

Detaljplan för  
Unnaryd 1:49 m fl. i Unnaryd samhälle

Hylte kommun, Hallands län



## PLANBESKRIVNING

Antagandehandling  
Upprättad 2017-08-04  
Antagen 2017-10-19 §160  
Laga kraft 2017-11-15

Dnr BME 2012/0191

## Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för Unnaryd 1:49 som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL).

Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Unnaryd 1:49 handläggs med normalt planförfarande, och befinner sig nu i samrådsskedet. När planen är antagen av kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Figur 1. Planprocess med normalt planförfarande.

Samråd om planförslaget har genomförts 20160526-20160626 liksom granskning under tiden 20161227-20170130. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter plansamrådet sammanställs synpunkterna och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

## Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET .....	8
PLANFÖRSLAG.....	15
GENOMFÖRANDE .....	16
KONSEKVENSER.....	19

## Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* i skala 1:1 000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingen hör också denna *planbeskrivning* och en *illustrationskarta*, vilka ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men som inte har någon egen rättsverkan. På samhällsbyggnadskontoret finns också *Behovsbedömning (2015-12-09)*, *Fastighetsförteckning (Metria 2016-04-30)*, *Geotekniskt PM (2014-10-10)*, *Markteknisk undersökningsrapport och MUR (2014-10-02)* att ta del av för den som så önskar.

## Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknade. Samrådshandlingen har upprättats av planarkitekt, Cecilia Emanuelsson, Hylte kommun tillsammans med planarkitekterna Annika Säw, Lisa Johansson och civilingenjör Elise Ryder Wikén Metria AB. Medverkat har också GIS-ingenjör Rickard Linder (plankarta), projekteringsingenjör Johnny Borg (VA), Anita Zukanovic (Park-Gata), miljöstrateg Bitte Rosén-Nilsson (behovsbedömning MKB)

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2017-08-04

Siv Modée  
Plan- och byggschef

Cecilia Emanuelsson  
Planarkitekt

Annika Säw  
Planarkitekt Metria AB

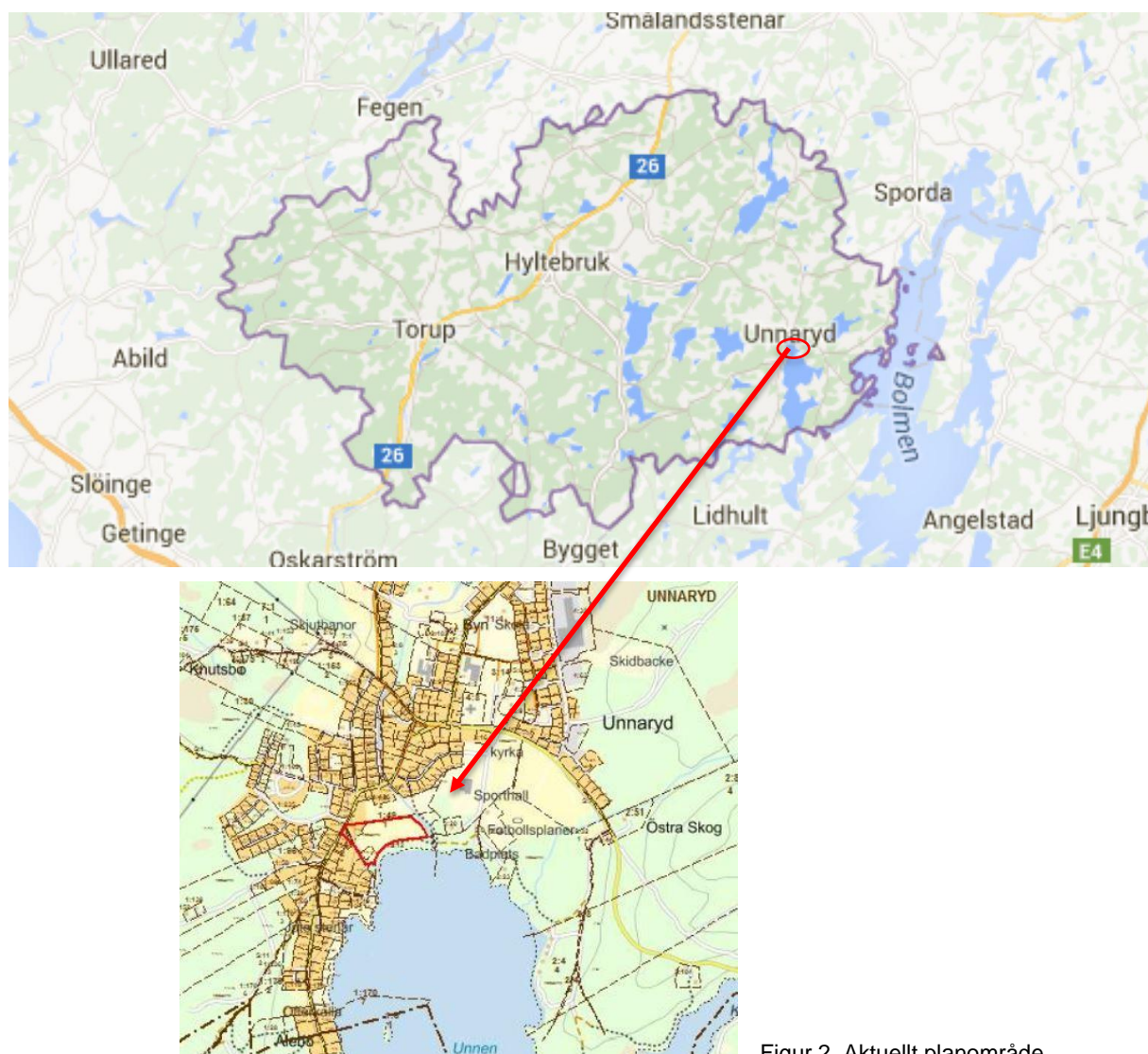
## PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

### Syfte och bakgrund

Planens syfte är att området ska exploateras med bostäder, villor och/eller parhus eller flerfamiljshus. Det befintliga gångstråket som löper längs med sjön Unnen ingår också i aktuellt planområde. Planläggning kommer att säkra gångvägen för att säkerställa strandskyddet och allmänhetens tillgång till stranden och sjön. Unnaryd är en expanderande del av Hylte kommun med flera större företag som behöver attraktiva bostäder för att kunna rekrytera personal.

### Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i Unnaryd, norr om sjön Unnen, ca 2 mil öster om Hyltebruk, och är ca 2,5 ha stort. Området utgörs idag av öppen odlingsmark och avgränsas i söder av sjön Unnen, i öster av ett vattendrag, i norr av ett dike och odlingsmark samt i väster av Smedjegatan och befintlig bostadsbebyggelse.



