

# Detaljplan DRÄNGSERED 2:21, Drängsered

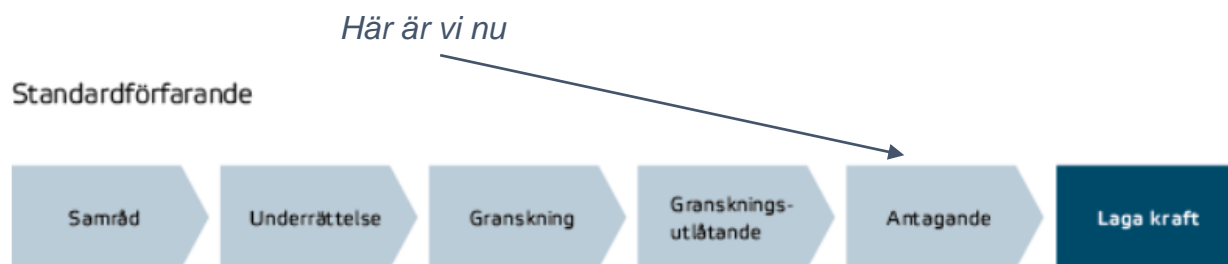
Hylte kommun, Hallands län

## PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2024-12-03

## Förord

Denna antagandehandling beskriver det förslag till detaljplan för Drängsered 2:21 i Drängsered, som har 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 Drängsered 2:21 handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i antagandeskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-19 §40 att godkänna planförslaget för samråd. Samråd av planförslaget pågick mellan 2024-07-01 – 2024-08-25. Syftet med samråd är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samråd omfattar 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. Kommunen skickade därför ut detaljplanen på granskning, granskning av planförslaget pågick mellan 2024-09-27 – 2024-10-25. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt 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 tog ställning till hur man går vidare med planförslaget.

## Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* 1:250 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning*. På samhällsbyggnadsförvaltningen finns det *samrådsredogörelse* (beslutad 2024-09-18), *granskningsutlåtande* (beslutad 2024-12-11), *fastighetsförteckning* (Lantmäteriet 2024-05-06) och *undersökning kring betydande miljöpåverkan* (2024-04-29) att ta del av för den som önskar.

Medverkande

Planen har utarbetats av samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan med andra förvaltningar på Hylte kommun. I planarbetet har även fastighetsägare deltagit.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2024-12-03

Daniel Helsing

Bygg- och miljöchef

Emma Eriksson

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 ÄRENDEINFORMATION .....	8
<b>3</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>8</b>
	3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR .....	9
<b>4</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>11</b>
	4.1 BEFINTLIGT .....	11
	4.2 KOMMUNALA .....	11
	4.3 RIKSINTRESSEN .....	12
	4.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....	12
	4.5 MILJÖ .....	13
	4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	14
	4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	15
	4.8 TEKNIK .....	16
	4.9 TRAFIK .....	16
	4.10 RADON .....	17
<b>5</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>18</b>
	5.1 KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG .....	18
	5.2 UTREDNINGAR .....	18
<b>6</b>	<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>19</b>
	6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	19
	6.2 NATUR .....	19
	6.3 MILJÖ .....	19
	6.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....	20
	6.5 HÄLSA, SÄKERHET OCH SAMHÄLLE .....	20
	6.6 RIKSINTRESSE .....	20
<b>7</b>	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....	<b>21</b>
	7.1 MARK- OCH UTRYMMEFÖRÄRV .....	21
	7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	21
	7.3 TEKNISKA FRÅGOR .....	21
	7.4 EKONOMISKA FRÅGOR .....	21
	7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	22

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att skapa en flexibel plan som möjliggör för flera olika användningar på platsen som idag är planlagd för bostadsändamål. Exploatören önskar att kunna bedriva diverse verksamheter så som gårdsbutik, tillfälligt boende och lager inom fastigheten. Detaljplanen syftar vidare till att skapa förutsättningar för området att utvecklas över tid samtidigt som närområdet värnas.



