



Diarienummer	2025SBN0099
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2024-02-06
Antagen av KF	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



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

Hylte kommun, Hallands län

GRANSKNINGSHANDLING

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-09-14

INLEDNING

Denna granskningshandling beskriver det förslag till detaljplan för del av Staffansbo 1:33 m.fl., som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

PLANENS HANDLÄGGNING

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

Då planförslaget delvis inte överensstämmer med översiktsplanen handläggs detaljplanen med ett utökat planförfarande.



Planprocessen vid ett utökat förfarande. (Boverket 2025)

Detaljplanen skickades ut på samråd sommaren 2025. De inkomna samrådsyttrandena presenteras i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer. Planförslaget för Staffansbo 1:33 m.fl. har därefter bearbetats och kommer ställs ut för granskning. När planen senare blir antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

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

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder i form av friliggande en- och tvåbostadshus, sammanbyggda en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus. Planområdet möjliggör för flertalet grönstråk och större sammanhängande grönområden. Planområdet föreslås anslutas till Staffanbovägen.

HANDLINGAR

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

- Planbeskrivning
- Plankarta 1:1500 (A2) med tillhörande planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet 2025-03-05)
- Undersökning kring betydande miljöpåverkan (upprättad 2025-04-02, kompletterad 2026-04-10)
- Särskilt beslut kring undersökning om betydande miljöpåverkan (2026-04-28)
- Resultat av arkeologisk utredning (Länsstyrelsen Halland, 2025-02-21)
- Arkeologisk utredning (Kula AB, 2025-12-22)
- Geoteknisk utredning, MUR och PM (SL Geo, 2025-03-07)
- Dagvattenutredning, (Ciscon 2025-12-04)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheten Staffansbo 1:33 i Hylte kommun, (Olida Miljökonsulter 2025-10-31)
- Avgränsning miljöteknisk markundersökning inom del av Staffansbo 1:33 i Hylte kommun (Olida Miljökonsulter 2026-02-11)
- Fladdermusinventering, (Fladdermusdetektiven, 2025-09-16)
- Ekologiska funktioner för fladdermöss inför detaljplan vid Hyltebruk (Fladdermusdetektiven, 2026-02-28)
- Dispens från biotopsskyddsbestämmelserna i miljöbalken (Länsstyrelsen 2026-01-27)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2026-09-14

Sven Hedlund
Bygg- och miljöchef

Amanda Bengtsson Backman och Emma Eriksson
Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND & SYFTE	5
1.1	BAKGRUND	5
1.2	SYFTE	5
2	PLANFÖRSLAG	6
2.1	HELA DETALJPLANEN	6
2.2	ALLMÄN PLATS	7
2.3	KVARTERSMARK	7
2.4	GENOMFÖRANDETID	9
2.5	ÄRENDEINFORMATION	9
2.6	ILLUSTRATION	10
2.7	FASTIGHETSINDELNING	10
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	16
4.1	KOMMUNALA	16
4.2	BEFINTLIG BEBYGGELSE	17
4.3	MILJÖ	19
4.4	OMRÅDETS HISTORIA	27
4.5	KULTURMILJÖ	28
4.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	30
4.7	RIKSINTRESSEN	31
4.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	32
4.9	TRAFIK	33
4.10	HÄLSA OCH SÄKERHET	34
4.11	SOCIALA	35
4.12	TEKNIK	35
4.13	MILJÖKVALITETSNORMER	35
5	PLANERINGSUNDERLAG	37
5.1	KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG	37
5.2	UTREDNINGAR	38
6	KONSEKVENSER	40
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	40
6.2	NATUR	44
6.3	MILJÖ	44
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	44
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	44
6.6	SOCIALA	45
6.7	RIKSINTRESSE	45
6.8	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	45
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	46
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	46
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	46
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	46
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	47

1 BAKGRUND & SYFTE

1.1 BAKGRUND

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

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

1.2 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i olika former.

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

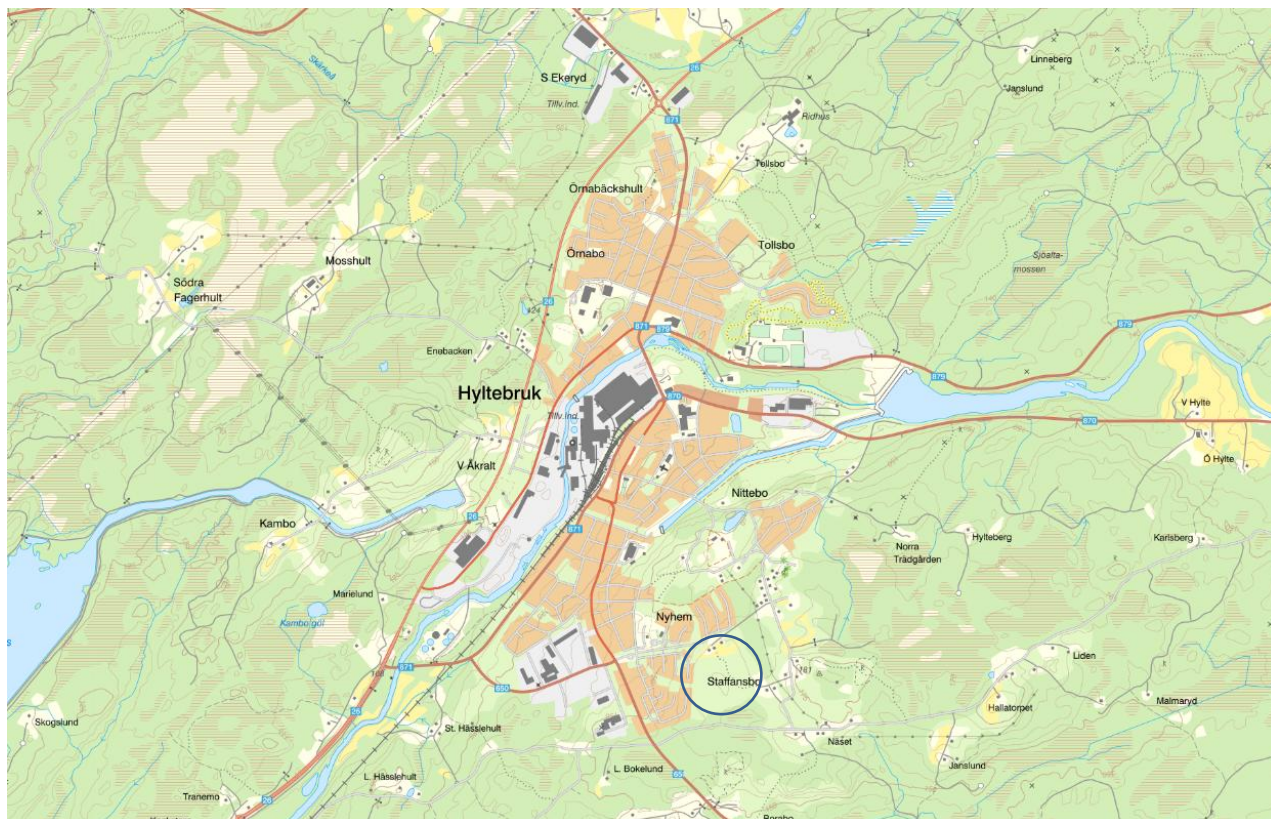
2 PLANFÖRSLAG

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

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i olika former.

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



Planområdets lokalisering i Hyltebruk.

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

2.2 ALLMÄN PLATS

2.2.1 TRAFIK OCH GATOR

Anslutning till det nya bostadsområdet kommer ske via Staffansbovägen nordväst om planområdet, med en gata som löper upp till bostadsfastigheterna. Från denna "huvudgata" grenar sig fyra bostadsgator ut. Det finns utrymme för att anlägga gång- och cykelbana inom gaturummet. Varje gata avslutas med möjlig vändplats.

