planområdet finns ledningar för el, tele och bredband. E.ON, Skanova samt Unnaryds Fiber har ledningar och kablar längst Hyltevägen.

### **4.8.2 VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunalt vatten och avlopp ligger utanför planområdet och en framtida anslutning kan eventuellt göras. Om det vid exploatering framkommer att flera fastigheter ska bildas kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning. Kapaciteten på avloppsledningarna bedöms generellt vara god och klara en påbyggnad av föreslaget planområde men detta beror givetvis på vilken typ av verksamhet som etableras. Dricksvattenledningen bedöms dock som bristfällig ifall verksamheter med stort vattenbehov etableras här. En möjlig lösning kan vara ett eget VA system inom fastigheten.

Spillvatten som släpps på kommunens spillvattennät ska klara kommunens riktvärden enligt Allmänna bestämmelser för användande av Hylte kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning information till fastighetsägare (ABVA 2012) antagen av kommunfullmäktige (KF §43) 2011-06-16, gäller från och med 2012-01-01. Rening av spillvatten ska ske med bästa möjliga teknik och verksamhetsutövaren ansvarar alltid för att tillräcklig rening av utsläppsvatten sker.

### **4.8.3 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.

En dagvattenutredning har utförts av Ciskon 22-05-16. Dagvattenutredningen har som syfte att utreda hur mycket bebyggelsen kommer att påverka dagvattenflöden för området till recipienterna i förhållande till den nuvarande

situationen samt förslag för att säkerställa en hållbar framtida dagvattenhantering. Exploatering till industrifastigheter för området kommer medföra att en stor andel av den befintliga naturmarken ersätts med hårdgjorda ytor vilket leder till ett ökat flöde av dagvatten samt föroreningstransport från fastigheterna till recipienten. Inom området finns det god möjlighet att omhänderta dagvattnet lokalt för verksamheterna innan det släpps ut till recipient alt. det befintliga dagvattensystemet. I utredningen presenteras en systemlösning för dagvattnet som härleder flöden till infiltrationsstråk samt dagvattenmagasin i samband med exploateringen.

Beräkningarna av dagvattenflöden för exploateringsområdet har delats in i två områden, detta för att detaljplanområdet har en korsande väg med kvartersmark på vardera sida av vägen. Samt att kvartersmarken förväntas ha olika lokala recipienter vilket medför att dagvatten bör omhändertas inom varje fastighet innan detta släpps till vägdike eller vattendrag. Kvartersmarken delas in enligt bild nedan (observera att planområdet minskat sedan dagvattenutredningen gjordes).

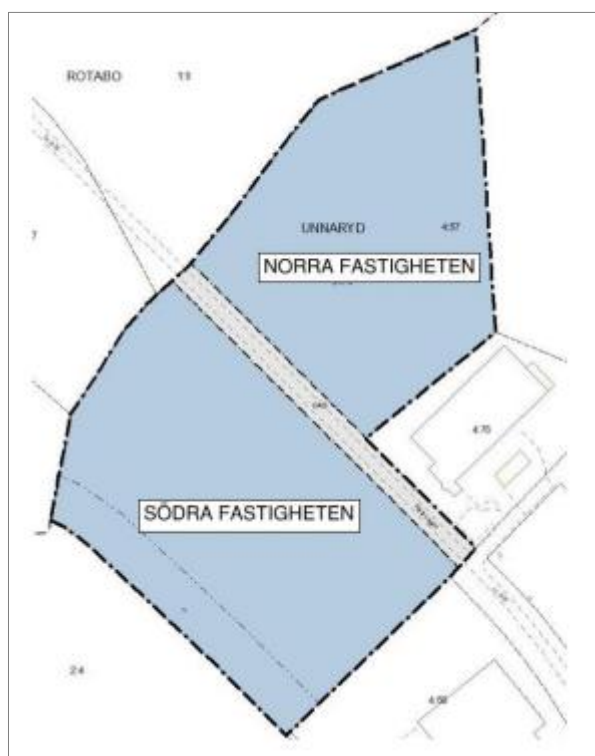


Bild 11 – Uppdelning av planområdet för dagvattenutredning.  
Karta Ciscen.