Bilder på planområdet, 2024-05-22

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

**Läge, areal och avgränsning:** Detaljplanen berör enbart fastigheten Drängsered 2:21 som ligger centralt i Drängsered utmed Tornåsvägen. Fastigheten är ca 1430 m<sup>2</sup> och gränsar till bostäder. Inom fastigheten återfinns en huvudbyggnad och komplementbyggnad. Området är inkluderat i detaljplan Dr 502, Drängsereds kyrkby från 1975. Gällande detaljplan tillåter bostäder på en våning inom fastigheten.



Aktuellt planområde.

### **Markägoförhållanden:**

Aktuellt planområde innefattar följande fastighet

Drängsered 2:21

Privat fastighetsägare

## **2.2 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. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 21 §

## **2.3 ALLMÄN PLATS**

Inom planområdet återfinns ingen allmän plats.

## **2.4 KVARTERSMARK**

Detaljplanen innefattar kvartersmark som är uppdelad i två olika användningsområden.

Ett av användningsområdena inkluderar dagens huvudbyggnad och en yta omkring byggnaden för att möjliggöra för framtida förändringar. Arean är ca 290 m<sup>2</sup>. Området planläggs för gårdsbutik, tillfällig vistelse, bostäder och verksamheter – ej miljöfarlig verksamhet, definition enligt miljöbalken (1998:808) 9 kap. 1§.

Det andra användningsområdet berör övriga planområdet och planläggs för gårdsbutik och bostäder.

Parkering ska ske inom kvartersmarken och ej vara störande för Tornåsvägen.