En mindre gång- och cykelväg föreslås ansluta till en befintlig gång- och cykelväg i bostadsområdet väster om planområdet (detta inom naturmark).

2.2.2 GRÖNSTRUKTUR

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

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

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

2.2.3 HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är kommunalt för alla de allmänna platserna.

2.3 KVARTERSMARK

Markanvändningen för kvartersmarken föreslås vara bostäder (B) samt transformatorstation (E₁).

2.3.1 BOSTÄDER

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

Västra delen

Endast friliggande en- och tvåbostadshus

- Högsta nockhöjd: Huvudbyggnad 6 m, komplementbyggnad 5 m
- Största byggnadsarea: 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet
- Antal byggnader: 1 huvudbyggnad och 1 komplementbyggnad
- Avstånd till fastighetsgräns: Huvudbyggnad minst 4,5 m och komplementbyggnad minst 1 m
- Syfte: Anpassning till befintlig bebyggelse



Norra delen

Tillåter både friliggande en- och tvåbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus (t.ex. parhus/radhus)

- Friliggande en- och tvåbostadshus, sammanbyggda en- och tvåbostadshus
- Största byggnadsarea: 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet
- Högsta nockhöjd: Huvudbyggnad 6 m, komplementbyggnad 5 m
- Avstånd: Huvudbyggnad minst 4,5 m ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Komplementbyggnad minst 1 m ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns
- Antal byggnader: 1 huvudbyggnad och 1 komplementbyggnad
- Syfte: Passa in med befintlig bebyggelse



Befintliga uthus blir planstridiga (får stå kvar men inte ersättas likadant). Detta för att harmonisera med befintlig bebyggelse.

Södra delen

Tillåter både friliggande en- och tvåbostadshus och sammanbyggda hus (t.ex. parhus/radhus)

- Friliggande en- och tvåbostadshus har minsta fastighetsarea, sammanbyggda en- och tvåbostadshus
- Största byggnadsarea: 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet
- Högsta nockhöjd: Huvudbyggnad 8 m, komplementbyggnad 5 m
- Avstånd: Huvudbyggnad minst 4,5 m ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns. Komplementbyggnad: minst 1 m ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns
- Antal byggnader: 1 huvudbyggnad och 1 komplementbyggnad
- Syfte: Flexibel plan som tillåter flera boendeformer



Mitten delen

Tillåter både friliggande och sammanbyggda (t.ex. parhus/radhus) en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus.

- Friliggande en- och tvåbostadshus, sammanbyggda en- och tvåbostadshus
- Största byggnadsarea: 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet
- Högsta nockhöjd: Huvudbyggnad 8 m, komplementbyggnad 5 m
- Avstånd: Huvudbyggnad minst 4,5 m ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns. Komplementbyggnad: minst 1 m ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gräns.
- Antal byggnader för en- och tvåbostadshus: 1 huvudbyggnad och 1 komplementbyggnad
- Syfte: Flexibel plan som tillåter flera boendeformer



2.3.2 TRANSFORMATORSTATION

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

2.4 GENOMFÖRANDETID

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

2.5 ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Hylte kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Staffansbo 1:33 m.fl.
Kommunens diarienummer	2025SBN0099
Hänvisning till beslutsprotokoll	
Detaljplan påbörjad	2024-02-06
Detaljplan laga kraft	XXXX-XX-XX

2.6 ILLUSTRATION



Illustrationen ovan är framtagen med hjälp av AI. Observera att den ej är bindande.

Illustrationen ovan visar ett förslag på hur området skulle utformas utefter den nya detaljplanen. Illustrationen visar på 40 villor och 6 flerbostadshus. Observera att illustrationen är framtagen med hjälp av AI. Den är inte bindande och visar inte en maximal utbyggnad av området.

2.7 FASTIGHETSINDELNING

Nedan visas förslag på hur området skulle kunna fastighetsindelas. I förslaget visas 52 tomter på minst 750 m²



Föreslagen fastighetsindelning. Observera inte bindande!

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA - GATA: Användningen gata tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion exempelvis gång- och cykelväg. I slutet av gatorna planläggs en större yta för att möjliggöra för vändplatser. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.*

NATUR – NATUR: Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Inom natur får gång- och cykelvägar uppföras. Även magasin för fördröjning av dagvatten eller dagvattendammar får uppföras. Befintliga Jonsbo byväg får fortsättningsvis vara placerad i naturmarken. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.*

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 1209 m³: Enligt framtagna dagvattenutredning utförd av Ciscen 2025-12-04 föreslås en eller flera dagvattendammar som tillsammans hanterar 1209 m³ inom planområdet. Detta för att säkerställa att recipienten inte påverkas negativt vid genomförande av detaljplan. Detaljplanen säkerställer därför platser för hantering av dagvatten inom området. Se mer under rubrik 4.3.4 Dagvatten. *PBL (2010:900) 4 kap. 12 §.*

Skydd₁ – Markförorening ska avhjälpas. Markarbeten inom området ska föregås av samråd med kommunens miljöenhet. Avgränsas med egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns: Inom det område som omfattas av bestämmelsen har markföroreningar påträffats i anslutning till äldre nedbrunna byggnader och en äldre husgrund. Området avgränsas med egenskapsgräns eller sekundär egenskapsgräns utifrån genomförda miljötekniska markundersökningar. För att säkerställa markens lämplighet för planerad markanvändning ska föroreningarna avhjälpas innan området tas i anspråk. Planbestämmelsen återfinns inom användningen natur och gata.

Miljöteknisk markundersökning och avgränsning av föroreningarna har utförts av Olida Miljökonsulter (2025-10-31 och 2026-02-11) och utgör underlag för bedömning av erforderliga åtgärder. Schaktning och andra markarbeten inom området ska föregås av samråd med kommunens miljöenhet.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet för planerad markanvändning och att risker för människors hälsa och miljön avhjälps innan området exploateras. Se mer under rubrik 4.10.5 Förorenad mark. *PBL (2010:900) 4 kap. 12 §.*

Stenmur₂ – Stenmurar ska bevaras: Syftet är att bevara befintliga stenmurar som ligger inom allmän platsmark och som omfattas av biotoppsskydd. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.*

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

 - Marken får inte förses med byggnad: På denna mark får inte byggnad uppföras. Bestämmelsen återfinns 6 meter ifrån gata. Planbestämmelsen säkerställer att backrörelser från tomterna ut mot gatan kan ske med fri siktlinje utan att någon byggnad skymmer. För att ha en så god siktlinje som möjligt är det önskvärt att inget som är högre än 0,8 meter uppförs 2, 5 meter in från fastighetsgränsen, exempelvis ett staket eller ett buskage. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h₁ 6,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Höjden är satt till 6 meter för att bebyggelsen ska likna de befintliga bostäderna i bostadsområdet väster om planområdet samt att inte störa befintlig bebyggelse i området. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

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

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

UTFORMNING

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

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

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

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 30,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet: En byggnadsarea på 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet ger möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnad. Denna reglering är satt för att efterlikna intilliggande bostadsområde samtidigt som en lämplig exploaterings grad kan sättas för olika boendeformer i förhållande till fastighetsstorlek. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

PLACERING

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör kunna ske på sin egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav bör huvudbyggnad inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen och komplementbyggnader närmre än 1 meter ifrån fastighetsgränsen. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

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

p₃ – Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns: Befintlig byggnad står 2 meter ifrån fastighetsgräns och planbestämmelsen föreslås för att befintlig byggnad ej ska bli planstridig. Byggnader kräver underhåll och underhållet bör kunna ske på sin egen fastighet. För att möjliggöra för exempelvis parhus och radhus möjliggörs det för att byggnader ska kunna placeras över gemensam fastighetsgräns. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

VILLKOR FÖR STARTBESKED

a₁ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälppts. Markarbeten inom området ska föregås av samråd med kommunens miljöenhet: Miljötekniska markundersökningar och föroreningsavgränsningar har genomförts av Olida Miljökonsulter (2025-10-31 och 2026-02-11). Undersökningarna visar att markföroreningar förekommer i anslutning till äldre nedbrunna byggnader och husgrunder inom planområdet. De områden där föroreningar har påträffats planläggs för bostäder, natur och gata (se karta nedan).