#### Norra fastigheten:

Dagvattenflödet till recipient inom detaljplaneområdet kommer öka med 616 l/s vilket är en ökning med nästan 32 gånger det nuvarande dimensionerande regnet om ingen fördröjning görs.

Vid extrema skyfall med hög intensitet och dimensionerande varaktighet på 10 minuter kommer flöde att bli mellan 860–1470 l/s för hela området samt tillrinning från naturmark, detta gör att områdets magasinering volym att vara kommer otillräcklig och bräddning till recipienter kommer att bli aktuellt. Området borde därför höjdsättas så att instängda områden med lågpunkter som inte kan få en

bräddning mot vägtrummor under väg 870 undviks. För att minska flöden vid extra skyfall bör även höjdsättning utföras så den tillrinnande naturmarken inte ansluter till dagvattensystemet utan leds ovan mark.

#### Södra fastigheten:

Dagvattenflödet till recipient inom detaljplaneområdet kommer öka med 696 l/s vilket är en ökning med nästan 40 gånger det nuvarande dimensionerande regnet om ingen fördröjning görs.

Vid extrema skyfall med hög intensitet och dimensionerande varaktighet på 10 minuter kommer flöde att bli mellan 850–1460 l/s för hela området samt tillrinning från naturmark, detta gör att områdets magasineringssvolym att vara kommer otillräcklig och bräddning till vattendraget kommer bli ett faktum. Området borde därför höjdsättas så att instängda områden med lågpunkter som inte kan få en bräddning mot planteringsytan undviks.

#### **Förslag till dagvattenhantering:**

Inom utredningsområde kommer troligtvis infiltrationskapaciteten att vara goda och därför borde infiltrationstråk samt biofilter i form av växtbäddar, svackdike, makadamdiken, översilningsytor och regnbäddar vara alternativ för att undvika snabb avrinning. Vid exploatering kommer troligtvis schakt- och fyllnadsarbetet att utföras och för att undvika försämra infiltrationen i marken bör fyllnadsmaterial ha egenskaper som tillåter infiltration. Det bör därför föreslås att visst antal procent inom fastigheten ska vara infiltrerbar yta. **Verksamhet som bedrivs inom området ska omhändertata lokaltdagvatten med oljeavskiljare samt provbrunn innan dagvatten släpps till recipient.** Detta kan medföra att infiltrerbara ytor såsom svackdiken, översilningsytor och infiltrationsstråk som föreslås behöver utföras täta för att kemiska ämnen inte ska förorena marken.

Höjdsättningen på marken inom området bör vara utformad så att tillrinning till infiltrationsytor, alt. brunnar inte sker mot byggnader eller intilliggande mark utan omhändertas lokalt på området innan det transporteras vidare till dagvattensystemet. Höjdsättningen ska vara utformad så att utlopp från dagvattensystemet i kvartersmark till recipienterna sker utan att dämna ledningssystemet vid dimensionerande flöden. De befintliga dikena som omhändertar tillrinning mot detaljplaneområdet samt avrinning från vägtrumma bör justeras att de uppfyller samma funktion efter exploatering.

För att säkerställa en lämplig dagvattenlösning används en bestämmelse i plankartan som innebär att startbesked för bygglov inte beviljas innan en lämplig dagvattenlösning har godkänts av kommunen. Dagvattenutredningen utförd av Ciscen 22-05-16 ska ligga som grund för bedömningen. En lämplig dagvattenlösning bör i första hand ske lokalt inom den egna fastigheten.

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



## 4.9 TRAFIK

### 4.9.1 TRAFIKMILJÖN

Området nås via befintligt vägnät från Hyltevägen, som är en huvudled mellan Hyltebruk och Unnaryd. Det är trafikverket som äger och sköter driften av vägen.

Hastigheten är idag 60 km/h i syd som övergår till 80 km/h förbi planområdet. Längst planområdet går vägen i en rak sträckning, men börjar svänga efter planområdet mot centrala Unnaryd. Mot Hyltebruk är det fri sikt i ca 500 meter bort från planområdet. Vägen är ca 7 meter bred och har en streckad mittlinje.