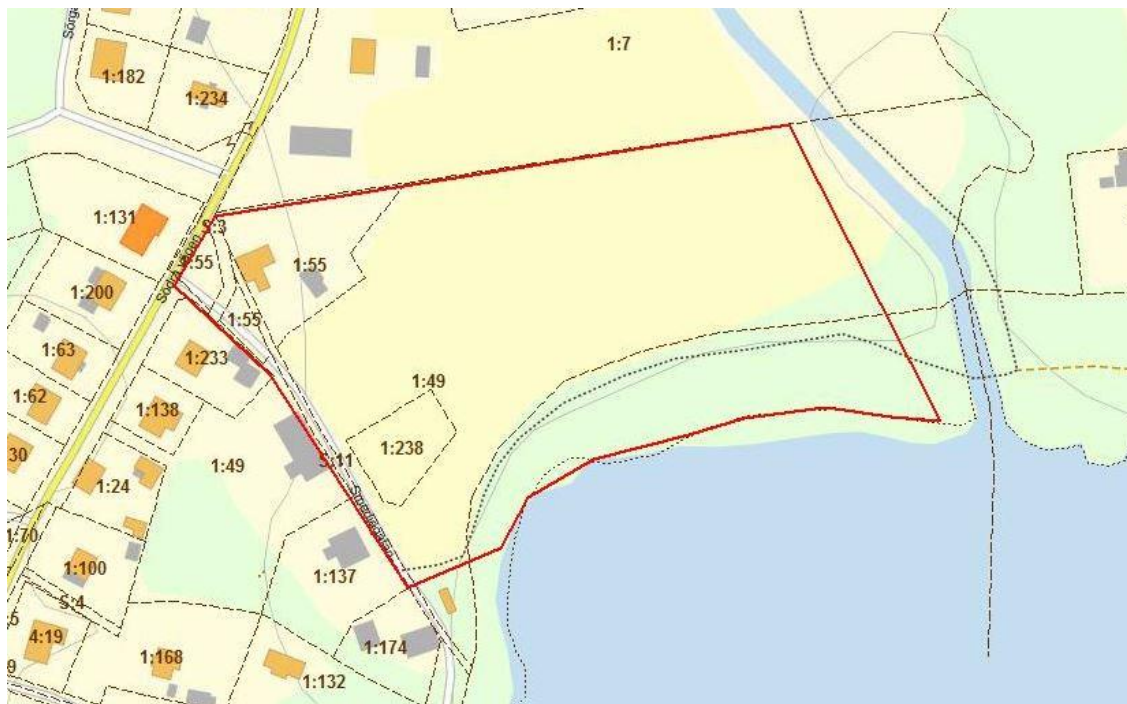
Figur 2. Aktuellt planområde



## Markägoförhållanden

Aktuellt planområde berör följande fastigheter.

Unnaryd 1:49	privat
Unnaryd 1:55	privat
Unnaryd 1:238	privat
Unnaryd S:3	privat
Unnaryd S:11	privat
Unnaryd S:12	privat
Unnaryd 1:11	Hylte kommun



Figur 3. Berörda fastigheter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Uppdrag

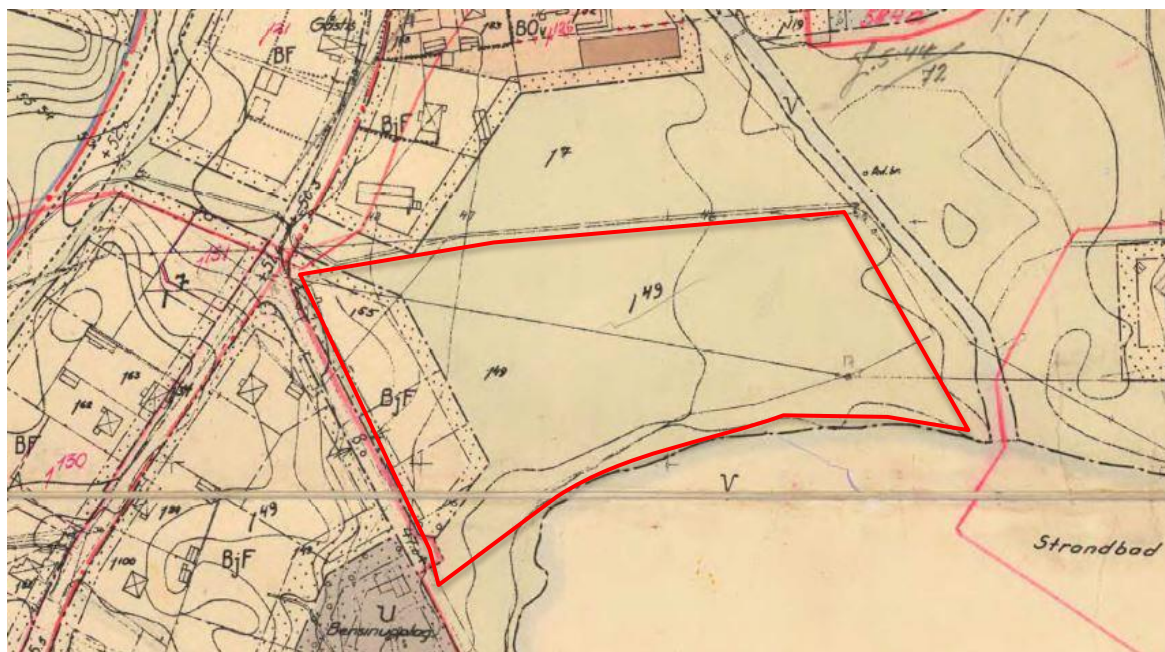
Plantillstånd beviljades av kommunstyrelsen 2010-02-09. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-04-15 att planarbetet för Unnaryd 1:49 m.fl ska ske i enlighet med PBL (2010:900) och således handläggas med normalt planförfarande. Planen upprättas utifrån Boverkets gällande allmänna råd 2014:5.

### Översiktsplaner

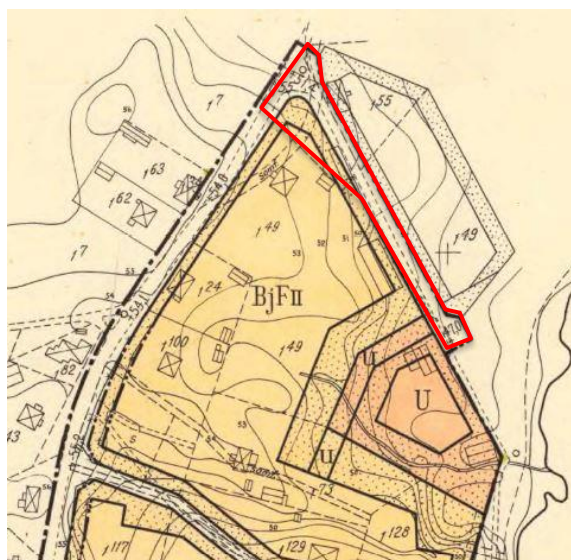
Hylte har en kommuntäckande översiktsplan från 2003, *Översiktsplan för Hylte kommun ÖP 2001*. Gällande översiktsplan är 15 år gammal och därför håller en ny översiktsplan på att arbetas fram, med ambition att antas sommaren 2018. Ingen fördjupad översiktsplan finns för Unnaryd men 2012 antog kommunfullmäktige ett tematiskt tillägg till översiktsplanen, *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)* som redovisar områden inom strandskyddat läge där lättnader kan tillåtas vilket möjliggör ny bebyggelse.