Karta med föroreningarnas placering.

Även om föroreningarna har identifierats inom relativt avgränsade delar av planområdet bedöms framtida boende, särskilt barn, kunna komma i kontakt med de berörda områdena. För att säkerställa att marken är lämplig för planerad markanvändning ska nödvändiga efterbehandlingsåtgärder därför genomföras innan startbesked kan lämnas.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att människors hälsa inte påverkas negativt av kvarvarande föroreningar samt att marken är lämplig för avsedd användning när exploatering sker. Behovet och omfattningen av efterbehandlingsåtgärder ska utgå från resultaten av genomförda markundersökningar samt eventuella kompletterande utredningar. Se mer under rubrik 4.10.4 Förorenad mark. *PBL (2010:900) 4 kap. 14 §.*

GENOMFÖRANDETID

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

UPPLYSNING

Belysningsarmaturer ska undvikas alternativt utformas och styras så att ljusföroreningar minskar. Exploatering eller förändring av fladdermössens viktiga platser bör ske de tider som fladdermöss inte förväntas befinna sig i området: Upplysning i plankartan anses viktig för att värna om fladdermöss vid exploatering. Det är inte möjligt eller lämpligt att reglera tekniska byggnadssätt med planbestämmelse, belysningsstolpar kräver inte heller bygglov vid uppförandet. Därför har kommunen valt att lägga in en upplysning om att belysningsarmaturer bör undvikas eller utformas så att ljusföroreningar minskar. Upplysningen innefattar också att exploatering av området bör ske tider då fladdermöss inte förväntas i området det vill säga vintertid. Detta för att skydda känsligt djurliv som exempelvis fladdermöss.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 PLANBESKED

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

4.1.2 DETALJPLAN

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



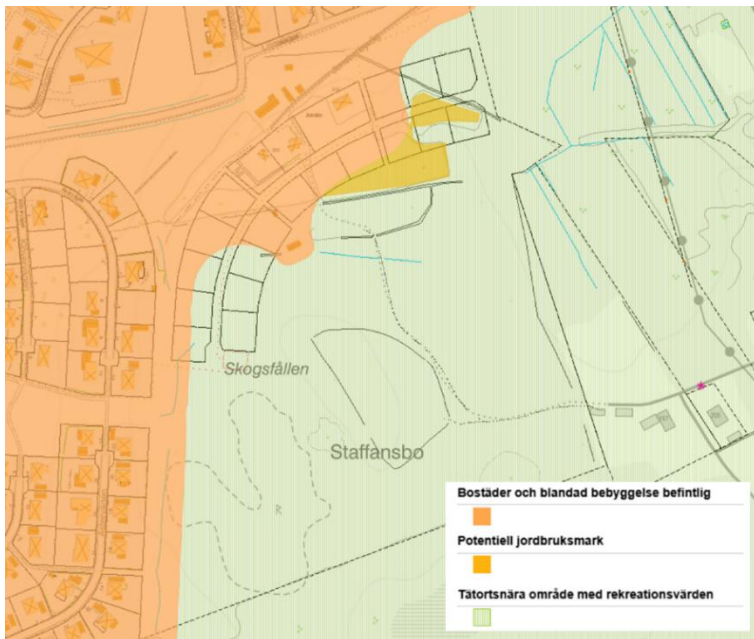
Plankarta till detaljplan Hy 522.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

Hela området är även utpekad som "Tätortsnära område med rekreativvärden". Vid ändrad markanvändning bör alltid hänsyn tas till

rekreationsvärdena. Ny bebyggelse bör anpassas till och utveckla tillgänglighet till och kvalitet på rekreationsvärdet.



Då planförslaget delvis inte överensstämmer med översiktsplanen handläggs detaljplanen med ett utökat planförfarande.

Utsnitt från översiktsplanen som visar befintlig markanvändning.

4.2 BEFINTLIG BEBYGGELSE

I planområdets norra del finns idag ett kluster med tre bostadsfastigheter som inte ägs av kommunen; två med äldre bebyggelse från 1850-talet och en med en villa från 80-talet, samt några ekonomibyggnader. Villan från 80-talet är bebodd, de två äldre är obebodda. Fastigheterna nås idag via en mindre väg, Jonsbos byväg, som löper in till området från nordöst.



Befintligt bostadshus som idag är bebott.



De två äldre bostadshusen som idag är obebodda.

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



Äldre byggnader ute på åkersmarken och vid skogsbrynet.

4.2.1 KRINGLIGGANDE BEBYGGELSE

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

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



Kringliggande bebyggelse.

4.3 MILJÖ

4.3.1 NATURMILJÖ OCH NATURVÄRDEN

Idag består området av mycket grönska i form av både skog och före detta jordbruksmark. Både jordbruksmarken och skogen är tätbevuxen och snårig, vilket gör det svårt att ta sig fram i området. En mindre stig löper från skogens norra sida igenom skogen och ut i sydöst. I historiska ortofoton går det att se att stora delar av skogen var avverkad år 1975.

En nästan död stor gammal lönn står vid det hus som är byggt ca 1850 i planområdets norra del. I detta träd finns minst ett hål i en död stam, vilket kan utgöra bo åt hålbbyggande fåglar eller fladdermöss.

Det finns ett antal stenmurar som går genom området. En del av dem omfattas av biotopskyddsbestämmelser, eftersom de stenmurarnas ena långsida gränsar till gammal åker, betesmark eller annan jordbruksmark (se 4.3.2. Biotoper).

I norra delen av skogsområdet, i området mellan två stenmurar, finns ett fint öppet område med en yngre lönn, några yngre ekar, sälgar, björkar samt även några stående döda björkar. Här kan några lämpliga av de yngre träden tas bort, för att gynna de äldre träden.

Inom den kringbyggda stenmuren, som benämns Skogsfållen finns det ett fint litet område med en ca 50-60 årig bok omgiven av ungefär lika gamla ekar. Strax söder om den trädgruppen står det ett antal ungefär lika gamla aspar. I området med asparna finns det även en del björkar av samma ålder samt uppkommande ekar, björkar och sälg. Genom att på sikt gallra bort björkarna kan de uppkommande ekarna och sälgarna få växa upp lättare, så en framtida fin flerskiktad skog bildas av äldre asp samt ek och sälg.



Gammal lönn i områdets norra del.



Varierad skog inom området, som kommer hamna inom allmän plats natur i nya detaljplanen.

Området i övrigt utgörs av en välgallrad björkskog med några få ekar och sälgar i ca 50-60 års ålder, samt ett underskikt av många någon meter höga ekar samt björk och sälg. Detta område har idag inte några speciella naturvärden. I de områden som inte kommer byggas med villor, kan de stora björkarna på sikt gallras bort och istället låter man de uppkommande ekarna m.m. få bilda en framtida ekskog med några inslag av sälg och ev. björk.

