



Diarienummer	2024SBN0044
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2024-02-12
Antagen av SBN	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	60 månader



Detaljplan för del av
VÄSTRA HYLTE
1:59 M.FL.,
HYLTEBRUK

Hylte kommun, Hallands län

GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-09-10

Förord

Denna granskningshandling beskriver det förslag till detaljplan för del av Västra Hylte 1:59 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 1:59 m.fl. handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i granskningskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.

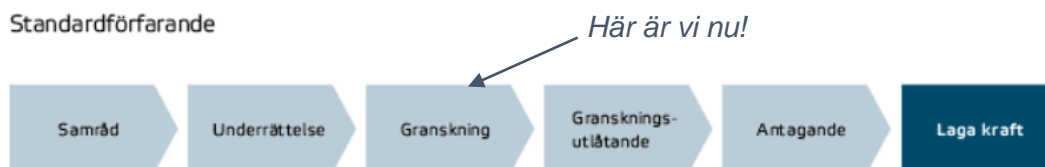


Bild 1. Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Planförslaget var ute på samråd mellan 2024-05-31 – 2024-06-28, för att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattade sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter samrådet sammanställdes synpunkterna i en samrådsredogörelse och kommunen tog ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Detaljplanen har efter samrådet reviderats utefter de inkommande yttranden och skickas nu ut på granskning, som pågår mellan 2024-09-XX – 2024-10-XX. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Granskningen omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedömdes ha väsentligt intresse av planen. Efter granskningen sammanställs synpunkterna i ett granskningsutlåtande och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta 1:400 (A3) med tillhörande planbestämmelser. Till planhandlingen hör också denna planbeskrivning, vilken ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men inte har någon egen rättsverkan.

På samhällsbyggnadsförvaltningen finns även dessa handlingar att ta del av;

- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet, 2024-02-03)
- Undersökning kring betydande miljöpåverkan (2024-10-24)

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2024-09-10

Daniel Helsing
Bygg- och miljöchef

Amanda Bengtsson Backman
Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
	1.1 BAKGRUND & SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
	2.1 HELA DETALJPLANEN	5
	2.2 GENOMFÖRANDETID	6
	2.3 KVARTERSMARK	6
	2.4 BEFINTLIGT	6
	2.5 ÄRENDEINFORMATION	6
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	8
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
	4.1 KOMMUNALA	10
	4.2 RIKSINTRESSEN	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
	4.3 MILJÖKVALITETSNORMER	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
	4.4 MILJÖ	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
	4.5 FYSISK MILJÖ	11
	4.6 KULTURMILJÖ	11
	4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET	16
	4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
	4.9 TEKNIK	17
	4.10 SERVICE	17
	4.11 TRAFIK	18
5	PLANERINGSUNDERLAG	19
	5.1 KOMMUNALA	19
	5.2 UTREDNINGAR	19
6	KONSEKVENSER	20
	6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	20
	6.2 MILJÖ	21
	6.3 MILJÖKVALITETSNORMER	21
	6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET	21
	6.5 KULTURMILJÖ	21
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
	7.1 FASTIGHETSÄTTLIGA FRÅGOR	22
	7.2 TEKNISKA FRÅGOR	22
	7.3 EKONOMISKA FRÅGOR	22
	7.4 KULTURVÄRDEN	23

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 BAKGRUND & SYFTE

Fastigheten Västra Hylte 1:59 består av en bostadsvilla och är belägen på en upphöjning bredvid matbutiken Coop i centrala Hyltebruk. Fastigheten som Coop är belägen på är Västra Hylte 1:199. Tidigare ägde Mellersta Nissadalens konsumentförening båda fastigheterna, men sålde år 2022 Västra Hylte 1:59. I försäljningen ingick ett garage som hör till villan, men garaget ingår i fastigheten Västra Hylte 1:199. När en ansökan om att stycka av och föra över garaget till samma fastighet som villan skickades in till lantmäteriet uppdagades det att garaget var planlagt som handel och därför inte kan styckas av och ingå i en bostadsfastighet.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för användningen bostad gällande garaget. Detta för att kunna genomföra en fastighetsreglering där både huset och garaget tillhör samma fastighet med användningen bostadsändamål.

Syftet med planen är även att uppdatera planbestämmelserna gällande kulturmiljön för att säkerställa att det befintliga bostadshusets karaktär avseende träfasad och mansardtak bevaras.



Foto som visar garaget samt villan i bakgrunden. Fotot är taget ifrån Coops parkering.