## Detaljplaner

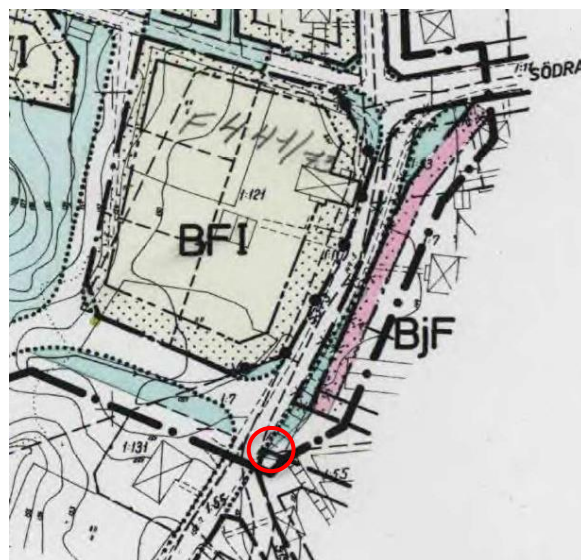
För aktuellt planområde gäller idag Byggnadsplan 13-SÖD-328 från 1954. Planområdet berör delvis Byggnadsplan 13-SÖD-433 från 1959 i väster samt tangerar Byggnadsplan 13-SÖD-604 från 1973 i norr. Gällande detaljplaner medger idag gata (Smedjegatan), friliggande bostäder mot Smedjegatan och allmän platsmark parkmark för resterade del av planområdet.



Figur 4. Gällande plan 13-SÖD-328.



Figur 5. Gällande plan 13-SÖD-433.



Figur 6. Gällande plan 13-SÖD-604.

## Riksintressen och förordnanden

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.

Om marken enligt upprättat planförslag behövs för ”ändamålsenlig användning av området” kan länsstyrelsen, enligt PBL 6:5 (tidigare byggnadslagen 113§, respektive PBL 6:19) och på ansökan av kommunen, pröva skyldigheten att avstå mark till huvudman för allmän platsmark utan ersättning.

Sjön Unnen strax söder om aktuellt planområde ingår i det sk. Bolmenområdet och är Riksintresse för det rörliga friluftslivet (*RI15, sid. 126 i ÖP2001*) enligt Miljöbalken 3 kap.

## Strandskydd

För sjön Unnen råder strandskydd till 100 m enligt Miljöbalken 7 kap 13-14 §§. I kommunens tematiska tillägg *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen* har 22 st. LIS-områden pekats ut som lämpliga för strandskyddslättnader. Aktuellt område för detaljplaneläggning ligger inom ett av kommunen utpekade områden för detta.

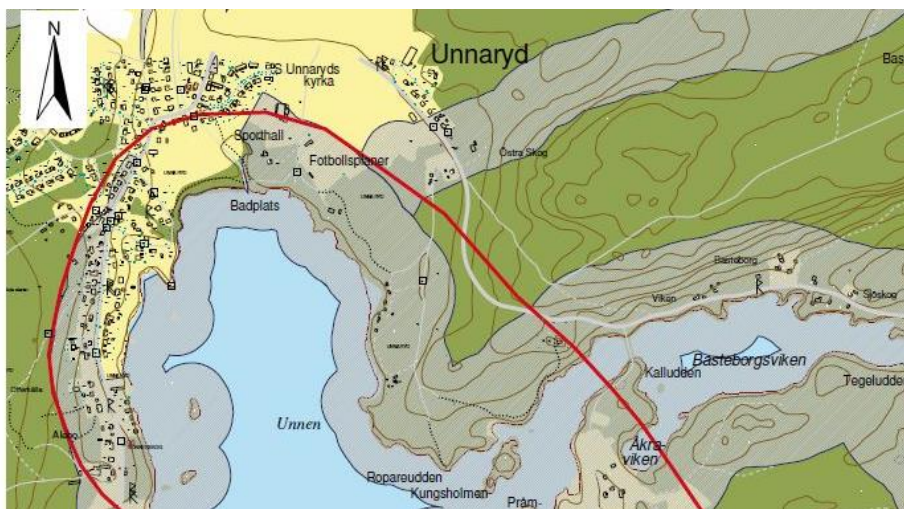
Marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen som jordbruksmark respektive park/naturområde med gångstråk mellan jordbruksmarken och stranden. I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Strandskyddet avses upphävas inom de delar av planområdet som ges användningen bostad, B samt gata, GATA. Skäl att åberopa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c §:

-Främsta skäl till upphävandet är att aktuell mark redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, skäl **nr 1**. Planen säkerställer tillgängligheten till sjön och stranden genom att ett område på cirka 50 meter lämnas som allmän platsmark NATUR mellan planområdet och sjön. Befintligt gångstråk längs stranden säkras för boende och besökare genom bestämmelse GÅNG och ett attraktivt och sammanhängande rekreationstråk kan därmed utvecklas för fler besökare.

Inom områden som kommunerna har pekat ut som områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man, förutom de skäl som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, även tillämpa skälen som anges i miljöbalken 7 kapitlet 18 d §. Det kan handla om att en byggnad, anläggning eller verksamhet långsiktigt bidrar till utvecklingen av landsbygden eller, om det gäller en- eller tvåbostadshus, att de uppförs i anslutning till befintligt bostadshus vilket är relevant i aktuell plan.

Unnaryd är idag en expanderande del av Hylte kommun med flera större företag som behöver attraktiva bostäder för att kunna rekrytera personal. Planens syfte är att genom att tillskapa attraktiva bostäder i form av villor och/eller radhus/parhus eller flerfamiljshus kunna bidra till näringslivets och samhällets utveckling. Aktuellt område är beläget i direkt anslutning till befintliga bostäder och ligger inom ett avstånd på 1000 meter från aktuella företag och verksamheter och knappt 500 meter från Unnaryd centrum. Det befintliga gång- och cykelstråket som löper längs med Unnen ingår inte i aktuellt planområde och påverkas därför inte. Förhoppningen är snarare att det kommer att förstärkas för att säkerställa strandskyddet och allmänhetens tillgång till stranden och sjön utvecklas.