Hyltevägen hade år 2020 en ÅDT på 870 fordon på sträckan nedan.

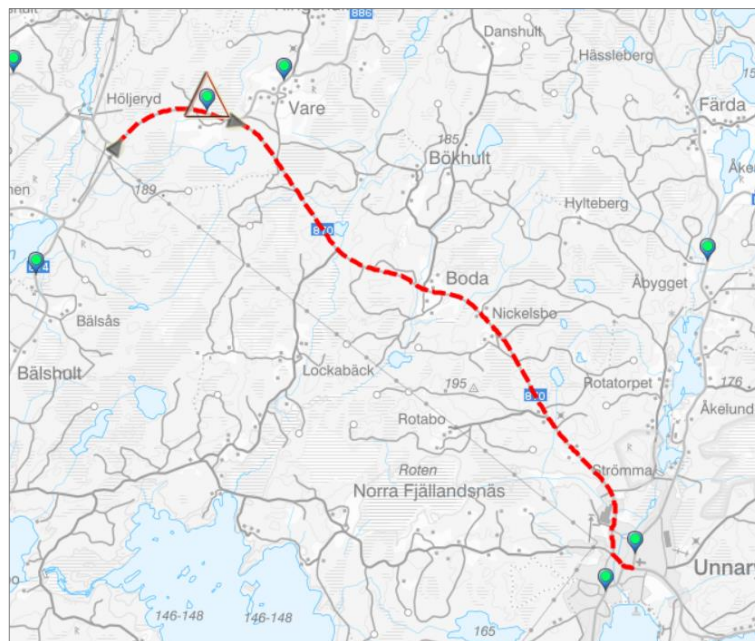


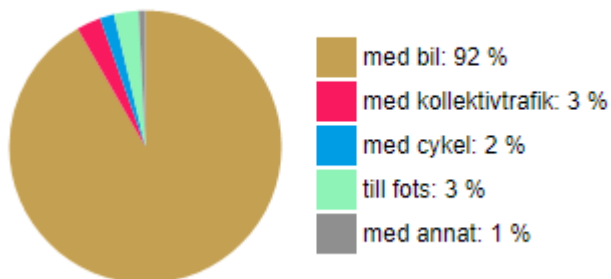
Bild 12 – Hyltevägen från Unnaryd mot Hyltebruk.

### 4.9.2 TRAFIKALSTRING

Trafikalstringsverktyget är ett planeringsstöd utformat för att underlätta skattning av trafikallsträng i samband med planering av nya eller befintliga områden. Trafikalsträng med bil, kollektivtrafik, gång och cykel är inkluderat. Viktigt att observera är att trafikallsträngsverktyget inte är ett prognosverktyg.

Trafikalstringen för Unnaryd 4:57 (se nedan) är baserad på byggnadsarea och antal anställda. Alstringen visar på att antal bilresor kan komma att öka från idag med ca 350 resor per dygn.

Skattad färdmedelsfördelning



Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	309	10	6	10	3	337

Bild 13 – Trafikalstring.

Planområdet kommer behöva nya anslutningar till Hyltevägen, vilket anordnas efter de siktkrav och krav på utformning som återfinns i vägars och gators utformning, VGU. Mellan nuvarande väganslutning till industrin i anslutning till planområdet är det 120 meter till nästa anslutning på motsatt sida av Hyltevägen, och sedan 120 meter till nästa anslutning på motsatt sida igen. I plankartan är det utfartsförbud längst vägen de sträckor där utfart inte får anordnas.

Anslutningar till Hyltevägen ska göras i samråd med och efter tillstånd av trafikverket.

#### 4.9.3 TILLGÄNGLIGHET MED GÅNG, CYKEL OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdets ytterkant ligger ca 150 meter ifrån närmsta hållplats där det finns en god turtäthet mellan Hyltebruk och Unnaryd. Ifrån Hyltebruk finns vidare goda pendlingsmöjligheter. Det finns även en gång och cykelbana vid hållplatsen som leder in till centrala Unnaryd vilket kan uppmuntra till hållbara transporter.