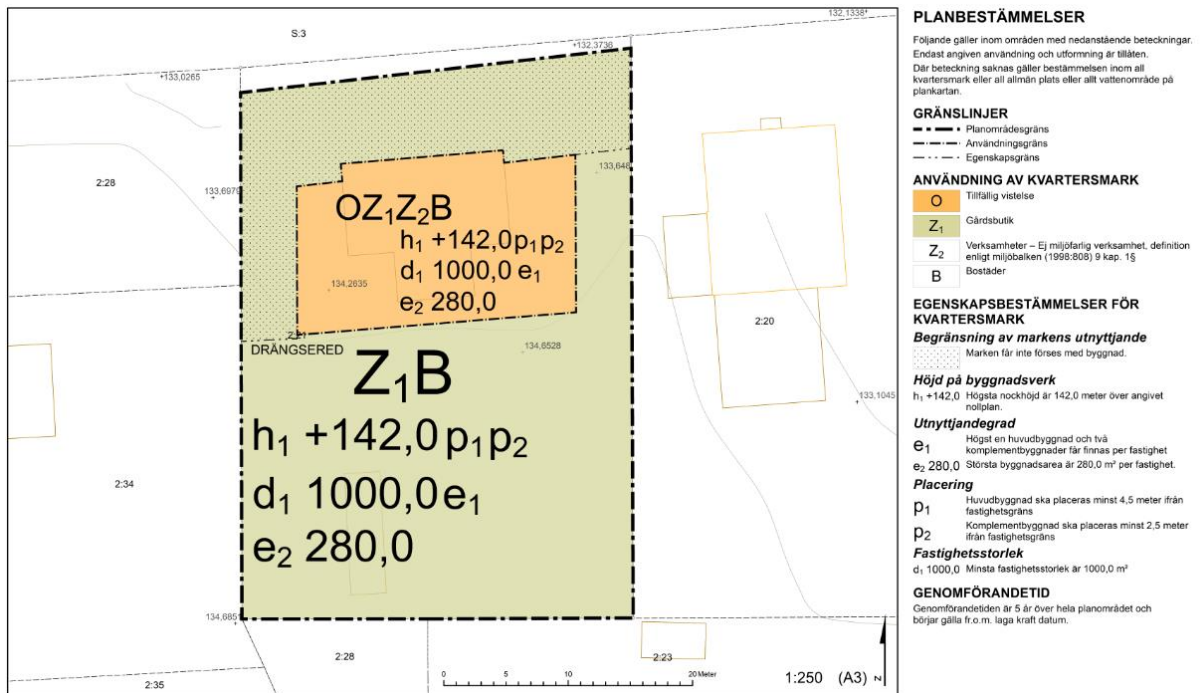
## 2.5 ÄRENDEINFORMATION

Kommunen har beslutat att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Drängsered 2:21. Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juli/augusti 2024
Granskning	oktober 2024
Antagande	december 2024
Laga kraft	januari 2025

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer. Under förutsättning att planen laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske våren 2025, efter beslut om bygglov.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR



Plankarta.



## 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**O - TILLFÄLLIG VISTELSE:** Användningen tillfällig vistelse tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

**Z<sub>1</sub> – GÅRDSBUTIK:** Användningen gårdsbutik är en precisering av användningen verksamheter och möjliggör för etableringen av gårdsbutik på platsen. Med gårdsbutik menas en anläggning med försäljning av lokalt tillverkade och närodjade produkter. Även komplement så som mindre odling och tillverkning till gårdsbutiken ingår i användningen. Likt övriga verksamhetsanvändningar tillåts enbart en begränsad omgivningspåverkan. Det är kommunen som bedömer vad som anses vara en begränsad omgivningspåverkan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

**Z<sub>2</sub> – VERKSAMHETER – EJ MILJÖFARLIG VERKSAMHET, DEFINITION ENLIGT MILJÖBALKEN (1998:808) 9 KAP. 1§:** 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. Det är kommunen som bedömer vad som anses vara en begränsad omgivningspåverkan. Användningen är preciserad så det tydliggörs att miljöfarlig verksamhet definierad av miljöbalkens 9 kap. 1§ ej är tillåten inom området.

Med miljöfarlig verksamhet avses

1. utsläpp av avloppsvatten, fasta ämnen eller gas från mark, byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten,
2. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön genom annat utsläpp än som avses i 1 eller genom förorening av mark, luft, vattenområden eller grundvatten, eller
3. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus, joniserande eller icke-joniserande strålning eller annat liknande.

Detta för att säkerställa att miljöfarlig verksamhet inte tillkommer på platsen. Inför uppstart av ny verksamhet ska kommunen kontaktas. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

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

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**PRICKMARK - MARKEN FÅR INTE FÖRSES MED BYGGNAD:** Byggnader kräver underhåll och underhåll bör i första hand ske inom egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Byggnader får

heller inte placeras för nära allmänna platser. Avståndet till Tornåsvägen bör värnas för att få en säker trafikmiljö. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**h<sub>1</sub>- HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 142,0 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN:** För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse föreslås en högsta nockhöjd på 142 meter över angivet nollplan. Denna högsta nockhöjd ger räddningstjänsten goda möjligheter till utrymning vid fara. Platsen förväntas med denna reglering spegla intilliggande bostadsområde. Byggnaden idag har en nockhöjd på omkring 141,32 meter över angivet nollplan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**e<sub>1</sub> – HÖGST EN HUVUDBYGGNAD OCH TVÅ KOMPLEMENTBYGGNADER FÅR FINNAS PER FASTIGHET:** En huvudbyggnad och två komplementbyggnader per fastighet ger exempelvis möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnader och speglar omgivningens karaktär. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**e<sub>2</sub>- STÖRSTA BYGGNADSAREA ÄR 280 M<sup>2</sup> PER FASTIGHET:** Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. För att byggnaderna ska passa in i befintlig bebyggelse och för att möjliggöra en framtida utbyggnad föreslås en största byggnadsarea på 280 m<sup>2</sup> per fastighet. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