Figur 7. LIS-områdets utbredning i norra Unnen (*Strandskyddsplan 2012*).

## Gestaltningssystem

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

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



Figur 8. Två av de dokument som beskriver tidigare ställningstaganden: Gällande översiktsplan från 2003 och Gestaltningssystem från 2012

## FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

### Kort historik

Hylte kommuns läge, nära kontinenten och de stora kommunikationsstråken, i kombination med attraktiva miljöer av sjösystem, orörd natur och välbevarad kulturbygd skapar utvecklingsmöjligheter för bl.a näringsliv och turism. I samverkan med både näringsliv och enskilda arbetar Hylte kommun för att gemensamt skapa förutsättningar för en konstruktiv och framtidsinriktad utveckling av kommunen. Ett viktigt arbete är att vända en negativ befolkningstrend, att successivt öka befolkningen samt förbättra levnadsförhållandena.

Attraktionskraften ligger i kommunens lilla skala, en vänlighet i såväl landskapet som bland invånarna samt möjligheterna till både gemenskap och avskildhet vare sig det gäller boende, arbete och fritidsaktiviteter.

### Markanvändning

Området utgörs idag till stor del av öppen jordbruksmark. Jordbruksmark är skyddad enligt miljöbalkens 3 kap 4 §, vilket innebär att marken endast får tas i anspråk får att tillgodose väsentliga samhällsintressen och där rimliga alternativ saknas. Aktuellt planområde är i det tematiska tillägget till översiktsplanen, *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)* redovisat som område inom strandskyddat läge där lättnader kan tillåtas vilket möjliggör ny bebyggelse. Området ligger i direkt anslutning till befintlig teknisk försörjning för Unnaryds samhälle.

I den södra delen av planområdet längs med sjön Unnen löper ett befintlig gångstråk, en populär led som används frekvent. Gällande detaljplan medger friliggande bostäder mot Smedjegatan och i övrigt park.

### Bebyggelse

Planområdet är i huvudsak obebyggt. I nordvästra hörnet av planområdet finns ett befintligt bostadshus och i den södra delen en sedan tidigare enligt gällande plan avstyckad tomt för bostadsändamål. Norr samt väster om aktuellt område finns bebyggelse som främst består av friliggande enfamiljshus i en eller två våningar i trä, tegel eller puts och från olika tidsepoker.



Figur 9 och figur 10. Exempel på befintlig bostadsbebyggelse längs Södra Vägen.



## Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns en bevarandeplan för Unnaryd som bygger på en inventering genomförd i Unnaryd 2003, samt en inventering av all bebyggelse i Hylte kommun som Kulturmiljö Halland genomfört 2007.

Fastigheten Unnaryd 1:49 omnämns i denna utredning avseende en större lada från 1932 belägen väster om planområdet högre upp på Smedjegatan. Byggnaden är uppförd i två våningar på en hög stengrund av murad natursten. Fasaden däröver är klädd med röd stående locklistpanel. Sadeltaket är klätt med rött tvåkupigt tegel. Byggnaden minner om den tid då lantbruket även var en del av livet inne i samhället. Värdering och klassificering: Klass C. Den gamla ekonomibygnaden har ett byggnadshistoriskt och miljöskapande värde. Då den är välbevarad har den ett autenticitetsvärde. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas så att den smälter in i den kulturhistoriskt intressanta omgivning som Unnaryds samhälle utgör.

Cirka 50 meter från befintlig lada strax sydväst om planområdet finns en befintlig fornlämning med benämningen *Unnaryd 304:1* (RA register) i form av slag/slaggvarp från stenålder/medeltid. Aktuellt planområde saknar idag kända fynd men möjligheten bör utredas, varför en arkeologisk utredning har genomförts till planarbetet. Resultatet redovisas under rubriken konsekvenser innan planen antas.



Figur 11. Ladan väster om Smedjegatan

## Naturmiljö

Naturmiljön i området består i huvudsak av odlingsmark. Ett dike löper längs den norra plangränsen och i öster finns ett vattendrag som mynnar i sjön Unnen. I söder längs Unnen löper ett populärt gång- och cykelstråk som omges av en trädridå bestående av lövträd med dominans av björk.



Figur 12. Trädridån i diket norr om planområdet.



Figur 13. Trädridån mellan sjön och befintligt gångstråk.

Inga kända fridlysta eller hotade arter finns i området och platsen berörs inte av biotopskydd, eller naturreservat. Vissa arter med höga naturvärden har noterats på platsen (se vidare i *Behovsbedömning 2015-12-09*).

## Mark- och vatten

För sjön Unnen råder strandskydd till 100 meter. Sjön är dessutom klassad som riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken.

Aktuellt planområde ligger inom ett avrinningsområde för eventuell framtida grundvattenresurs för Unnaryds samhälle.

Markytan inom större delen av området är relativt plan (varierar mellan +145 och +148 meter) och sluttar svagt mot öster och sydost. Mot vattendraget i öster angränsar marken i form av slänt, och i söder mot sjön Unnen angränsar marken med ett strandparti som övergår i naturmark. Nivåskillnaden mellan odlingsmarken och gångstigen är mellan ca 0,5 till 1,5 meter och slänten har en släntlutning på ca 1:4.



Figur 14. Slänt i söder mellan odlingsmark och gångstig. Figur 15. Vattendrag i öster (Geotekniskt PM 2014-10-10)

## Geoteknik

Området karaktäriseras av att jorden, under ett övre mulljordlager, generellt består av sand. Lokalt förekommer lösare lager som består av gytjig sand och silt. Sandens mäktighet har uppmätts till 7 meter i hela området.

Naturligt lagrad sandjord är ej sättningssärlig. Jord med organiskt innehåll, såsom mulljord och gytja, är normalt sättningssärlig och ska utskiftas under byggnader.

Enligt SGU:s brunnsarkiv ligger berget i närområdet på mellan 18 till 22 meters djup.

I de jordprover som analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats (såsom avvikande färg eller doft). Inga prover har dock skickats för miljöanalys.

Grundvattennivån har uppskattats till ca 0,6-1,5 meter under markytan.

Området bedöms generellt ha goda förutsättningar för en framtida exploatering. Grundläggning av byggnader och anläggningar, upptill 4 plan, bedöms kunna utföras utan grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor med följande förutsättningar:

- Under byggnader och anläggningar ska all jord innehållande organiskt material, som mulljord och gytja, utskiftas.
- Total nettospänningsökning på siltlagret, inklusive eventuella uppfyllnader och grundvattensänkningar, beräknas till maximalt 40 kPa på siltlagret.
- I nordöstra delen av området bör belastningar från byggnader och anläggningar ej placeras närmare än 10 meter från slänkrön.
- Jordlagren utgörs delvis av siltig sand vilket är ett eroderingskänsligt och flytbenäget material. Därför ska det förutsättas att arbetstekniska problem uppstår vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Schakt för grundläggning kan komma att kräva grundvattensänkning.