### 4.10 RADON

Radon är en osynlig och luktfri ädelgas. Riktvärdet för radon i inomhusmiljö är fastställt av Socialstyrelsen som anger att inomhusmiljön i bostäder och allmänna lokaler eller dricksvattnet inte ska ha radonhalter som överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>. Radon kommer från marken och mängden radon varierar mellan olika platser. Det är möjligt att konstruera byggnader på ett sätt så att radongaserna inte kommer in i byggnaden.

I Unnaryd förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.



## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 **UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)**

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 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 om betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag har tagits fram och visar bland annat på att genomförandet av detaljplanen i ingen eller låg utsträckning kan påverka genomförandet av andra planer eller program. Genomförandet ses inte heller påverka de globala hållbarhetsmålen. Beroende på vilken typ av industri som etablerar sig blir miljöproblemen olika stora och av olika karaktär. Undersökningen lyfter även fram att vid brand finns risk för brandrök för boende i Unnaryd. Undersökningen om betydande miljöpåverkan finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### 5.1.1 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

## 5.2 **UTREDNINGAR**

### 5.2.1 GEOTEKNISK UTREDNING

En geoteknisk utredning är utförd. Se 4.6 Geotekniska förhållanden.

### 5.2.2 ARKEOLOGISK UTREDNING

En arkeologisk utredning är utförd. Se 4.7 Kulturmiljö.

### 5.2.3 DAGVATTENUTREDNING

En dagvattenutredning är utförd. Se 4.9 Teknik, dagvatten.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

<b>Sakägare</b>	<b>Konsekvenser</b>
Unnaryd 4:57	Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen som även bekostar planarbetet. Industrier och verksamheter kan etableras på delar av fastigheten vilket gynnar kommunen.
Rotabo 1:11	Ligger nordväst om planområdet och påverkas marginellt.
Rotabo 1:7	Ligger nordväst om planområdet och påverkas marginellt.
Rotabo 1:9	Ligger norr om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 4:66	Ligger öster om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 4:76	Ligger sydöst om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 4:70	Ligger söder om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 4:68	Ligger söder om planområdet och påverkas marginellt.
Unnaryd 2:4	Ligger väster om planområdet och påverkas marginellt.
Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Häranäs 1:94	Har servitut inom planområdet för kraftledning. (E.ON är ägare). Servitutet bedöms inte påverkas av planförslaget.
Unnaryd Fiber Ekonomisk Förening	Har servitut inom planområdet för elektronisk kommunikation. Servitutet bedöms inte påverkas av planförslaget.
Dikningsföretag Unnaån	Dikningsföretag kring Rota kanal, bör inte påverkas av planförslaget då dagvatten ska omhändertas inom planområdet.
Unnaryd GA:2	Är en anläggningssamfällighet (väg) utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

#### 6.1.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Då en större yta planläggs där möjligheten för bildandet av flera fastigheter återfinns skapas möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för att förvalta fastigheternas tekniska behov. En gemensamhetsanläggning är en anläggning så som exempelvis vägar, vatten och avloppsanläggningar, som ägs och tas

hand om av flera fastigheter ihop. Alla fastigheter i en samfällighetsförening är delägare av en gemensamhetsanläggning. De har då både ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta den. För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en lantmäteriförrättning av lantmäteriet. Prövning av gemensamhetsanläggning sker endast om någon yrkar på det. Beroende på hur en eventuell framtida avstyckning ser ut kan det även bli aktuellt med servitut.

## **6.2 NATUR**

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden. Avstånd hålls till Ödegårdets naturreservat för att inte ge en negativ påverkan på omgivande natur.

## **6.3 MILJÖ**

### **6.3.1 MILJÖBEDÖMNING**

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 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 har tagits fram.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver att en särskild miljöbedömning ska genomföras.

### **6.3.2 STRANDSKYDD**

Strandskyddet på 30 meter närmast Rota kanal kommer behållas och strandskyddets syften bör inte påverkas negativt av planförslaget.

### **6.3.3 DAGVATTEN**

Planens genomförande får ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark samt hårdgjorda ytor ska tas om hand och infiltreras lokalt i området. En dagvattenutredning är utförd och redovisar hur detta kan lösas.