Några stora aspar bedöms tyvärr behöva tas ned eftersom de bedöms utgöra en risk för att blåsa ned på de blivande villorna. Dessa stora aspar skulle dock inom en snar framtid kunna bli värdefulla hålträd, om de inte behöver huggas ned, då asp har en lös ved som är lätt för hackspettar att hacka ut bohål ur. De yngre granar som finns i området bör tas bort. All huggning och drivning av träd behöver göras varsamt, så inte de uppkommande träd man vill spara skadas.

Inom området återfinns även två mindre kärr/småvatten, en i mitten av området samt ett i södra delen. Miljöerna har särskilt värde för vattenödlor, däggdjur och fåglar och kan även vara livsmiljö för vattenanknutna



Ett av de mindre kärren/småvattnen.

insekter och andra smådjur. Inga speciella djur har observerats, men de kan ändå finnas. Därför sparas dessa småvatten i den nya detaljplanen.

Detaljplanen utformas så att det i området lämnas skog i flera områden mellan bostadsgatorna, samt ett större sammanhängande område inne i och runt en kringbyggd stenmur. Det är inom dessa områden som många av de träd som beskrivits ovan återfinns och därmed kommer bevaras.

4.3.2 BIOTOPER

Biotoper är områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Biotoperna är också viktiga för vanligare arter, samt för omväxling i landskapet. Biotopskyddsområde är en skyddsform som kan användas för dessa områden. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Åtgärder som kan skada biotopskyddsområden är bl.a. bortschaktning och exploatering i form av bebyggelse.

Inom planområdet finns flera stenmurar, både i skogen och längs den öppna marken. Stenmurar i anslutning till jordbruksmark omfattas av ett biotopskydd, vilket innebär att ett antal av stenmurarna inom planområdet omfattas av biotopskydd, se karta på nästa sida.

Kommunen har som ambition att bevara så mycket som möjligt av de stenmurar som finns i området. Men mellan de redan avstyckade bostadstomterna är det planerat att gå en gata, där kommer det behövas göras ingrepp och ta bort delar



Två av de stenmurar som återfinns i anslutning till jordbruksmark inom planområdet.

av stenmurarna. Kommunen har sökt dispens för detta och Länsstyrelsen i Halland har beslutat att medge dispens från biotopsskyddsbestämmelserna.

Beslutet förenas med följande villkor:

1. De stenar som tas bort ska användas till att uppföra ny stenmur till minst motsvarande längd och yta som de borttagna murdelarna.
2. Jordmassor får inte läggas upp i den nya stenmuren.
3. Rasering och återuppbyggnad av stenmurarna ska ske under perioden 1 maj till och med 30 september för att inte skada djur som kan ha övervintrat i murarna.

Beslutet upphör att gälla om inte åtgärderna genomförs inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft (beslutet vann laga kraft 12 mars 2026).

Som kompensation kommer kommunen vid en exploatering att flytta stenmurarna till en lämplig plats med liknande egenskaper. Förslagsvis inom planområdet nordöstra del som planläggs med användningen natur och där det redan återfinns en stenmur. De stenmurar som inte omfattas av biotopsskyddsdispensen och är placerade inom allmän platsmark bör vidare bevaras. Stenmurarna bidrar med både natur- och kulturvärden i området.

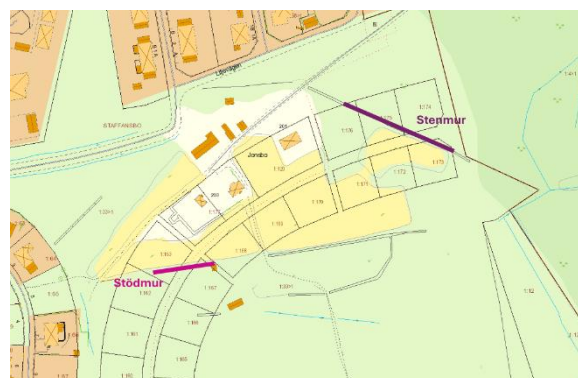


Bild till vänster visar stenmurarna inom området samt vilka som berörs av biotopsskyddet. Bild till höger visar Murdelar som fått dispens från länsstyrelsen att flyttas.

4.3.3 STRANDSKYDD

Inom planområdet återfinns ett mindre vattendrag. Enligt Länsstyrelsen i Hallands PM *Strandskydd vid småvatten/små vattendrag* (2020-01-20) är anlagda diken för markavvattning generellt inte omfattade av strandskydd.

Kommunen gör bedömningen att det är ett anlagt dike som inte omfattas av strandskydd. Regelverket gällande strandskyddet har under framtagandet av detaljplanen ändrats. Se *Undersökning om vattendrag omfattas av strandskydd, 2025-06-10*.



Diket inom planområdet.

4.3.4 DAGVATTEN

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

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

Strategin ska eftersträvas.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har tagits fram av Ciskon AB, med syfte att utreda hur mycket exploateringen kommer att påverka dagvattenflöden för området till recipienten i förhållande till den nuvarande situationen. Förslag för att säkerhetsställa en hållbar framtida dagvattenhantering i linje med Hyltes kommuns dagvattenstrategi redovisas. Den lokala huvudrecipienten för planområdet är Nissan. Inom området finns det god möjlighet att omhänderta dagvattnet lokalt för verksamheterna innan det släpps ut till recipient alt. det befintliga dagvattensystemet.

Exploatering av området medför ett ökat flöde med 7 gånger det nuvarande samt att infiltrationskapaciteten kan förväntas vara medelhög. Med detta i beaktande inklusive områdets topografi, placering förhållande till annan byggnation och bräddningsmöjligheter vid extrema skyfall anses återkomsttiden att kunna ansättas enligt glesbebyggt området, 10 år för den magasinerande volymen och ett reglerat utloppsflöde på totalt 151 l/s för hela området men bör kontrolleras om flera dammar anläggs med olika recipienter så att flödet inte överstiger befintligt flöde vid motsvarande regn.

För att klara fördröjnings- och reningskrav krävs en magasinvolym på 1209 m³ inom planområdet. Reningsnivån för Staffansbo ska dimensioneras så att krav på fördröjning och rening samordnas, med syftet att miljökvalitetsnormer för planområdet uppnås efter genomförd exploatering och dagvattenhantering. Våt dagvattendamm har föreslagits. Magasinvolymen erhålls och rening utförs och därmed uppnås miljökvalitetsnormer för denna exploatering.

För att motverka ökad tillrinning mot omkringliggande områden bör dagvatten på hårdgjorda ytor föras till fördröjningsdamm och resterande ytor infiltreras i största möjliga utsträckning.

Platser för dagvattenhantering säkerställs genom planbestämmelse inom naturmark.

4.3.5 FLADDERMÖSS

Planområdets omgivning med skog, öppna marker, gamla hus och gamla träd talar för att fladdermöss kan finnas i området. Alla arter av fladdermöss är fridlysta enligt 4a § artskyddsförordningen (2007:845). Fridlysningen innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt döda, fånga och störa fladdermöss samt förstöra deras boplatser (viloplats och fortplantningsområde). I Sverige finns det idag 19 arter fladdermöss och flera arter är sällsynta. Fladdermöss är harmlösa insektsätare och en individ kan på en natt fånga och äta uppemot 7 000 myggor.

Fladdermusinventering

En inventering av fladdermöss utfördes inom planområdet sommaren 2025 av Fladdermusdektiven. Fladdermusinventeringens syfte var att utreda om och vilka fladdermusarter som förekommer i planområdet under reproduktionsperioden (sommaren). Med utgångspunkt från inventeringen kan slutsatser dras rörande förekomst av fladdermusarter som är särskilt hänsynskrävande och kan komma att påverkas av planerad förändring.



Karta från utredningen som visar undersökningsområdet.