Totalstabiliteten för området bedöms som god, men vid planering av bebyggelse i nära anslutning till vattendraget i öster bör detta utföras i samråd med geotekniker. För hela området rekommenderas också att källarlösa hus byggs.

Inga observerade erosionsskador finns längs med vattendraget. Det ska dock observeras att vegetation utmed slänten binder jorden och har en positiv inverkan på släntstabiliteten. Därför rekommenderas att ingen vegetation avverkas utmed vattendragets slänter.

## Radon

Någon provtagning avseende radon har inte genomförts inom aktuellt planområde. Provtagning ska därför genomföras innan byggnation sker och hanteras i bygglovskedet.

## Dagvatten

Hylte kommun har i dagsläget inte någon dagvattenpolicy. Inom planområdet finns ingen dagvattenhantering då behovet inte har funnits tidigare. Därför har en dagvattenutredning tagits fram inom ramen för planarbetet.



Figur 16. Principskiss för utformning av dagvatten, (Dagvattenutredning från bsv 20160901)

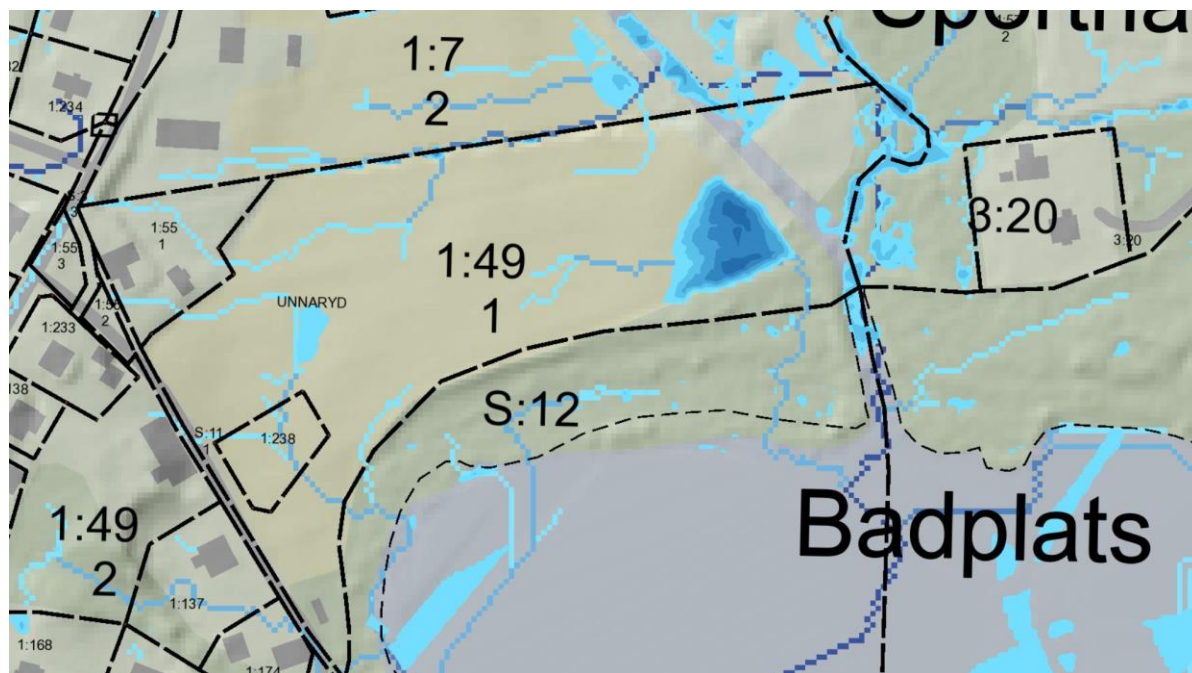
Placering av dagvattenmagasinet föreslås i planområdets sydvästra del, se illustration nedan. Magasinet bör utformas med tät botten för att undvika infiltration till det ytligt liggande grundvattnet. Sandlagren och andra eventuella material som används för sedimentering och rening i magasinerna ska bytas ut med jämna mellanrum för att säkra vattnets kvalitet som släpps ut i Unnen.

Rekommendationen är att allt dagvatten inom detaljplaneområdet bör renas innan det släpps ut i vatten recipienterna för att inte försämra den ekologiska och kemiska statusen. Jorden i området utgörs av siltig sand och sand. Sand är generellt en jordart som är lämplig för infiltration men med avseende på en ytligt liggande grundvattenyta så bedöms möjligheten för infiltration ej som lämplig inom planområdet. Fördröjning av dagvatten kan ske med öppna magasin. Utformas magasinet med en tät botten ska risken för upplyftning av tätskiktet beaktas. Infiltration av vatten bör ej ske i anslutning till vattendraget då detta kan påverka stabiliteten negativt.

Eventuell pumpstation för omhändertagande av spillvatten kan med fördel placeras intill dagvattenmagasinet. Magasinet kan då användas som bränningsutlopp vid haveri av pumpstationen.

## Översvämning

Enligt räddningstjänsten finns det inga uppgifter som visar på att det finns någon påtaglig risk för översvämning i området (*Strandskyddsplan 2012-07-17*) Den av kommunen genomförda skyfallskarteringen visar endast på en mindre lågpunkt i planområdets östra del.



Figur 17. Utdrag ur kommunens skyfallskartering.

## Trafik och parkering



Figur 18. Smedjegatan söder ut.



Figur 19. Smedjegatan norr ut.

## Trafikmiljön

Området nås via befintligt vägnät i form av Södra vägen som är huvudväg genom Unnaryds samhälle med en årsmedeldygnstrafik ÅDT på 1060 fordon, vidare på Smedjegatan som slutar med en vändplan vid sjön. Hastigheten för aktuell väg är idag 30 kilometer i timmen och sikten är god. Befintlig väg har i gällande plan enskilt huvudmannaskap men sköts av kommunen.

## Tillgänglighet med gång, cykel och kollektivtrafik

Området är lättillgängligt för både gående och cyklister. Busshållplats finns vid Torget cirka 600 meter norr om planområdet. trafikeras av Hallandstrafiken linje 431, med 12 turer på vardagar.

## Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. E-on är nätägare i området och befintliga ledningar finns nedlagda i befintlig gatustruktur i form av Smedjegatan. Nätägaren uppskattar att de klarar att anslutna 15 nya hus på området med lågspänning ifrån befintlig nätstation (UND-514).