**p<sub>1</sub> – HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS MINST 4,5 METER IFRÅN FASTIGHETSGRÄNS:** Byggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske på sin egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav bör huvudbyggnad inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**p<sub>2</sub> – KOMPLEMENTBYGGNAD SKA PLACERAS MINST 2,5 METER IFRÅN FASTIGHETSGRÄNS:** Även komplementbyggnader kräver underhåll och underhållet bör i första hand kunna ske inom den egna fastigheten. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav bör komplementbyggnad inte placeras närmre än 2,5 meter ifrån fastighetsgränsen. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

**d<sub>1</sub> – MINSTA FASTIGHETSSTORLEK ÄR 1000 m<sup>2</sup>:** Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. En minsta fastighetsstorlek bör vara 1000 m<sup>2</sup>. Området förväntas med denna reglering spegla övriga intilliggande bostadsområden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 18 §

## GENOMFÖRANDETID

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

## 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 BEFINTLIGT

Platsen för planområdet ligger på tidigare detaljplanerad mark (*detaljplan Dr 502, bostadsändamål*). Planområdet består idag av en huvudbyggnad och komplementbyggnad. I angränsning till planområdet återfinns det bostäder.



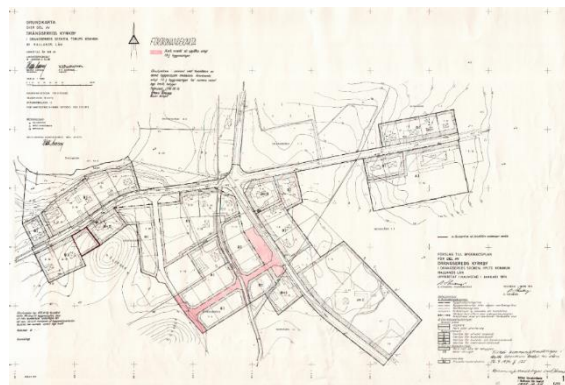
Befintlig huvudbyggnad på platsen, 2024-05-22.

### 4.2 KOMMUNALA

#### 4.2.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde gäller byggnadsplanen *Dr 502 – Drängsereds kyrkby*. Äldre byggnadsplaner gäller idag som en detaljplan. Planområdet är sen tidigare planlagd för bostadsändamål. Byggnadsplanen är från 1975.

Befintlig detaljplan inom planområdet upphävs i vid den tidpunkt då den nya detaljplanen får laga kraft.



Gällande detaljplan Dr 502 – Drängsereds Kyrkby.

#### 4.2.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-19 §40 att bevilja positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Drängsered 2:21.

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

### 4.2.3 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanen eftersom detaljplanen förväntas kunna bidra till ett livskraftigt näringsliv, tydlig utvecklingsstruktur och attraktiva boende och livsmiljöer vilket är tre av kommunens fokusområden. En övergripande planeringsinriktning inom attraktiva boende och livsmiljöer är att förstärka tilliten och främja miljöer som inbjuder till delaktighet och underlättar möten för samspel mellan människor genom att utveckla allsidiga mötesplatser, trygga och välkomnande offentliga miljöer och platsens lokala identitet. På platsen möjliggörs det för verksamheter och tillfällig vistelse som skulle kunna bidra till fler mötesplatser i Drängsered.

## 4.3 RIKSINTRESSEN

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden. Planområdet och dess omgivning omfattas enbart av riksintresset *kommunikationer: luftfart* vilket detaljplanen ej kommer påverka.

## 4.4 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.

### 4.4.1 LUFT

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

### 4.4.2 VATTEN

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

### 4.4.3 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 försämring av bullernivåerna.

## 4.5 MILJÖ

Översiktsplanen lyfter fram att planområdet befinner sig inom en bedömningszon (500 meter) gällande en mindre äldre deponi. Cirka 450 meter ifrån planområdet återfinns en nedlagd deponi där det främst har deponerats hushålls och jordbruksavfall. Enligt tidigare inventering återfinns det måttliga spridningsförutsättningar i både mark och vatten från deponin. Deponin bedöms till riskklass 2 framförallt utefter dess närhet till vattenskyddsområde. Vidare utredning kring deponin och planområdet bedöms ej behövlig då fastigheten redan är bebyggd. Vid grävning, borning eller liknande åtgärder bör dock kontakt tas med kommunens miljöenhet.