Inventeringen utfördes med autoboxar, som är en akustisk inventeringsmetod som bygger på att automatisk inspelningsutrustning spelar in fladdermössens läten under en eller flera nätter, samt genom manuell inventering där handburen detektor används för att göra observationer av förekommande fladdermusarter inom planområdet.

Under inventeringen påträffades 6 fladdermusarter varav 2 arter är rödlistade (nordfladdermus NT, och brunlångöra NT). Vid gården i planområdets norra del är det en mycket hög aktivitet av flera arter. Samtliga arter jagade över husen, i skogsbrynen och över fältet. Vid undersökning av husen fanns inga tecken på några kolonier. Kolonier kan också finnas i ihåliga träd i skogsområdet eller i hus utanför planområdet. Aktiviteten av fladdermöss var lägre i skogsområdet, dock utgör skogen en viktig biotop för många fladdermusarter och kan även innehålla boplatser varför man bör sträva efter att bevara så mycket av skogsområdet som möjligt.

Generella etableringsråd för att minimera effekterna på fladdermusfaunan är att vid projektering lämna kvar dungar med skogsområden och öppen mark i

anslutning till dungarna som skapar kantzoner och kan användas vid födosök av olika fladdermusarter. Konnektivitet mellan sparade områden t ex genom att lämna trädridåer längs vägar eller bäckar är också viktigt. Eventuella gamla träd eller hålträd som påträffas bör också lämnas kvar. Vattenmiljöer bör bevaras om möjligt och det är positivt om våtmarker kan återställas eller dammar och viltvatten nyskapas.

Fladdermusutredning

Fladdermusdektektiven gjorde ytterligare en utredning (2026-02-28) för att vidare undersöka de ekologiska funktionerna för fladdermössen vid detaljplanen. Utredningen har studerat grön infrastruktur, boträd och effekter av belysning.

Det bedömdes att planområdet inte har särskilda värden för fladdermöss som gör det till ett objekt med kritiska resurser i ett landskapsperspektiv. Inventeringar har inte visat att det finns särskilt höga värden för fladdermöss i planområdet. Planområdet består till stor del av blandskog med relativt riklig lövträdsinblandning.

Det gjordes en boplatzinventering med stöd av hund den 22 januari 2026. Inventeringen syftade till att identifiera objekt t ex träd, byggnader eller andra platser där fladdermössen kan uppehålla sig för vila, yngelkoloni eller övervintring. Vid boplatzinventering registrerades 6 objekt, varav 2 objekt bedömdes vara troliga boplatser och 4 objekt bedömdes ej vara boplatser. En död björk och ett äldre hus bedömdes som troliga boplatser. De bedömdes endast behöva följas upp om det är angeläget att veta om fladdermössen använder byggnaden under kommande säsong. Under vintertid finns inte något tecken på övervintrande fladdermöss vare sig på tomten eller i byggnaderna.

Belysningsutredningen pekar i riktning mot att nuvarande förslag skulle få stora effekter för fladdermusarter i kategorin "skogsarter". Förekomsten av skogsarter är dock låg varför bedömningen är att påverkan blir liten. Även mindre känsliga fladdermusarter kan dock komma att påverkas av nuvarande planförslag varför rekommendationen är att åtgärder genomförs för att minska ljusspridning i området exempelvis genom skärmad gatubelysning.

Fladdermöss sammanfattningsvis

Genomförd inventering och utredning visar att planområdet används av flera fladdermusarter. Två objekt, ett äldre bostadshus på fastigheten Staffansbo 1:123 och en äldre död björk, har identifierats som troliga boplatser.

Detaljplanen har utformats med hänsyn till fladdermöss. Sedan samrådet har planförslaget reviderats exempelvis har naturmarken utökats och högsta tillåtna nockhöjd sänkts intill de troliga boplatserna. Plankartan har kompletterats med information om att fladdermöss kan finnas i området och att belysning bör undvikas eller utformas för att minska ljusspridningen. Planförslaget möjliggör även anläggande av dagvattendammar, vilket kan bidra positivt till områdets

biologiska mångfald och skapa gynnsamma förutsättningar för insekter som utgör föda för fladdermöss. Exploateringsgraden har också justerats till högst 30 procent av fastighetsarean. Området bedöms därför fortsättningsvis få en relativt gles bebyggelsestruktur med betydande inslag av grönytor både inom allmän platsmark men även inom kvartersmark.

För att upprätthålla fladdermössens möjligheter att förflytta sig mellan viktiga platser säkerställs gröna samband genom sammanhängande gröna korridorer. Den kontinuerliga ekologiska funktionen bedöms därmed kunna bibehållas även efter ett genomförande av detaljplanen.



Gröna korridorer.

De två troliga boplatserna kan bevaras inom ramen för planförslaget. Det äldre bostadshuset kvarstår som bostadsfastighet och den äldre björken ligger inom naturmark. Om åtgärder som innebär att de troliga boplatserna påverkas aktualiseras kommer dispens enligt artskyddsförordningen krävas. Om björken av säkerhetsskäl eller andra skäl behöver tas ned och dispens beviljas rekommenderas det att stammen sparas i närområdet för att fortsatt gynna biologisk mångfald.

Utredningen har inte påvisat några tecken på övervintrande fladdermöss i byggnader eller träd inom planområdet. Om exploatering eller andra åtgärder genomförs i anslutning till potentiella boplatser eller viktiga livsmiljöer bör arbetena, när så är möjligt, utföras under tider på året då fladdermöss inte förväntas uppehålla sig på platsen (vintertid).

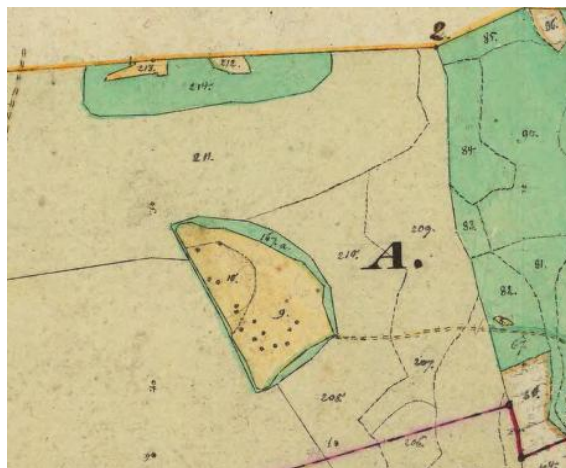
Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen, med de anpassningar och hänsynsåtgärder som har vidtagits, är förenlig med artskyddsförordningen och möjliggör att fladdermössens ekologiska funktioner inom området kan bibehållas över tid.

4.4 OMRÅDETS HISTORIA

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



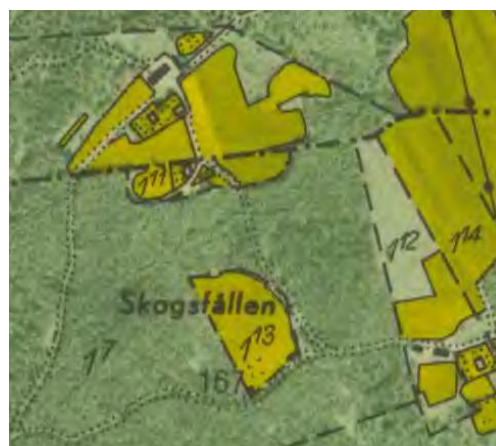
Storskifteskarta, 1812.



Laga skifte-karta, 1851.

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

I den ekonomiska kartan från 1957 går det att se hur två gårdar har byggts vid de två mindre åkermarkerna. Gårdarna går det att se spår av än idag. Framförallt den nordligaste gården där de två boningshusen är de som finns inom planområdet än idag. Rester av den andra gården är en husgrund samt resterna av det hus som har brunnit. Delar av stenmurarna som finns kvar idag har förmodligen fungerat som fastighetgräns tillhörande denna gård. *Skogsfållen* har fått det namn som det har än idag. Även *skogsfållen* har idag en stenmur runt sig, som förmodligen även den fungerat som fastighetsgräns eller för att hålla betesdjur.