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till Unnaryds fiber för bredband i området. Unnaryds Fiber har stor överkapacitet i Unnaryd men närmaste fiberskåp finns på andra sidan Unnaryds samhälle, vid korsningen Österlånggatan – Bolmenvägen. IP-Only är en aktör som eventuellt också kan komma att kunna erbjuda fiber till området.



## PLANFÖRSLAG

### Markanvändning och byggrätt

Aktuellt planområde föreslås fastighetbildas med som mest 14 nya tomter/fastigheter. Unnaryd 1:238 som ingår i planområdet är sedan tidigare en befintlig fastighet. Den norra delen föreslås bestå av friliggande bostadshus eller radhus i upp till två våningar. De östra tomterna föreslås även kunna bebyggas med flerfamiljshus, medan de södra tomterna närmast sjön föreslås bebyggas med friliggande bostadshus, alternativt parhus, i en våning.

Strandskyddet för aktuellt planområde är upphävt i och med att området sedan tidigare är detaljpanelagt. I och med att befintlig plan upphävs återinträder dock strandskyddet. I den nya planen föreslås att strandskyddet ska upphävas för användningen bostadsändamål, B och gata, GATA med hänvisning till att området redan är ianspråktaget samt att det finns utpekat som lämpligt område i LIS-planen (MB 7 kap 18 d §).

Tomterna bör ha ca 25-30 meters fastighetsgräns mot gata för bästa utformning. För friliggande enfamiljshus är minsta tillåtna fastighetsstorlek 900 kvm med en största byggnadsarea på 220 kvm per fastighet. För sammanbyggda hus (parhus) är minsta tillåtna fastighetsstorlek 450 kvm där högst 40 % av fastigheten får bebyggas. Vid flerfamiljshus är största byggnadsarea 40 % av fastighetsarean. Planen tillåter endast källarlösa hus. Högsta nockhöjd är 5 meter för den södra delen, 8 för de norra respektive östra tomterna och 12 meter vid flerbostadshus vilket möjliggör flerfamiljshus med 3 våningar. För friliggande enfamiljshus, parhus får högst en huvudbyggnad och två komplementbyggnader finnas per fastighet, med en högsta nockhöjd på 4 meter.

### Gestaltning

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

### Trafik och parkering

En ny väg i form av en förlängning av Smedjegatan måste byggas ut vilken bör förses med en vändplan vilket även gäller Smedjegatans södra del. Vägen bör vara 6 meter bred. Parkering ska finnas på respektive fastighet för eget behov.

### Natur och grönytor

Planområdet förses med ett antal släpp i form av natur mellan kvartersmarken samt befintliga tomter, ett släpp norr ut mot åkern, ett söder ut och ett väster ut mot strandområdet. Detta för att säkerställa en god tillgänglighet till sjön Unnen och det gångstråk som löper längs sjökanten. För att säkerställa allmänhetens fortsatta tillgång till naturområdet, stranden och befintligt gångstråk införs krav på stängsel i form av staket åt söder som en planbestämmelse. Det befintliga gångstråket säkerställs i planen med planbestämmelse för gångväg, GÅNG.

Så långt det är möjligt bör landskapets småbrutna karaktär bibehållas. Hänsyn bör tas till grova träd och hotade arter.

## Mark och vatten

Området bedöms i genomförd geoteknisk utredning generellt ha goda förutsättningar för en framtida exploatering. Grundläggning av byggnader och anläggningar, upp till 4 plan, bedöms kunna utföras utan grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor under förutsättningar enligt ovan, se avsnitt Geoteknik.

## Teknisk försörjning

Anslutning för vatten bör ske via Bäckgatan. Spillvattnet från området får sedan ledas till en ny pumpstation och därifrån pumpas till en lämplig punkt söderut, i Bäckgatan. Kostnaderna för pumpstation och ledningar utanför förslag till detaljplan bör regleras i avtal mellan exploatör och kommunen. Kommunen har idag ingen dagvattenpolicy. Det finns inga dagvattenledningar i området. Dagvattnet från området får ledas till fördröjningsmagasin inom planområdet förslagsvis i planområdet västra del inom natur för vidare infiltration. VA-frågan och dagvattenhantering kommer att detaljstuderas vid framtida projektering.

## GENOMFÖRANDE

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juni 2016
Granskning	januari 2017
Antagande	oktober 2017
Laga kraft	november 2017

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske till våren 2018, efter beslut om bygglov.

### Genomförandetid

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

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

## Avtal

Planavtal har tecknats mellan ägare till Unnaryd 1:49 och Hylte kommun, vilket bl.a. reglerar kostnaderna för planarbetet.

Avtal för VA-tjänster, fjärrvärme m.m. tecknar berörd fastighetsägare/exploatör med respektive tjänsteleverantör.

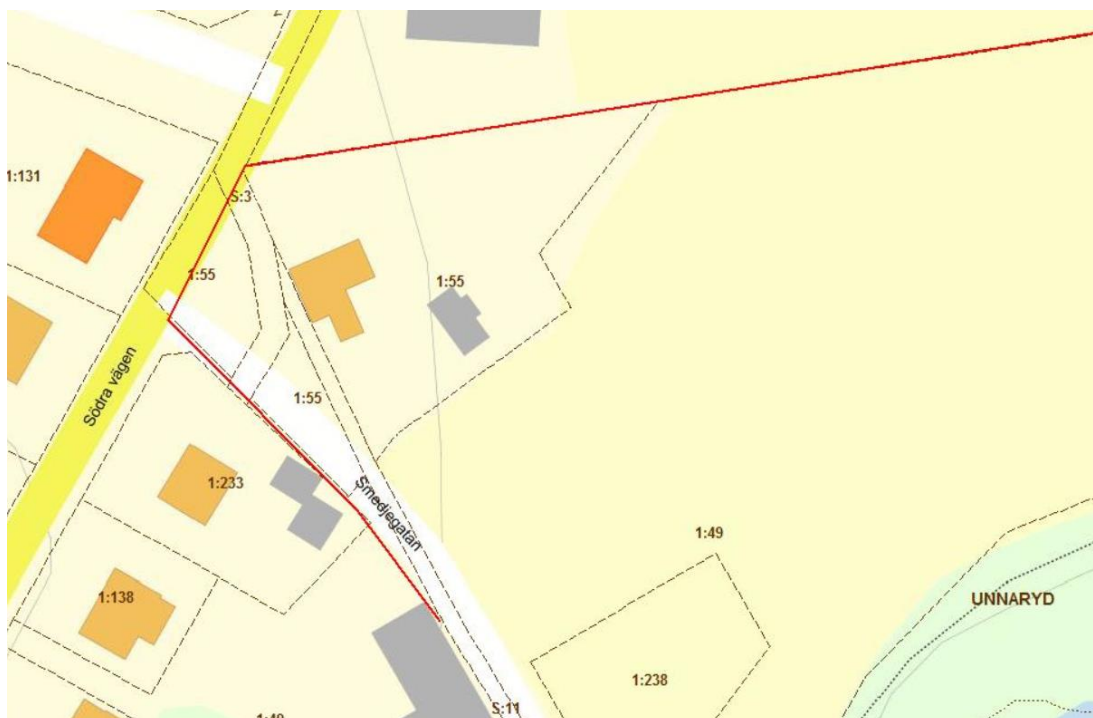
## Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i form av gata, gång och natur.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och fastighetsbildning

Markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken *Markägoförhållanden*. Planen berörs av två samfälligheter i den nordvästra delen av planområdet. Av dessa bör S:3 släckas ut och marken överförs till Unnaryd 1:55, för att kunna anordna en ändamålsenlig infart och väg till planområdet som inte strider mot plan. S:11 består av 3 områden där en bit av del 1 berör planområdet, vilket gör att denna behöver ombildas.