### 4.5.1 STRANDSKYDD

Intill planområdet ligger Drängsjön och en konstgjord damm. Drängsjön är placerad mer än 100 meter ifrån planområdet och strandskyddet ifrån sjön täcker således därför inte planområdet. Den konstgjorda dammen intill sjön tillkom strax efter att kommunens reningsverk gjordes i ordning. Kommunen använder dammen för bräddning och som en kvävefälla. Dammen anses därför vara en teknisk anläggning och syftar inte till att bibehålla goda förutsättningar för växt och djurlivet i närområdet. Därmed är kommunens samlade bedömning att dammen ej berörs av strandskyddsreglerna. Planområdet berörs således inte av strandskyddet.



Drängsjön. 2024-05-22.

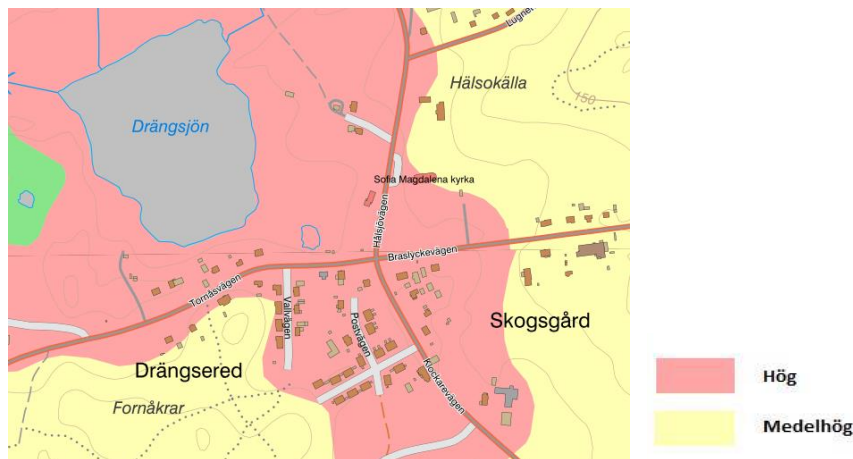
## 4.5.2 DAGVATTEN

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

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

Strategin ska eftersträvas.

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



Genomsläpplighetskartan indikerar hög genomsläpplighet (röd färg) inom planområdet. Kartan hämtad från sgu.se 2024-03-25.

## 4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Trafiken utmed Tornåsvägen 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. Enligt trafikverket kör mindre än 250 fordon på Tornåsvägen dagligen (ÅDT). Hastigheten på Tornåsvägen är idag 40 km/h. Enligt Boverkets information "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" skulle det innebära 53 dBA 10 meter ifrån vägmitt.

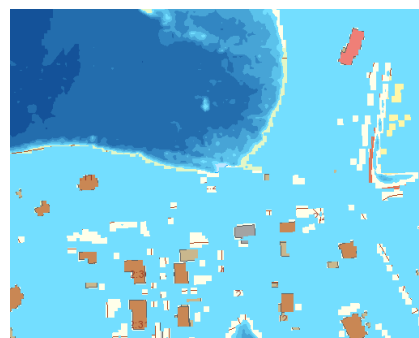
Därmed klarar detaljplanen gällande bullerkrav med god marginal och ytterligare utredningar bedöms ej behövas.