Ekonomisk karta, 1957.

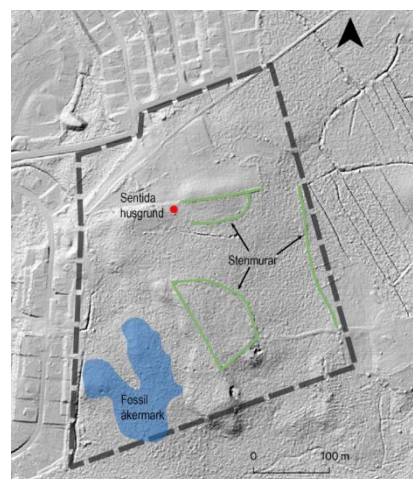
Vid utformningen av detaljplanen kommer formen av *skogsfållen* bevaras och planläggas som natur, och bostadstomter kommer anläggas runtom. Även stenmuren runt den före detta gården i mitten sparas och planläggs med användningen natur.

4.5 KULTURMILJÖ

4.5.1 ARKEOLOGISK UTREDNING

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

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



Karta som visar resultatet av den arkeologiska utredningen.

4.5.2 KULTURMILJÖHALLANDS BEBYGGELSEINVENTERING

Kulturmiljö Halland genomförde 2007 en byggnadsinventering i Hylte kommun. Syftet med inventeringen är att kunna säkerställa bebyggelsens kulturvärden i planeringen.

De äldre byggnaderna inom området tillmättes 2007 av Kulturmiljö Halland att inneha särskilt kulturhistoriskt värde. Enligt inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som numera finns i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister, finns här en ålderdomlig välbevarad manhusbyggnad i form av en enkelstuga från första halvan av 1800-talet samt ett något yngre bostadshus av typen dubbel/enkelkammарstuga. Tomten kring gårdsmiljön liksom det öppna markområde som kan ha varit inägomarken, är delvis inramad av stenmurar. I gårdsmiljön finns också äldre ekonomibyggnader. Byggnaderna är välbevarade i betydelsen oförändrade, dock med mycket eftersatt underhåll.

4.5.3 BEDÖMNING PLANBESTÄMMELSER

Inom planområdet finns en äldre gårdsmiljö vars karaktärsdrag bidrar till platsens värde. Karaktäristiska drag för de äldre gårdsbyggnaderna är bland annat byggnadernas volym med veranda, röda träfasad med lockpanel, vita fönster samt placeringen tillsammans med tegel- eller betongpannetäckta sadeltak. Stenmuren, vårdträdet och de öppna ytorna utgör också karaktärsgivande inslag i gårdsmiljön. Byggnaderna har inte underhållits på flera år, är i bristfälligt tekniskt skick och är belägna på privat mark.

Kommunen har i planarbetet övervägt att införa planbestämmelser för att skydda den äldre bebyggelsen. Bedömningen har landat i att det inte är ekonomiskt försvarbart att reglera byggnaderna med skyddsbestämmelser eller rivningsförbud. Eftersom byggnaderna är i så pass dåligt skick skulle en upprustning och restaurering innebära omfattande kostnader i förhållande till byggnadernas kulturhistoriska värde och detaljplanens övergripande syfte.

Byggnaderna förses därför inte med skyddsbestämmelser eller rivningsförbud på plankartan.

Ett införande av skyddsbestämmelse eller rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning för fastighetsägaren gentemot kommunen enligt 14 kap. 7 och 10 §§ plan- och bygglagen (PBL), baserat på hur fastighetens marknadsvärde påverkas och vilka kostnader ett uteblivet rivningslov eller särskilda underhållskrav medför.

Kommunen har även övervägt att införa varsamhetsbestämmelser. Enligt Boverket ska en varsamhetsbestämmelse utgöra en precisering av de generella lagkrav som alltid gäller för bebyggelse. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska dessutom anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta underhållskrav gäller oavsett om specifika planbestämmelser införs i detaljplanen eller inte.

Vid prövning av framtida bygglov för ny bebyggelse inom platsen ska även de allmänna hänsyns- och anpassningskraven i 2 kap. 6 § och 8 kap. 1 § PBL tillämpas. Ny bebyggelse bör då utformas med stor omsorg och ta skälig hänsyn till platsens särdrag samt den omgivande landskapsbilden. Detaljplanen förhindrar inte att de befintliga byggnaderna bevaras; de planläggs med användningen bostäder och förblir därmed planenliga.



Enkelstugan från första halvan av 1800-talet till vänster, yngre bostadshuset av typen dubbel/enkelkammarestuga till höger. Höst 2025.



Bild på gården från hemnet-annons, 2022.

4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

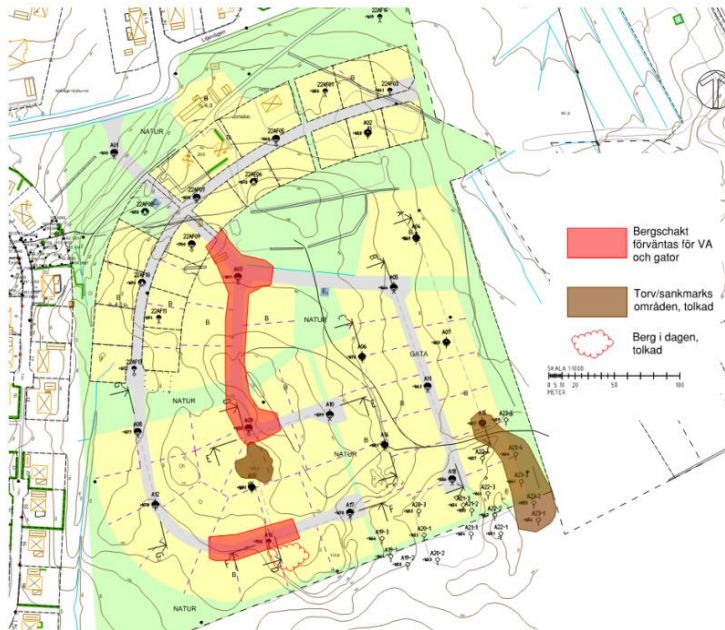
Geoteknisk utredning

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

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

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

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



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

4.6.1 GEOTEKNISKA REKOMMENDATIONER

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

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

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

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

4.7 RIKSINTRESSEN

Området berör inga riksintressen.

4.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

MILJÖBALKEN

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

4.8.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

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

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

4.8.2 JORDBRUKSMARK



Utpekad jordbruksmark inom planområdet.

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

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

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

4.9 TRAFIK

4.9.1 BILTRAFIK

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

4.9.2 NY ANSLUTNING

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

4.9.3 GÅNG- OCH CYKELVÄG

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

4.9.4 KOLLEKTIVTRAFIK

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

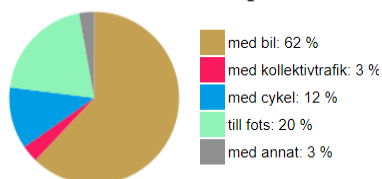
4.9.5 TRAFIKALSTRING

Trafikverket har ett trafikstringsverktyg, som är ett planeringsstöd utformat för att underlätta skattning av trafikstring i samband med planering av nya eller befintliga områden. Trafikalstring

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 604 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	376	19	70	122	17	604

Resor uppdelat efter markanvändning

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

Reslutatet från trafikstringsverktyget.

med bil, kollektivtrafik, gång och cykel är inkluderat. Verktuget bygger på den kunskap vi har idag kring alstring av persontransporter beroende på lokalisering och markanvändning.