Figur 20 Bild som beskriver fastighetsreglering kring Unnaryd S:3, S:11, 1:55 och 1:11.

## Rättigheter

Planområdet berörs inte av några kända rättigheter.

## Gemensamhetsanläggning

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom eller i anslutning till planområdet.



## Ekonomiska frågor

### Kostnader för åtgärder på kvartersmark

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

### Kostnader för åtgärder på allmän platsmark

De kostnader som uppstår vid anläggande av ny väg och framdragande av teknisk försörjning till området bekostas av kommunen och berörda fastighetsägare/exploatör genom avtal.

### Kostnader för fastighetsbildning och -reglering

Berörd fastighetsägare/exploatör bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet

Aktuell del av fastigheten Unnaryd 1:55 som i planförslaget anges som vägområde används i praktiken redan idag som infartsväg. För att genomföra planförslaget behöver ett område för vägmark överföras från Unnaryd 1:55 till Hylte kommun och Unnaryd 1:11. Berörda delar av S:3 och S:11 som berör 1:55 bör överföras till fastigheten 1:55.

Ingen ersättning för detta ska utgå då fastigheten efter genomförd reglering blir mer ändamålsenligt och till nytta för fastighetsägaren. Delägande fastigheter i S:3 och S:11 får sitt tillfartsbehov löst genom den i praktiken befintliga och fungerande tillfartsvägen vilken permanentas i den nya detaljplanen och genomförs via fastighetsreglering. Hylte kommun ansvarar för att ansökan om lantmäteriförrättning lämnas in samt står för samtliga förrättningskostnader.

### Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

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

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

### Kostnader för VA, dagvatten, fjärrvärme och el

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA- och dagvattenanslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns VA-taxa eller i enlighet med särskilt tecknat avtal mellan fastighetsägare/exploatör och Hylte kommun.

Dagvattenanläggning och drift inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Fjärrvärme- och elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa och bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

### Kostnader för planarbete

Kostnaderna för planarbetet regleras genom planavtal. Exploatören har full plannytta och bekostar planarbetet i sin helhet.

## KONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, skall vid tillämpningen av 6 kap 11§ miljöbalken genomförande av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller program antas medföra en betydande miljöpåverkan om

1. Genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap 28a§ miljöbalken
2. Planen, programmet eller ändringen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till förordningen.

Enligt MKB-förordningen anges att en behovsbedömning för bl a upprättande av detaljplaner ska göras för att klarlägga om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas eller inte.

En behovsbedömning om Detaljplan för Unnaryd 1:49 kommer att innebära betydande miljöpåverkan, har upprättats 2015-12-09 och där ställningstagandet är att detaljplanen inte torde innebära en betydande miljöpåverkan.

### Konsekvenser för sakägare och andra berörda

#### Sakägare

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

Sakägare	Konsekvenser
Unnaryd 1:49	Fastighetsägaren bekostar planarbetet samt planerade åtgärder på kvartersmark. Ingår i Unnaryd S:11 som till viss del föreslås upphävas. Planen möjliggör avstyckning av upp till 14 nya fastigheter.
Unnaryd 1:11	Ingår som en del av vägområdet Södra vägen. Nordvästra hörnet av Unnaryd 1:55 samt del av S:3 bör föras över till 1:11 för bättre utformning av vägområde.
Unnaryd 1:55	Fastigheten påverkas genom att i gällande plan föreslagen vägdragning för Smedjegatan över fastigheten föreslås placeras i samma läge som den har idag. En mindre bit av fastigheten bör föras över till Unnaryd 1:11 för bättre utformning av vägområde. Del av S:3 samt S:11 bör föras över till 1:55, vilket ger fastigheten viss utökad areal, mer ändamålsenlig utformning och att vägområdet i praktiken har en annan sträckning idag. Viss ökad trafik förväntas på Smedjegatan.
Unnaryd 1:238	Fastigheten är obebyggt och påverkas genom att ett nytt bostadsområde anläggs i anslutning till fastigheten.
Unnaryd S:3	Berörd del av S:3 inom aktuellt planområde föreslås överföras till Unnaryd 1:55 då aktuell vägsträckning har en annan dragning idag. Norra delen av samfälligheten föreslås överföras till Unnaryd 1:11 för bättre utformning av vägområde.