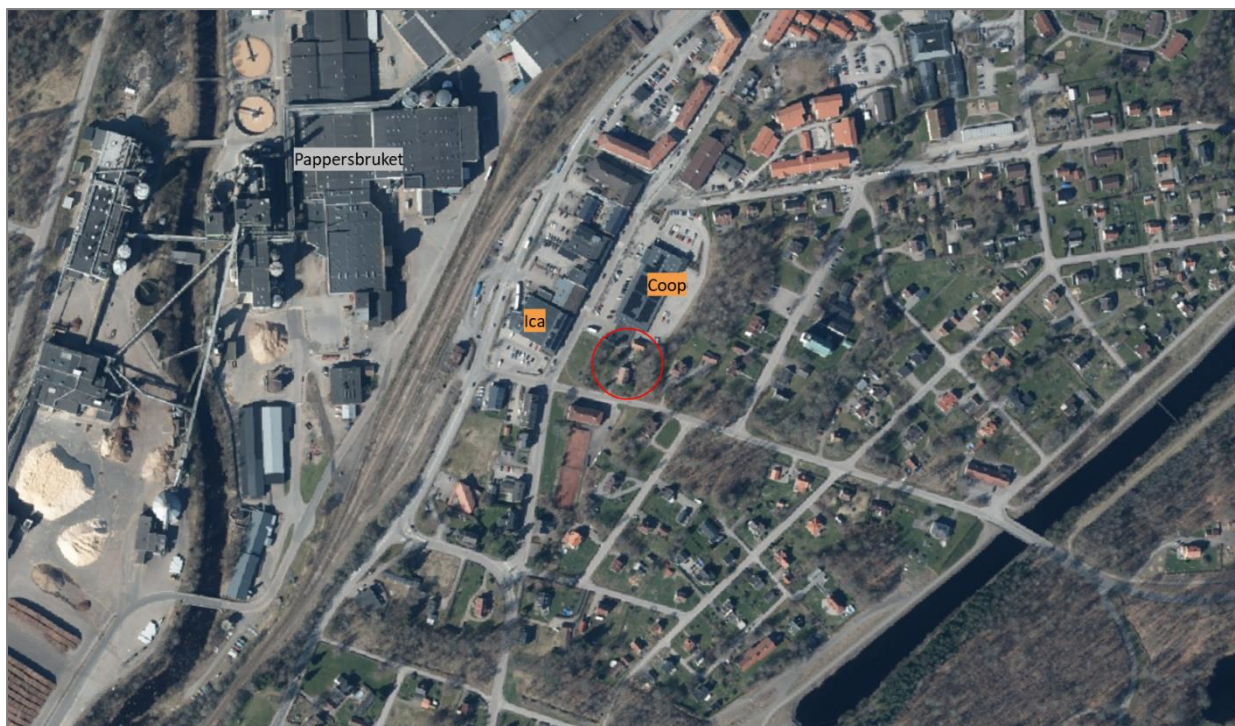
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet innefattar del av Västra Hylte 1:59 m.fl. samt del av Västra Hylte 1:199 m.fl. Planområdet är ca 1750 m².

Planområdet är lokaliserat i centrala Hyltebruk. Kring planområdet återfinns villakvarter och bostäder i äldre karaktär, Storgatan och dess centrumverksamheter, den s.k. Hästskoparken samt Coop och Ica.

Detaljplanen medger användningen Bostäder, men med begränsningar i var byggnader får placeras. En liten del i det sydvästra hörnet är planlagt för Transformatorstation, då E.ON har en transformatorstation där. Befintligt bostadshus förses med en varsamhetsbestämmelse som innebär att byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende träfasad och mansardtak. Ny bebyggelse och tillbyggnader ska anpassas till bostadshusets karaktär.



Ortofoto över centrala Hyltebruk. Planområdet inringat i rött.

2.1.1 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN:

Aktuellt planområde berör följande fastigheter;

Västra Hylte 1:59
Västra Hylte 1:199

Mellersta Nissadalens konsumentförening
Mellersta Nissadalens konsumentförening

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

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 KVARTERSMARK

Kvartersmarken planläggs som Bostäder samt Transformatorstation.

2.4 BEFINTLIGT

Platsen för planområdet består av ett bostadshus med tillhörande garage. I övrigt består detaljplanområdet av en villatomt med träd och buskage. En transformatorstation finns även placerad i sydvästra hörnet av fastigheten.