#### 4.6.2 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.

Inom planområdet återfinns inga lågpunkter som kan tänkas bli påverkade vid ett större skyfall eller översvämning. Strax norr om fastigheten ligger Drängsjön som kan påverkas vid ett skyfall, det bedöms dock inte som att detta skulle påverka fastigheten då den är placerad högre än sjön samt en bit därifrån. Enligt SGU har marken en hög genomsläpplighet vilket visar på goda förutsättningar för dränering och dagvattenhantering i området. Hänsyn till översvämning och förhöjt grundvatten ska tas vid utformning av dagvatten- och avloppsledningar.



Lågpunkter.

### 4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marknivån inom planområdet sluttar ner mot Tornåsvägen. Marken består av isälvssediment inom planområdet och av sandig morän sydväst om planområdet enligt SGU:s karta över jordarterna. SGU:s karta klassar in marken som "Fast mark". Marken är sen tidigare bebyggt och kommunen känner ej till någon problematik i området kring sättningar eller liknande.



Bilderna visar markförhållandena i området, hämtat från SGU 2024-03-25.

## 4.8 TEKNIK

### El, tele och bredband

Inom eller intill planområdet finns ledningar för el, fiber och tele. Dessa ledningar delas delvis med fastigheten Drängsered 2:20.

Elledningen ligger i ett osäkert läge och kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via E.ONs hemsida. Byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Upplag eller ändring av marknivån får ej ske ovanför markkabeln utan medgivande ifrån E.ON, detta för att reparation och underhåll ej ska försvåras.

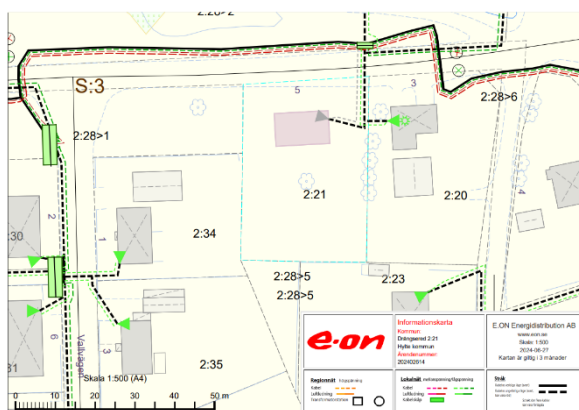


Bild visar elledningens ungefärliga placering.

### Vatten och avlopp

Kommunal anslutningspunkt gällande vatten och avlopp ligger strax norr om planområdet.

## 4.9 TRAFIK

Området nås via befintligt vägnät från Tornåsvägen (700). Framtida anslutning planeras också ske mot Tornåsvägen. Parkering ska ske inom den egna fastigheten och ej vara störande för vägen.

Tornåsvägen har en årsdygnstrafik på mindre än 250 fordon. Hastigheten är idag 40 km/h. Det är trafikverket som sköter om vägen.

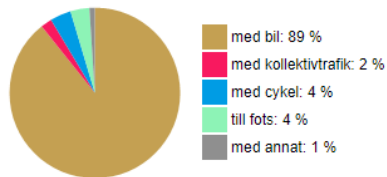
Kommunen har använt Trafikverkets trafikstringsverktyg för att beräkna kommande trafikstring. Det beräknades utefter en boendeenhet och hantverkare på 280 m<sup>2</sup> med fyra anställda. Detaljplanen möjliggör även för andra användningar så uträkningen bör endast ses som ett riktvärde med viss osäkerhet. Verktuget visar på totalt 37 resor per dygn vilket är en ökning gentemot idag. Kommunen bedömer att ökningen är acceptabel.



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

Bästa skattning: 37 resor / dygn

#### Skattad färdmedelsfördelning



#### Osäkerhet

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

#### Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	33	1	1	1	1	37

#### Resor uppdelat efter markanvändning

##### Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Villa	5				1	6
Småindustri/hantverkare	29	1		1	1	32
Totalt	33	1	1	1	1	37

Resultat ifrån trafikstringverket (Trafikverket).

## 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.

Omkring planområdet förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

Underlagen finns i sin helhet att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen, nedan följer en sammanfattning ifrån underlagen.