	De fastigheter som ingår i Unnaryd S:3 är: Unnaryd 1:4, Unnaryd 1:7, Unnaryd 1:11, Unnaryd 1:12, Unnaryd 1:14, Unnaryd 1:15, Unnaryd 1:16, Unnaryd 1:18, Unnaryd 1:19, Unnaryd 1:20, Unnaryd 1:49, Unnaryd 1:51, Unnaryd 1:53, Unnaryd 1:75, Unnaryd 1:76, Unnaryd 1:77, Unnaryd 1:126, Unnaryd 1:135, Unnaryd 1:170, Unnaryd 1:175, Unnaryd 1:176 och Unnaryd 7:1
Unnaryd S:11	Den norra delen av S:11>1 inom aktuellt planområde föreslås överföras till Unnaryd 1:55 för bättre fastighetsbildning och den mellersta delen av servitutet i anslutning till planområdet övergå till 1:11 för kommunal ägo, drift och underhåll av allmän väg. Den södra delen ombildas och kvarstår. De fastigheter som ingår i Unnaryd S:11 är: Unnaryd 1:49, Unnaryd 1:51 och Unnaryd 1:170
Unnaryd 1:7	Fastigheten som till största delen består av brukad jordbruksmark påverkas genom att ett nytt bostadsområde anläggs söder om ängen.
Unnaryd 1:200	Fastigheten ligger norr om Södra vägen mitt emot befintligt bostadshus inom planområdet. Påverkas delvis av en framtida ökad trafik till Smedjegatan och de nya bostäderna.
Unnaryd 1:131	Fastigheten ligger norr om Södra vägen mitt emot befintligt bostadshus inom planområdet. Påverkas delvis av en framtida ökad trafik till Smedjegatan och de nya bostäderna.
Unnaryd 1:234	Fastigheten ligger norr om Södra vägen och norr om planområdet. Fastigheten påverkas endast marginellt av planläggningen.
Unnaryd 1:121	Fastigheten ligger norr om Södra vägen och norr om planområdet. Fastigheten påverkas endast marginellt av planläggningen.
Unnaryd 1:53	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Unnaryd 1:83	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Unnaryd 1:126	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Unnaryd S:12	En utbyggnad av planområdet kommer att generera fler användare av det aktuella stråket och gångvägen längs säkerställs med planbestämmelse. De fastigheter som ingår i Unnaryd S:12 är: Unnaryd 1:49 och Unnaryd 1:51, Unnaryd 1:170, och består av strandområdet med gång- och cykelstig.
Unnaryd FS:14	Fiskesamfällighet, belägen söder om planområdet i Sjön Unnen. Påverkas marginellt av planläggningen. De fastigheter som ingår i Unnaryd FS:14 är: Unnaryd 1:4, Unnaryd 1:7, Unnaryd 1:11, Unnaryd 1:12, Unnaryd 1:14-16, Unnaryd 1:18-20, Unnaryd 1:49, Unnaryd 1:50, Unnaryd 1:53, Unnaryd 1:75-77, Unnaryd 1:105, Unnaryd 1:126, Unnaryd 1:135, Unnaryd 1:170, Unnaryd 1:175, Unnaryd 1:176 och Unnaryd 7:1.
Unnaryd 1:174	Fastigheten ligger söder om planområdet, på andra sidan Smedjegatan i dess nuvarande placering. Påverkas marginellt av planläggningen.
Unnaryd 1:137	Fastigheten gränsar till aktuellt planområde och Smedjegatan i dess nuvarande placering. Påverkas marginellt av planläggningen. Fastigheten har inskriven vägrätt.
Unnaryd 1:233	Fastigheten gränsar till aktuellt planområde och Smedjegatan i dess nuvarande placering. Trafiken förbi fastigheten förväntas öka i och med planläggningen.
Unnaryd 4:57	Fastigheten bedöms inte påverkas då avståndet till planområdet uppgår till ca 100 meter.
1315-87/35.2	Servitut. Ligger utanför aktuellt planområde och påverkas inte.



## Konsekvenser för miljön och människors hälsa

### Transportarbete

Under anläggandet av ny väg liksom utbyggnaden av de nya bostäderna kommer att innebära en viss störning för kringboende. Detta är en tillfällig och övergående konsekvens.

### Landskapsbild och gaturum

Landskapsbilden liksom gaturummet påverkas genom en utbyggnad av området. Området är beläget i direkt anslutning till samhället och med föreslagen byggnadshöjd kommer den nya bebyggelsen att upplevas som en naturlig del av samhället Unnaryd.

### Natur och växtlighet

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området idag är åkermark och saknar vegetation i form av träd eller buskar. Vegetationen för angränsande områden består av åkermark i norr och öster samt parkmark med medelhöga träd och buskvegetation som inte påverkas av planens genomförande.

### Dagvatten och översvämningsrisker

Planens genomförande får ingen negativ inverkan på dagvattennätet. De i planen föreslagna åtgärderna innebär en positiv inverkan genom att en ökad fördröjning och infiltration av dagvattnet sker. Planområdet omfattas inte av någon översvämningsrisk.

### Buller och luftföroreningar

Planens genomförande medför primärt en begränsad och tillfällig ökning av buller och luftföroreningar i samband med byggprocessen. Ny tillkommande bostadsbebyggelse kommer att innebära en ökning av buller och luftföroreningar på grund av en ökad trafik. Detta främst morgon och kväll men bedöms inte medföra att gällande riktvärden överskrids.

### Trafik

Ett nytt bostadsområde kommer att innebära en ökning av trafiken längs Smedjegatan och dess anslutning till Södra vägen. En ökning av trafiken främst morgon och kväll utifrån en utbyggnad med cirka 15 bostäder bedöms innebära en godtagbar ökning av trafiken i området.

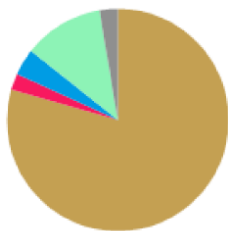
En trafikstringsanalys har utförts med hjälp av Trafikverkets webbverktyg. Verktöget tar inte hänsyn till områdets förutsättningar, som att det är en återvändsgata och ett relativt litet område i en mindre ort, men bör ändå kunna ligga till grund för en bedömning. Beräkningen är gjord utifrån 15 bostadsenheter. Resultatet visar på en skattning av cirka 110 resor/dygn. Resultatet ger ett uppskattat antal bilresor exklusive nyttotrafik på 87 bilresor vilket motsvarar 64 bilar (ÅDT), vilket motsvarar ungefär 71 ÅVDT.

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

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	87	3	4	13	3	110

Figur 21 Bild över färdmedelsfördelning

## Skattad färdmedelsfördelning



med bil: 79 %  
 med kollektivtrafik: 2 %  
 med cykel: 4 %  
 till fots: 12 %  
 med annat: 3 %

Figur 22 Bild över procentuellt skattad färdmedelsfördelning

## Hushållningsbestämmelser och riksintressen enligt miljöbalken (MB) kap 3-4

Planförslaget påverkar inte hushållningsintressen eller riksintressen enligt MB 3-4.

### Konsekvenser för samhället

Ett genomförande av planen medför att Unnaryd som är en expanderande del av Hylte kommun med flera större företag som behöver attraktiva bostäder för att kunna rekrytera personal kan fortsätta att utvecklas.

Projektering och exploatering av ny gatemark inom planområdet innebär en kostnad för kommunen. Kommunen är också huvudman för VA-nätet, vilket generellt medför kostnader vid förändringar av anslutningar från allmän ledning till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Dessa kostnader regleras av VA-taxan.

## Konsekvenser för kulturmiljö och fornlämningar

Länsstyrelsen beslutade 2017-03-06 att lämna tillstånd till arkeologisk utredning för planområdet. Utifrån de fynd som påträffades i delar av planområdet kommer en fortsatt förundersökning att behöva utföras innan området kan tas i anspråk för bostadsändamål.

Resultatet av förundersökningen skall sedan ligga till grund för länsstyrelsens prövning av ytterligare tillstånd och undersökningar varvid det kan bli aktuellt med arkeologisk undersökning av fornlämningen i sin helhet grävs ut, dokumenteras och tas bort. Tillstånd till arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 12-13 §§ KML söks hos Länsstyrelsen.



Figur 23 Bild som visar av Länsstyrelsen utpekad förundersökningsområde



Figur 24 Bild över resultatet från genomförd arkeologisk utredning av planområdet