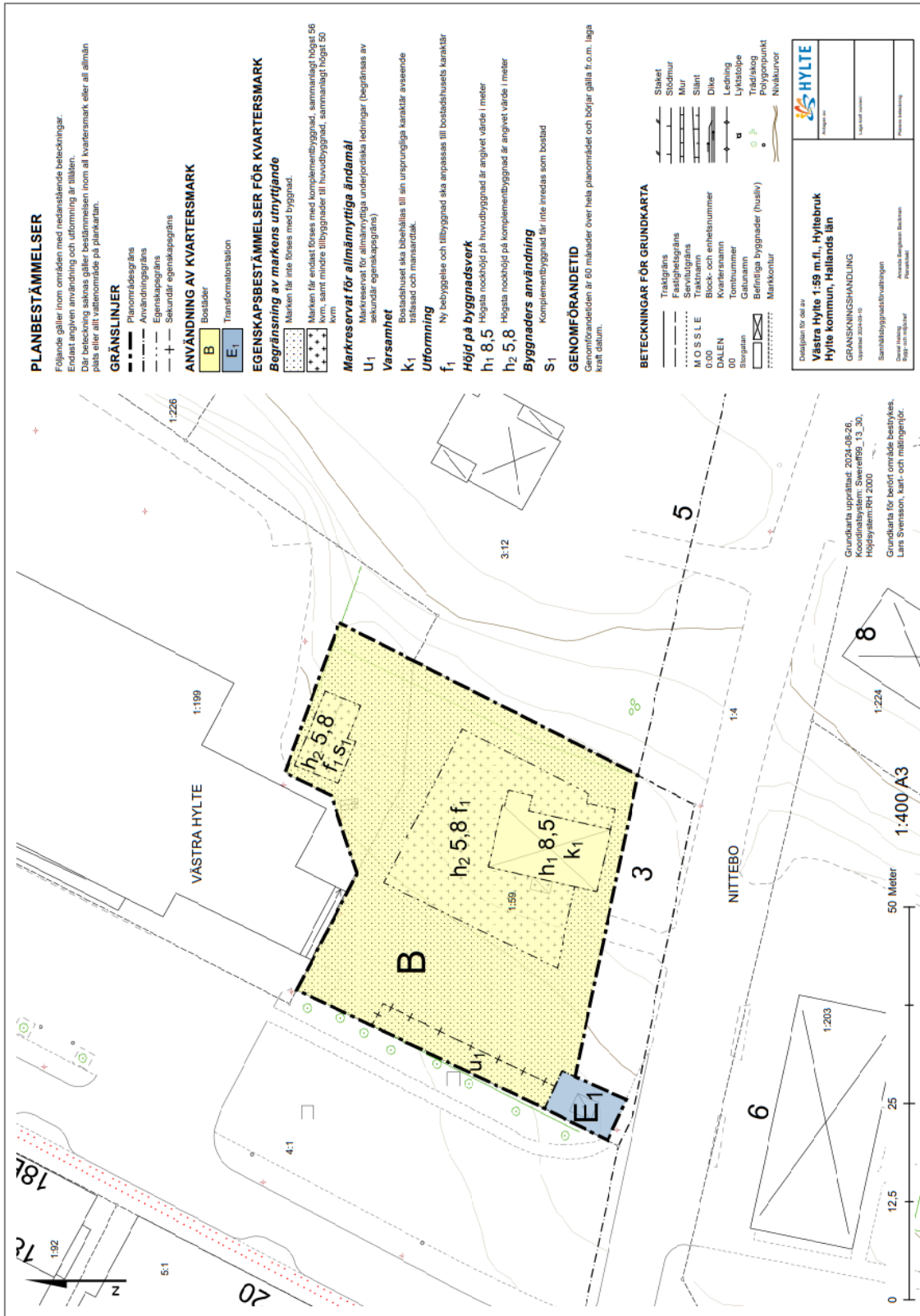
2.5 ÄRENDEINFORMATION

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	maj 2024
Granskning	september/oktober 2024
Antagande	november 2024
Laga kraft	december 2024

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Plankarta, granskningshandling.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

E₁ – Transformatorstation: Användningen tekniska anläggningar har preciserats till transformatorstation och ska tillämpas för transformatorstation. Även komplement till transformatorstation ingår i användningen. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.*

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS UTNYTTJANDE

Marken får inte förses med byggnad: Stora delar av detaljplanen är försedd med prickmark för att begränsa utbyggnad och var byggnader får placeras för att bevara områdets karaktär. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §.*

Marken får endast förses med komplementbyggnad, sammanlagt 56 kvm; samt mindre tillbyggnader till huvudbyggnad, sammanlagt 50 kvm: Delar av detaljplanen är försedd med plusmark där det tillåts att uppföra komplementbyggnader. Komplementbyggnader ska underordnas befintlig bebyggelse. Tillåten storlek på komplementbyggnaderna är baserad på vad som är tillåten i befintlig detaljplan, och anpassad efter storleken på befintlig komplementbyggnad så att den blir planenlig. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.*

VARSAMHET

k₁ - Bostadshuset ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende träfasad och mansardtak: Bestämmelsen syftar till att bevara den värdefulla kulturmiljön i området som fastigheten och villan är en del av. Hylte kommuns Kulturmiljöprogram lyfter fram viktiga karaktärsdrag och kvalitéer för kulturmiljön som bör bevaras för framtiden. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §.*

UTFÖRANDE

f₁ – Tillbyggnad och ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse: Då planområdet är en del av en värdefull kulturmiljö ska ny bebyggelse anpassas till den befintliga för att bevara områdets karaktär. Hylte kommuns Kulturmiljöprogram lyfter fram att ny bebyggelse ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag och den befintliga bebyggelsestrukturen. Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar skall utföras varsamt så att befintlig bebyggelses karaktärsdrag inte förvanskas. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §.*