Reslutatet från verktuget visar att antal resor till och från området kan öka med ca 600 resor per dygn, med 150 boende och en förskola med 25 elever (möjliggörandet för förskola finns inte med efter samrådet). Viktigt att observera är att trafikstringsverktuget inte är ett prognosverktuget utan endast visar en uppskattning.

4.10 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.10.1 OMGIVNINGSBULLER

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. Riktvärdena anses kunna följas.

4.10.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för översvämning då inget större vattendrag finns inom planområdets eller i dess närhet. Risk vid skyfall har behandlats i dagvattenutredningen.

4.10.3 RISK FÖR EROSION, SKRED OCH RAS

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

4.10.4 FÖRORENAD MARK

Inom planområdet har två äldre hus brunnit ner. Det är oklart när branden/bränderna har ägt rum. Provtagning av marken kring husen har utförts av Olida Miljökonsulter. Syftet med undersökningarna är att utreda beskaftenheten av jord med avseende på markföroreningar.

Provtagning

Den första utredningen (2025-10-31) visar att föroreningar förekommer som överskrider det tillämpade riktvärdet för området. Betonggrunden där prov P6 är taget klassas som IFA massor och vid den andra nedbrända fastigheten får massorna MKM-klassning. Övriga analyserade jordmassor hanteras som KM-massor. Vid borttransportering av de förorenade massorna ska dessa köras av ändamålsenliga transportörer till godkänd mottagningsanläggning för omhändertagande. Skulle grävning ske utanför det område som omfattas av

denna rapport eller om föroreningsindikation uppstår (lukt, syn etc.) ska arbetet avbrytas och en ny provtagning utföras.

Avgränsande miljöteknisk markundersökning

Olida Miljökonsulter har gjort en avgränsande miljöteknisk markundersökning (2026-02-11) för att säkerställa föroreningarnas utbredning. Föroreningarna har begränsats närmast intill de nedbrunna byggnaderna.

Detaljplanen säkerställer lämplig markanvändning genom planbestämmelser om att förorenad mark ska åtgärdas.

4.10.5 SERVICE

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

4.11 SOCIALA

4.11.1 BARN

I närområdet finns Elias Fries skola samt Kantarellens förskola. I bostadsområdet väster om planområdet finns en mindre lekplats.

4.12 TEKNIK

Skanova har ledningar utanför planområdet samt ledningar som går in till de två bebyggda fastigheterna inom planområdet. Global Connect har ledningar utanför plan. E.ON har ledningar utanför och inom planområdet, in till de två bebyggda fastigheterna, samt en transformatorstation i det nordöstra hörnet av planområdet.

Hänsyn behöver tas till befintliga ledningar inom planområdet vid exploatering.

4.13 MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen, PBL, ska MKN följas. Med MKN avses de olika gränsvärden eller målsättningar som framgår av förordningar och föreskrifter som beslutas av regeringen eller av andra myndigheter. MKN är alltså juridiskt bindande och ska följas vid översikts- och

detaljplanering. Hur normerna ska följas vid planläggning i praktiken är dock inte tydligt beskrivet i vare sig lag eller förarbeten.

4.13.1 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.

4.13.2 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.

4.13.3 BULLER

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

5 PLANERINGSUNDERLAG

Underlagen och utredningarna har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Underlagen och utredningarna i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen, nedan följer en sammanfattning ifrån underlagen.

5.1 KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG

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

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

Kommunens undersökning gjordes den 2025-04-02 och kom fram till att planförslaget inte borde bidra till en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bland annat undersökt om detaljplanen förväntas påverka naturvärden, rödlistade arter, övriga planer och program i kommunen, kommunens arbete gällande hållbar utveckling m.m. Detaljplanen anses inte påverka detta. Undersökningen lyfter fram att ett miljöproblem som är relevant för detaljplanen är att marken tidigare använts som jordbruksmark och att det är ett problem i ett större perspektiv men att just denna mark inte ses som särskilt värdefull. Undersökningen kompletterades 2026-04-10 utefter nytillkommen information om fladdermöss.

5.1.2 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har efter undersökningssamrådet att fatta ett särskilt beslut om detaljplanen förväntas få en betydande miljöpåverkan eller ej. Beslutet var att detaljplanen inte förväntas innebära en betydande miljöpåverkan.

5.1.3 UNDERSÖKNING AV STRANDSKYDD VID MINDRE VATTENDRAG

Kommunen har tagit fram en undersökning om strandskydd kring ett mindre vattendrag som löper inom planområdet. Kommunen har undersökt om vattendraget ska omfattas av strandskydd eller inte. Kommunen har kommit fram till att det är ett anlagt dike för markavvattning som inte berörs av strandskyddet. Vid framtagandet av detaljplanen har nya regler gällande strandskydd trätt i kraft. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

5.1.4 LOKALISERINGSSTUDIE

Då delar av planområdet består av jordbruksmark. I miljöbalkens 3 kapitel 4 § redogörs för att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan

tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringsutredning görs i samband med att jordbruksmark föreslås tas i anspråk för exploatering. Slutsatsen i lokaliseringstudien är att kommunen inte kan hitta någon annan plats i samhället som ur allmän synpunkt kan ses som lämpligare än planförslaget.

5.2 UTREDNINGAR

Inför planarbetet har kommunen valt att beställa och genomföra nedan utredningar. Detta är de utredningar som kommunen anser behövs för att säkerställa markens lämplighet för användningen. Utredningarna i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

5.2.1 FLADDERMUSINVENTERING OCH VIDARE UTREDNING

Fladdermusdetektiven har på uppdrag av Hylte kommun via Olida Miljökonsulter AB, utfört en inventering av fladdermöss vid planområde Hyltebruk, Hylte kommun. Uppdragets syfte var att genomföra en artkartering av fladdermöss för att få kunskap om vilka fladdermöss som använder området under reproduktionsperioden och komma med åtgärdsförslag.

Fladdermusdektektiven gjorde ytterligare en utredning (2026-02-28) för att vidare undersöka de ekologiska funktionerna för fladdermössen vid detaljplanen.

Se resultatet under 4.3.5 FLADDERMÖSS.

5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

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

Se resultatet under 4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.

5.2.3 ARKEOLOGISK UNDERSÖKNING

En arkeologisk undersökning har tagits fram av Kula AB på uppmaning av Länsstyrelsen Halland. Se resultatet under 4.5 KULTURMILJÖ.

5.2.4 DAGVATTENUTREDNING

Ciscon har tagit fram en dagvattenutredning, med syfte att utreda hur mycket exploateringen kommer att påverka dagvattenflöden för området till recipienten i förhållande till den nuvarande situationen. Förslag för att säkerhetsställa en hållbar framtida dagvattenhantering i linje med Hyltes kommuns

dagvattenstrategi redovisas i utredningen. Se resultatet under rubrik 4.3.4.
DAGVATTEN.

5.2.5 PROVTAGNING MARK

Provtagning av marken kring två nedbrunna byggnader har utförts av Olida Miljökonsulter. Syftet med undersökningarna är att utreda beskaffenheten av jord med avseende på markföroreningar. Se resultatet under rubrik 4.10.4
FÖRORENAD MARK.