### 5.1 KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG

#### 5.1.1 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

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

Kommunens undersökning gjordes den 29/4 2024 och kom fram till att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bland annat undersökt om detaljplanen förväntas påverka kringliggande natura 2000 områden, naturvärden, rödlistade arter, övriga planer och program i kommunen, kommunens arbete gällande hållbar utveckling mm. Detaljplanen anses inte påverka detta eftersom få naturvärden återfinns i närområdet. Undersökningen lyfter fram att ett miljöproblem som skulle kunna vara relevant för detaljplanen är en trafikökning, det bedöms dock som små förändringar.

### 5.2 UTREDNINGAR

Detaljplanen är redan exploaterad och innefattar befintlig bebyggelse. Bebyggelsen har funnits länge på platsen och varken kommunen eller exploatören känner till några risker i området. Detaljplanen ändrar framförallt användningen på fastigheten vilket inte anses vara problematiskt för platsen.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

Sakägare	Konsekvenser
Drängsered 2:21	Fastigheten ligger inom planområdet och är privatägd. Fastighetsägaren bekostar detaljplanen.  Fastigheten kommer kunna användas till gårdsbutik, bostad, tillfällig vistelse och verksamheter i och med den nya detaljplanen.
Drängsered 2:20	Fastigheten ligger öster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:23	Fastigheten ligger söder om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:34	Fastigheten ligger väster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:35	Fastigheten ligger väster om planområdet och bedöms påverkas marginellt då en ökning av aktivitet i området skulle kunna ske.
Drängsered 2:28	Fastigheten ägs av Hylte kommun och är placerad på olika sidor om planområdet. Fastigheten bedöms inte påverkas av planförslaget.
Drängsered S:3	Samfällighet för Tornåsvägen som löper utmed planområdet. Skulle kunna påverkas i form av ökad aktivitet i området.

### 6.2 NATUR

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden och redan är bebyggd.

### 6.3 MILJÖ

#### 6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

Enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program undersöka om det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanarbetet. En undersökning för aktuellt planförslag har tagits fram.

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

Det anses vidare att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske, därav ses ingen större konsekvens kring miljön.

### **6.3.2 DAGVATTEN**

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

## **6.4 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.

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

Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt. Ett genomförande av planen skulle kunna gynna näringslivet eller skapa fler attraktiva boenden i samhället vilket gynnar samhällsutvecklingen.

## **6.6 RIKSINTRESSE**

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande riksintressen negativt.

## 7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

### **7.1 MARK- OCH UTRYMMEFÖRVÄRV**

Nuvarande markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Hela detaljplanen; Markägoförhållanden. Mark- eller utrymmeförvärv är ej aktuellt.

### **7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **7.2.1 RÄTTIGHETER**

Inga kända rättigheter så som servitut finns inom planområdet. Inom fastigheterna Drängsered 2:21 och Drängsered 2:20 återfinns gemensam elledning i osäkert läge, det återfinns även fiberledning inom de båda fastigheterna. Idag ägs de båda fastigheterna av samma ägare, skulle det i framtiden bli ett ägarbyte av någon av fastigheterna kan det bli aktuellt med servitut eller liknande avtal för att klargöra rättigheter.

### **7.3 TEKNISKA FRÅGOR**

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

Är inte aktuellt.

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

Idag är fastigheten inte påkopplad på det kommunala VA-nätet, anslutningspunkt finns i närområdet.

### **7.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

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

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

#### **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 och el**

Fastigheten är inte ansluten till kommunalt vatten och avlopp, anslutningspunkt finns i närområdet. Om fastigheten ansluts till det kommunala systemet tas avgift ut i enighet med gällande taxa.

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 befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

### **7.4.1 PLANAVGIFT**

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

## **7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Tidsplan återfinns under ärendeinformation. Genomförandetid återfinns under genomförandetid.

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk

BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000

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