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h₁ 8,5- Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Höjden är satt baserad på hur högt bostadshuset som står på fastigheten idag är. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.*

h₂ 5,8- Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: Höjden är satt baserad på hur högt komplementbyggnaden som står på fastigheten idag är. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.*

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns): Längst planområdets nordvästra sida går idag el och tele-ledningar. För att ha möjlighet att underhålla dessa samt säkerställa dess placering införs ett markreservat i plankartan. Markreservat är placerat 2 meter på vardera sida ifrån ledningarna och regleras med en sekundär egenskapsgräns i plankartan. *PBL (2010:900) 4 kap. 6 §.*

BYGGNADERS ANVÄNDNING

s₁ – Komplementbyggnad får inte inredas som egen bostad: Planbestämmelse för att förhindra att bostads inreds i den befintliga komplementbyggnaden, då byggnad är placerad nära fastighetsgräns och kan riskera att störa grannar. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.*

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

För aktuellt område gäller idag två detaljplaner; Hy 597 från 1996 och Hy 611 från 2015, båda togs fram med syfte att utveckla Coops handelsverksamhet.

Fastigheten Västra Hylte 1:59 ingår i detaljplan Hy 597, och är den enda delen som kvarstår av den detaljplanen. Det är planlagt för bostäder på en våning. Både villan och kringliggande mark har bestämmelsen q, där det beskrivs att byggnaden klassas som värdefull och inte får förvanskas och ny bebyggelse ska utformas med material och utförande som matchar omgivningen. Fastigheten är även planlagd med fler begränsningar av markens bebyggande i form av både prickmark och plusmark.

Den del av Hy 611 där garaget är placerat är planlagd som handel och centrum, samt öster om garaget är det planlagt som natur.

4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2024-02-06 att bevilja positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Västra Hylte 1:59 m.fl. Planarbetet ska ske i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

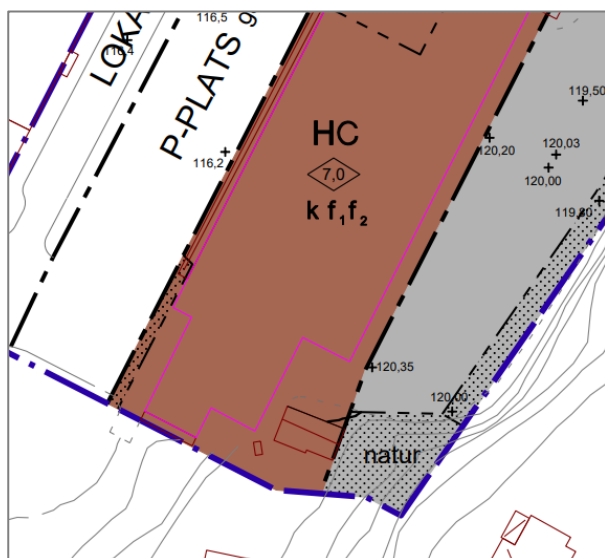
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan som antogs 2019 har ett antal översiktliga målsättningar sammanställts. Flera av dessa stämmer väl överens med planförslaget. I översiktsplanen är området utpekade som bostäder och blandad bebyggelse. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Åtgärden ligger även i linje med två av kommunens 8 fokusområden; *Attraktiva boendemiljöer* och *Levande natur- och kulturmiljöer*.



Berörd del av Hy 597.



Berörd del av Hy 611.

4.1.4 KULTURMILJÖPROGRAM

I kommunens kulturmiljöprogram från 2019 beskrivs kommunens 36 utpekade kulturmiljöer, som är särskilt viktiga att vårda för att berätta om de spår som människan gjort och de processer som lett fram till dagens miljöer. Delar av Hyltebruks tätort, där planområdet ingår, är en sådan miljö. Se 4.3.1. Kulturmiljöprogram.

4.2 FYSISK MILJÖ

4.2.1 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet består av ett bostadshus, i vit träfasad och mansardtak i rött tegel, från 1927 på två våningar med tillhörande garage. Bostadshuset och garaget ligger på en upphöjning i relation till Storgatan, och slutningen mot storgatan består av gräsmatta, träd och buskar. Från Coops parkering mot torget kan fastigheten nås via en äldre stentrappa, och marken kring garaget stöttas upp med en äldre stödmur. En transformatorstation tillhörande E.ON finns i sydvästra hornet av fastigheten. E.ON har ett servitut för transformatorstationen och dess tillhörande ledningar som löper längst västra fastighetsgränsen.