## **6.4 MILJÖKVALITETSNORMER**

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

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av miljökvalitetsnormerna vatten och luft. Det är dock möjligt att kommande industri eller verksamhet

kommer att tillföra buller i området. Detta bedöms inte påverka människor eller miljön negativt.

## **6.5 HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE**

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

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

## **6.6 RIKSINTRESSE**

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande riksintressen kring Ödegårdets naturreservat.

## **6.7 TRAFIK**

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

## **7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Här förtydligas genomförandefrågorna för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt.

### **7.1 MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV**

Markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Hela detaljplanen; Markägoförhållanden.

### **7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **7.2.1 RÄTTIGHETER**

Inom planområdet har Unnaryd fiber samt E.ON servitut. Dessa är förlagda i anslutning till Hyltevägen inom vad som i plankartan är planlagt som Väg. Dessa rättigheter kommer därför inte påverkas av planen.

#### **7.2.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING**

Då en större yta planläggs där möjligheten för bildandet av flera fastigheter återfinns skapas möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning för att förvalta fastigheternas tekniska behov. En gemensamhetsanläggning är en anläggning så som exempelvis vägar, vatten och avloppsanläggningar, som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Alla fastigheter i samfällighetsförening är delägare av en gemensamhetsanläggning. De har då både ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta den. För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en lantmäteriförrättning av lantmäteriet. Berörda fastighetsägare kan själva komma överens om kompensation för den fastighet som upplåter mark eller så gör lantmäterimyndigheten en värdering om vilken ersättning som ska betalas. Prövning av gemensamhetsanläggning sker endast om någon yrkar på det. Beroende på hur en eventuell framtida avstyckning ser ut kan det även bli aktuellt med servitut.

### **7.3 TEKNISKA FRÅGOR**

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

Utbyggnad av allmän plats är redan genomförd. Om det i framtiden blir aktuellt med en ombyggnation eller liknande av vägen bekostas detta av trafikverket.

Eventuella anslutningar till Hyltevägen ska göras i samråd med och efter tillstånd av trafikverket. Anslutning till Hyltevägen bekostas av exploatören.

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

Beroende på vilken typ av verksamhet och dess behov av vatten som etableras på platsen, kan en anslutning till kommunens VA ledningar vara aktuell och möjlig.

Om en anslutning till det kommunala ledningsnätet är möjligt, behöver lämpliga anslutningspunkter dit exempelvis spillvattnet från området kan ledas, studeras vidare med hänsyn till höjdförutsättningarna. Kostnader för VA-anläggningar utanför planområdet bör regleras i avtal mellan exploatör och kommun. Två förslag på anslutning samt kostnadskalkyl finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Beroende på vilken verksamhet som etableras på platsen kan en egen VA lösning inom fastigheten så som egen brunn bli aktuell.

## **7.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **7.4.1 KOSTNADER FÖR ÅTGÄRDER PÅ KVARTERSMARK**

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av kvartersmark bekostas av exploatören. Eventuella anslutningar till Hyltevägen ska göras i samråd med och efter tillstånd av trafikverket. Anslutning till Hyltevägen bekostas av exploatören.

### **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 befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för att kontakta respektive aktör gällande kabelvisning.

### **7.4.3 KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBLDNING OCH - REGLERING**

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

### **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. Eventuella kostnader kring bildandet av gemensamhetsanläggning bekostas av framtida exploatör.

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 fastighetsägare.

### **7.4.5 KOSTNADER FÖR VA, DAGVATTEN OCH EL**

Anläggningsavgift för eventuellt tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns VA-taxa eller i enlighet med särskilt avtal mellan exploatör och Hylte kommun. Detta bland annat beroende på verksamhetens behov och kommunens kapacitet i området.

Dagvattenanläggning och drift inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs, Skanovas eller Unnaryd Fibers befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

#### 7.4.6 PLANAVGIFT

Planavgift är inte aktuellt.

## 7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan återfinns under ärendeinformation. Genomförandetid återfinns under genomförandetid.

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk  
BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000  
E-POST [kommunen@hylte.se](mailto:kommunen@hylte.se) WEBBPLATS [Hylte.se](http://hylte.se)