6 KONSEKVENSER

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

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Sakägare	Konsekvenser
Staffansbo 1:33	Stor kommunägd fastighet som berör övervägande delar av planområdet. Kommer förses med ny detaljplan som kommer möjliggöras för gata, natur, bostäder och transformatorstation. En fastighetsreglering kommer bli aktuell bland annat för att stycka av nya tomter inom planområdet.
Staffansbo 1:120	Ligger inom planområdet och är bebyggt med ett bostadshus, påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:123	Fastigheten ligger inom planområdet och är bebyggt med ett äldre bostadshus från slutet på 1800-talet. Byggnaden och platsen bedöms inneha ett kulturhistoriskt värde som ej regleras med planbestämmelse. Detta skapar en frihet till fastighetsägaren samtidigt som de kulturhistoriska värdena delvis riskeras på platsen.
Staffansbo 1:159	Avstyckad tomt inom planområdet. Justering av fastighetsgräns är lämpligt då vändplats föreslås flyttas.
Staffansbo 1:160	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:161	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:162	Avstyckad tomt inom planområdet. En fastighetreglering kommer behövas då fastigheten minskas på grund av att del av fastigheten planläggs med användningen gata och natur.
Staffansbo 1:163	Avstyckad tomt inom planområdet. En fastighetreglering kan bli aktuell då fastigheten planläggs med användningen transformatorstation, gata och natur.
Staffansbo 1:164	Avstyckad tomt inom planområdet. Justering av fastighetsgräns är lämpligt då vändplats föreslås flyttas.
Staffansbo 1:165	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:166	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.

Staffansbo 1:167	Avstyckad tomt inom planområdet. En fastighestriglering kommer lämpligen behövas då fastigheten minskas på grund av att del av fastigheten planläggs med användningen gata och natur.
Staffansbo 1:168	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:169	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:170	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:171	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:172	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:173	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:174	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:175	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:176	Avstyckad tomt inom planområdet. Ingen påverkan.
Staffansbo 1:177	Fastigheten ligger inom planområdet och är bebyggt med ett äldre bostadshus från mitten på 1800-talet. Byggnaden och platsen bedöms inneha ett kulturhistoriskt värde som ej regleras med planbestämmelse. Detta skapar en frihet till fastighetsägaren samtidigt som de kulturhistoriska värdena delvis riskeras på platsen.
Staffansbo S:2	Samfällighet i sydöstra hörnet av planområdet. Hamnar inom allmän platsmark natur, kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt PBL, 6 kap. 13 §. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (5 kap. 8 a §) kan kommunen säkerställa tillgången till mark för en allmän plats även genom fastighetsreglering. Kommunen är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som Kommunen är huvudman för enligt 14 kap 14§ PBL. Samfälligheten förväntas bibehållas vid exploatering av området.
Jonsbo S:1	Samfällighet i kant med detaljplanens nordöstra hörn. Kommer ej påverkas.
Jonsbo 1:4	Stor fastighet öster och söder om planområdet, påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.

Jonsbo 1:56	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Jonsbo 1:57	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:6	Stor fastighet öster och söder om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:12	Bostadsfastighet öster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:58	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:59	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:60	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:61	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:62	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:63	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:64	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:65	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:66	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:67	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:68	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:69	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:99	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.

Staffansbo 1:103	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:104	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:105	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:106	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:107	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:108	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:109	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:110	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:115	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:116	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer nära intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:117	Ligger väster om planområdet och påverkas då bostäder tillkommer intill fastigheten, vilket kan medföra mer aktivitet på platsen än idag.
Staffansbo 1:136	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:141	Bostadsfastighet norr om planområdet. Kan påverkas då trafiken kan öka i närheten.
Staffansbo 1:142	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:143	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.
Staffansbo 1:154	Bostadsfastighet nordväst om planområdet. Kan påverkas då trafiken kan öka i närheten.
Staffansbo 1:158	Bostadsfastighet norr om planområdet. Bör inte påverkas.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

En stor yta grönområde kommer försvinna vid exploateringen av detaljplanen.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

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

6.2.3 BIOTOPER

Planförslaget innebär att det kommer behövas göras ingrepp i två biotopskyddade stenmurar, för att ge plats för gata.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

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

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

6.3.2 DAGVATTEN

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

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

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

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

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

6.6 SOCIALA

6.6.1 JÄMLIKHET

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

6.7 RIKSINTRESSE

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

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

6.8.1 JORDBRUKSMARK

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

6.8.2 SKOGSBRUK

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

6.8.3 OEXPLOATERADE OMRÅDEN

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

6.8.4 EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

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

6.8.5 TRAFIK

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

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

I sydöstra hörnet av planområdet återfinns ca 100 m av en samfällighet, Staffansbo s:2. Samfälligheten hamnar inom allmän platsmark (natur) med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för (PBL, 6 kap. 13 §). Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (5 kap. 8 a §) kan kommunen säkerställa tillgången till mark för en allmän plats även genom fastighetsreglering. Kommunen är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats och som kommunen är huvudman för enligt 14 kap 14§ PBL. Samfälligheten är idag planlagd inom allmän platsmark och kvartersmark, någon förändring förväntas inte ske vid genomförandet av planen.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmarken planeras styckas av i flertalet mindre bostadsfastigheter som sedan förväntas säljas.

Följande befintliga fastigheter kan behöva fastighetsregleras eftersom de inte överensstämmer med detaljplanens utformning: Staffansbo 1:159, 1:162, 1:163, 1:164 och 1:167.

Erforderliga fastighetsregleringar initieras och bekostas av den som genomför planen.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark där kommunen är huvudman.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet avses anslutas till det kommunala VA-nätet via befintlig anslutningspunkt väster om området, i anslutning till Astervägen och Åkervägen.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 KOSTNADER FÖR ÅTGÄRDER PÅ ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats. Utbyggnad av allmän platsmark, såsom gata, bedöms i nuläget utföras av kommunen men kan komma att genomföras av annan aktör efter överenskommelse. Om marken exploateras av annan aktör än kommunen kan genomförande, finansiering och ansvarsfördelning regleras genom exploateringsavtal eller annan överenskommelse.

Kostnader för eventuella erforderliga undersökningar och efterbehandlingsåtgärder av förorenad mark bekostas av den som ansvarar för genomförandet av åtgärden, om inte annat följer av miljöbalken eller särskild överenskommelse.

7.4.2 KOSTNADER FÖR ÅTGÄRDER PÅ KVARTERSMARK

Samtliga kostnader som uppstår i samband med exploatering och iordningställande av kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

7.4.3 KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING OCH -REGLERING

Kostnader för erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av den som initierar förrättningen, om inte annat överenskoms.

7.4.4 KOSTNADER FÖR SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH NYTTJANDERÄTT

Kostnader för att bilda eller ändra rättigheter och anläggningar, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och andra nyttjanderätter, bekostas av den part som har nytta av eller ansvarar för anläggningen eller rättigheten.

Kostnader för flytt eller ombyggnad av underjordiska ledningar regleras utifrån den rättighet enligt vilken ledningen är förlagd eller genom överenskommelse mellan ledningsägare och markägare.

Inom planområdet finns idag en ledningsrätt för nätstation, beteckning 13-FÄR-841.1, tillhörande E.ON. För att möjliggöra planens genomförande kan nya nätstationer behöva uppföras på de platser som redovisas i plankartan. I samband med detta kan nya rättigheter behöva bildas för nätstationerna. När ersättningsanläggningarna har tagits i drift kan den befintliga ledningsrätten upphävas.

7.4.5 KOSTNADER FÖR VA, DAGVATTEN OCH EL

Anläggningsavgift för tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med vid var tid gällande VA-taxa för Hylte kommun eller enligt särskild överenskommelse mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Berörd fastighetsägare ansvarar för och bekostar anläggande, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Eventuella kostnader som uppstår till följd av planens genomförande, exempelvis flytt eller anpassning av befintliga elanläggningar och ledningar, bekostas av den som initierar åtgärden om inte annat överenskoms med berörd ledningsägare.

Anslutningsavgifter för el tas ut enligt elnätsägarens vid var tid gällande taxa.

7.4.6 PLANAVGIFT

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



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