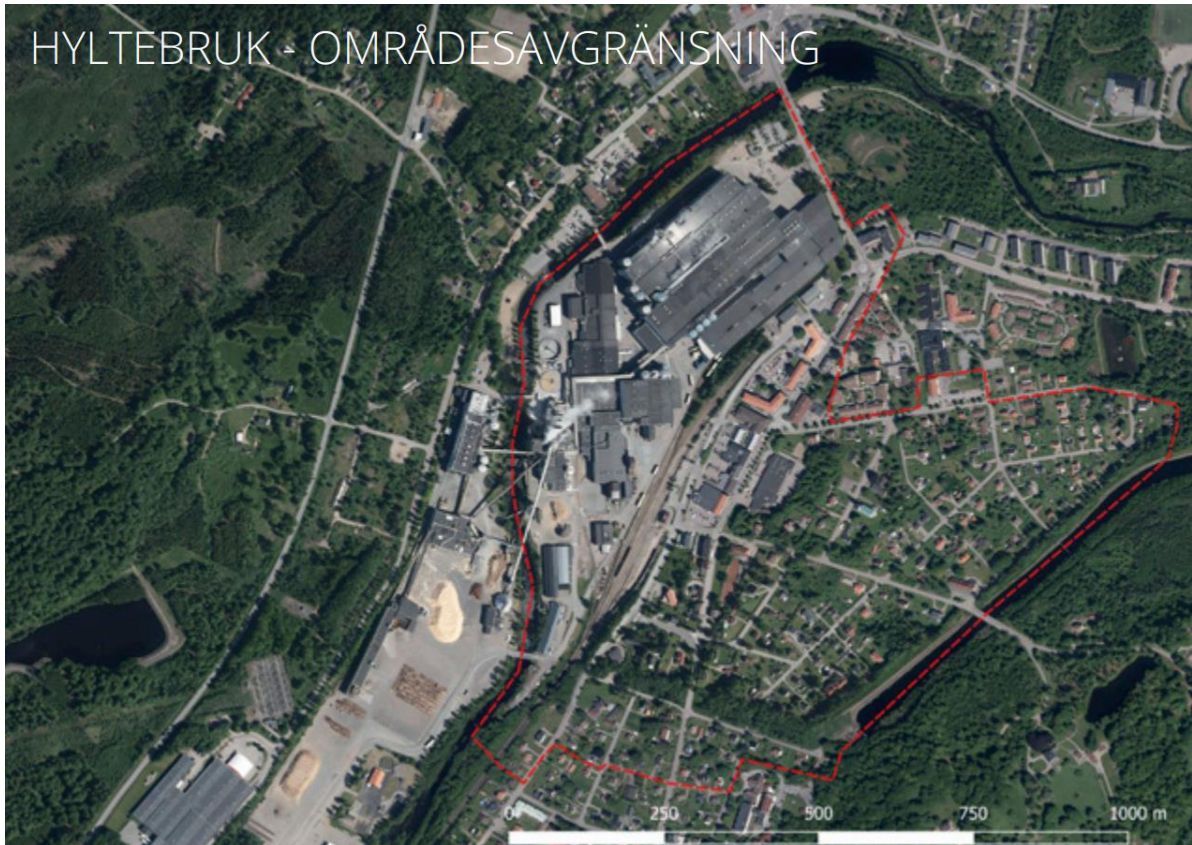
Bostadshuset med garaget i bakgrunden samt trädgården ner mot Storgatan.

4.3 KULTURMILJÖ

4.3.1 KULTURMILJÖPROGRAM

2019 togs ett nytt kulturmiljöprogram fram av kommunen i samarbete med länsstyrelsen, som ska fungera som ett kunskapsunderlag för kommunens fortsatta planering och byggande. Kulturmiljöprogrammet beskriver 36 utpekade kulturmiljöer, miljöer som är särskilt viktiga att vårda för att berätta om de spår som människan gjort och de processer som lett fram till dagens miljöer. En av dessa 36 miljöer är det industrisamhälle som vuxit upp kring Hylte Bruks industrianläggning.

HYLTEBRUK - OMRÅDESAVGRÄNSNING



Utsnitt från Kulturmiljöprogrammet, som visar vilka delar av Hyltebruk som ingår i kulturmiljön.

Under en expansiv period för bruket omkring 1920 uppfördes en rad med byggnader för administration och liknande längs med Bruksgatan öster om fabriksområdet. Samtidigt byggdes också flera påkostade villor som bildade tjänstemannastadsdelen *Kontorsbacken*, också den med ett mer behörigt avstånd till industrin. Inom området öster om Storgatan finns ett flertal välbevarade byggnader som illustrerar denna berättelse. De påkostade bostäderna för tjänstemän och chefer och dess avstånd till industrin i jämförelse med arbetarbostäderna visar på den hierarki som länge levde kvar inom industrisamhället. Planområdet och dess bostadshus ingår i denna miljö.



Fler villor som också hör till "Kontorsbacken".

Programmet lyfter fram "*Bevarade arbetar- och tjänstemannabostäder uppförda efter ett hierarkiskt bebyggelsemönster, typiskt för det äldre industrisamhället.*" som viktiga karaktärsdrag och kvalitéer för kulturmiljön. Under riktlinjer för framtida utveckling beskrivs det att "*Tillbyggnader, ombyggnader och andra*

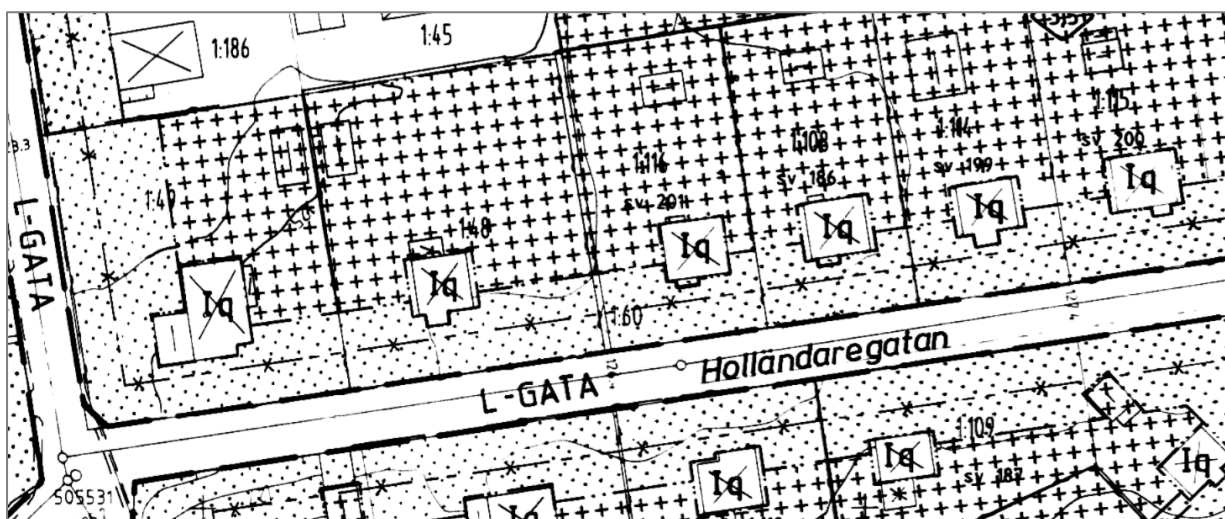
ändringar skall utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas.” och att “Ny bebyggelse ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag och den befintliga bebyggelsestrukturen.”

4.3.2 KULTURMILJÖ HALLANDS BYGGNADSinVENTERING

Bostadshuset inom detaljplanen är i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering från 2007 kategoriserad i klass C. Det innebär att byggnaden är av lokalt intresse och viktig för helhetsmiljön. Värden som husets mansardtak och fasad i trä och locklistpanel lyfts fram.

4.3.3 NUVARANDE BESTÄMMELSER

I gällande detaljplan är fastigheten och byggnaden försedd med bestämmelsen q som beskriver att det är en värdefull miljö, att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen och att ny bebyggelse skall utformas med material och utförande som ansluter till omgivningens egenart. Det beskrivs i gällande detaljplans planbeskrivning att planbestämmelserna ska efterlikna de som togs fram för detaljplanen över Kanalstaden, Hy 594 från 1995, som är området öster om planområdet. Kanalstaden beskrivs i bevarandeplanen som “en enklare villastad” med trädgårdstaden som förebild och byggdes under 1920-30 talet med stora tomter och trädgårdar. Hy 594 togs fram med syfte att bevara områdets kulturvärden. I Hy 594 har byggytan begränsats till befintliga byggnader, med möjlighet till mindre utbyggnad om utformningen stämmer överens med det befintliga.



Utsnitt från plankartan tillhörande detaljplan Hy 594

4.4 MILJÖ

4.4.1 NATURMILJÖ

Planområdet har inte några större naturvärden då det består av en bebyggd bostadstomt. Tomten består dock av ett flertal äldre träd och mycket grönska.

Precis väster om planområdet återfinns den så kallade Hästskoparken med en grönyta samt ett antal äldre lönnar som står i rad längst gränsen mellan planområdet och parken. Vid infarten till fastigheten från Bruksgatan, precis utanför plangränsen, står även en alm som är rödlistad och akut hotad trädart.



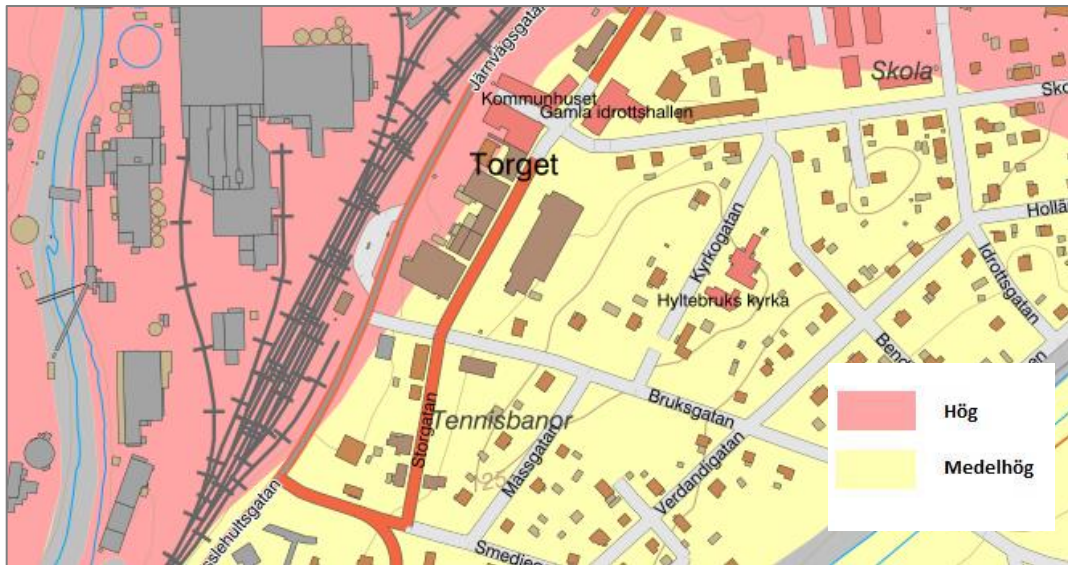
Hästskoparken med dessa rad av lönnar på första bilden, samt almen till höger i andra bilden.

4.5 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.



Karta från SGU som visar på en medelhög genomsläpplighet i området.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta indikerar området en medelhög genomsläpplighet av ytvatten. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration av dagvatten.

4.6 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. Området berörs inte av några riksintressen.

4.7 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (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.

1.2.1 LUFT

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

1.2.2 VATTEN

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

1.2.3 BULLER

Den 1 september år 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med detta meddelades även en miljökvalitetsnorm för buller enligt följande: "Genom kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram skall det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa (miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. 2 § första stycket 4 MB). Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av bullernivåerna.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

I närheten av planområdet återfinns två mataffärer som eventuellt kan ge upphov till vissa ljudstörningar under begränsade tider i form av varuleveranser och dylikt. Det närliggande industriområdet (pappersbruket) bedöms inte påverka planområdet negativt.

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

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

Det finns inga uppgifter om hur många fordon som färdas på gatan utanför området, Bruksgatan. Närmaste gatan med uppgifter är Järnvägsgatan med mellan 1000 till 4000 fordon per dygn (ÅDT, Trafikverket). Hastigheten på Järnvägsgatan är 40 km/h. Avstånd från vägmitt till fasad på bostad inom detaljplanen är 125 meter, och 100 meter till fastighetgräns. Enligt Boverkets information i "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" skulle det innebära 50 dBA 100 meter ifrån vägmitt med 3800 fordon per dygn.

Därmed klarar detaljplanen gällande bullerkrav med god marginal och ytterligare utredningar bedöms ej behövas.

4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Det bedöms inte föreligga några risker kring olyckor inom eller omkring planområdet.

4.8.3 FÖRORENAD MARK

I planområdet förekommer ingen potentiell förorenad mark enligt länsstyrelsens efterbehandlings (EBH) karta. Platsen har enbart använts för bostäder därav finns inga misstankar kring föroreningar.

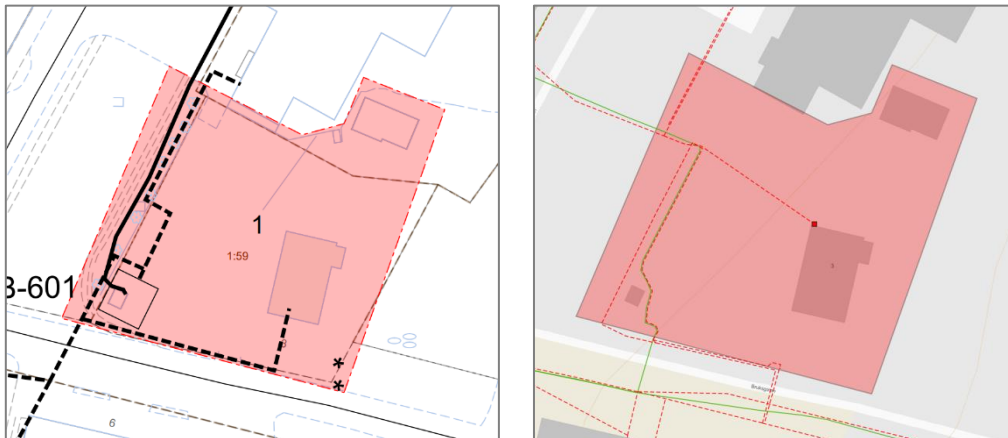
4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området består av sandig morän vilket bedöms stabilt att bygga på.

4.10 TEKNIK

4.10.1 EL, TELE OCH BREDBAND

Teknik i form av el (E.ON) och telefoni (Skanova) finns framdraget till fastigheten. I det sydvästra hörnet av planområdet står en transformatorstation tillhörande E.ON. Bilderna nedan visar ledningarnas placering i mars 2024.



Bilder som visar E.ONs transformatorstation och ledningar (vänster) och Skanovas ledningar (höger). Hämtade från Ledningskollen mars 2024.

Även Global Connect har ledningar precis utanför planområdet, i östra hörnet mot Bruksgatan. Dessa kommer inte påverkas av planen.

4.10.2 VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde gällande vatten och avlopp, och är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Närmaste anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp ligger precis utanför nordvästra hörnet av planområdet.

4.11 SERVICE

Området ligger i centrala Hyltebruk och har nära till service i form av matbutik, vårdcentral och skola.

4.12 TRAFIK

Planområdet avgränsas i söder av Bruksgatan, där trafikuppgifter saknas. Närmsta större gata är Järnvägsgatan. Gatan bedöms inte påverka planområdet med trafikbuller, Se 4.6.1 OMGIVNINGSBULLER. Planområdet ligger ca 200 meter ifrån Hyltebruks busstation.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 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.

Kommunens undersökning gjordes den 10 april 2024 och kom fram till att planförslaget inte borde bidra till en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bland annat undersökt om detaljplanen förväntas påverka naturvärden, rödlistade arter och övriga planer och program i kommunen. Detaljplanen bedöms inte påverka detta.

5.1.2 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

5.2 UTREDNINGAR

Då området som detaljplanen avser redan är detaljplanelagt, exploaterat och innefattar befintlig bebyggelse och nuvarande användning inte ändras avsevärt föreligger inget behov av ytterligare utredningar i nuläget.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Sakägare	Konsekvenser
Västra Hylte 1:59	Belägen inom planområdet. Kommer föras med en ny detaljplan men som ska efterlikna den gällande i den mån det går med dagens standard. Nya detaljplanen möjliggör för att del av Västra Hylte 1:199 ska kunna föras över till denna fastighet.
Västra Hylte 1:199	Delvis belägen inom planområdet. En del av fastigheten kommer ingå i den nya detaljplanen och gå ifrån att vara planlagd som handel, centrum och parkering till att planläggas som bostäder. Detta för att möjliggöra att del av Västra Hylte 1:199 ska kunna föras över till Västra Hylte 1:59.
Olofström Hallandsboda 1:82	Servitut som belastar Västra Hylte 1:59 till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82. Servitut/transformator. Planläggs som E-område samt u-område.
Nittebo 1:4	Fastighet väster om planområdet. Består av en park, gata och parkering. Kommer ej påverkas.
Nittebo 1:203	Fastighet belägen på andra sidan Bruksgatan. Kommer ej påverkas.
Nittebo 1:224	Bostadsfastighet på andra sidan Bruksgatan. Kommer ej påverkas.
Västra Hylte 3:12	Bostadsfastighet belägen direkt öster om planområdet. Kommer ej påverkas.
Västra Hylte 4:1	Vägområde utanför detaljplanen. Kommer ej påverkas.

6.2 MILJÖ

6.2.1 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. Det anses därmed att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske därav ses ingen större konsekvens kring miljön.

6.2.2 DAGVATTEN

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark ska tas om hand inom den egna fastigheten.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) har funnits som styrmedel i svensk lagstiftning sedan år 1999 då föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna vatten, luft eller buller.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.

6.5 KULTURMILJÖ

Detaljplanen förses med varsamhetsbestämmelse på befintligt bostadshus samt utformningskrav på ny- och tillbyggnad för att varna om kulturmiljön på platsen och inte påverka den negativt.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 FASTIGHETSÄTTLIGA FRÅGOR

7.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för en ändrad fastighetsindelning, där den del av Västra Hylte 1:199 där garaget är placerat som nu planläggs som bostadsändamål ska kunna föras över till fastigheten Västra Hylte 1:59.

Exploatör ansvarar för ansökan om fastighetsreglering samt bekostar denna.

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

7.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Inga tekniska åtgärder krävs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

7.2.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Ingen utbyggnad av vatten och avlopps krävs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 PLANAVGIFT

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

7.3.2 KOSTNADER FÖR SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH NYTTJANDERÄTT

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

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

7.3.3 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

Om detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärde eller rivningsförbud kan kommunen bli skyldig att ersätta fastighetsägaren för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Om detaljplanens reglering innebär att markanvändningen synnerligen försvåras kan även inlösen av fastigheten bli aktuell.

Vid användningen av varsamhetsbestämmelser utgår ingen ersättning till markägaren. Därav kommer kommunen inte bli ersättningskyldig och inlösen kommer inte att bli aktuellt.

7.4 KULTURVÄRDEN

7.4.1 VARSAMHET

Varsamhetsbestämmelsen som är satt i nya detaljplanen har ingen påverkan på genomförandet av detaljplanen.



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