

Detaljplan för
Unnaryd 15:9 m.fl.
i Unnaryd, Hylte kommun, Hallands län



PLANBESKRIVNING

Enkelt planförfarande
Upprättad 2010-04-06
Reviderad 2010-10-29
Antagen av KF 2011-02-17
Lagakraftvunnen 2011-03-18

Innehåll

INLEDNING	SIDAN 3
Planens syfte och bakgrund Planområdet Planens huvuddrag	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH RIKTLINJER	SIDAN 4
Översiktsplan Detaljplaner Riksintressen och förordnanden Fornminnen Bevarandeplan Miljöbedömning	
HISTORIK	SIDAN 5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN	SIDAN 6
Markanvändning och bebyggelse Markägoförhållanden Trafik Vatten och avlopp	
PLANFÖRSLAG	SIDAN 8
Markanvändning och bebyggelse Markägoförhållanden Trafik	
PLANARBETES BEDRIVANDE	SIDAN 8
GENOMFÖRANDETID	SIDAN 8
PLANKARTA	SIDAN 9

Medverkande tjänstemän

Programhandlingen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret, Hylte kommun, genom Yeneba King, planarkitekt. Handlingarna har reviderats av Lisa Myelady, planarkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

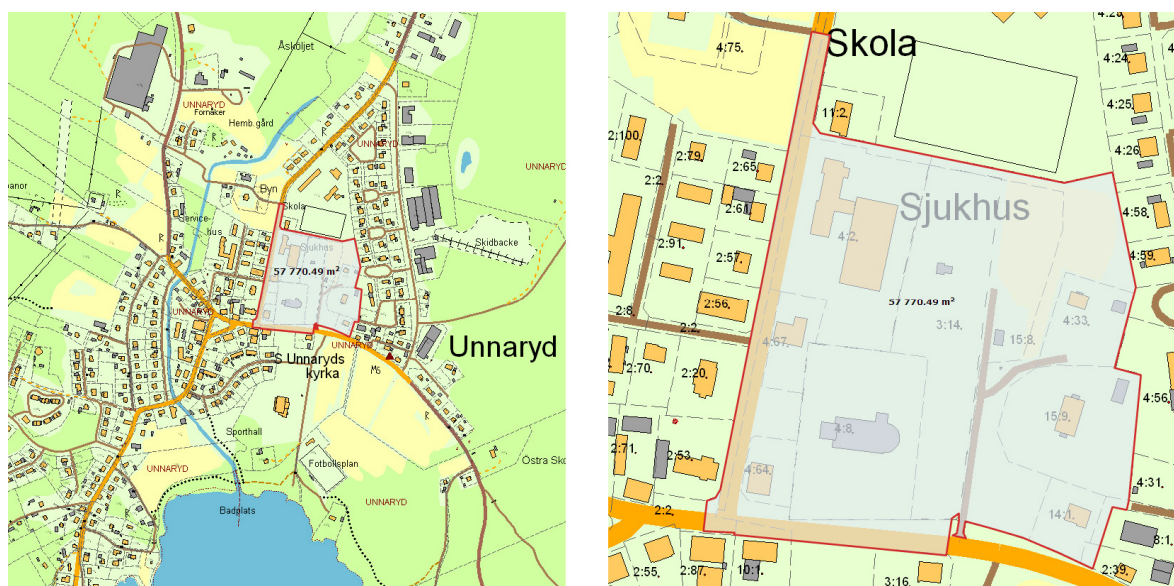
Inledning

Planbeskrivning

Denna handling är ett komplement till plankartan och beskriver detaljplanen för Unnaryd 15:9 m.fl (Unnaryds Prästgård m.fl.). Planen har arbetats fram genom ett så kallat enkelt plangenomförande (enligt PBL kap 28§) eftersom planfrågan är relativt begränsad. Planhandlingarna har skickats ut på samråd där sakägare haft möjlighet att ta del av planen. Under samrådstiden anordnades ett möte mellan kommunen och de berörda. Skriftliga synpunkter har inkommit och har tagits i beaktning. Efter politisk behandling samt revidering av planen har planen slutligen antagits av kommunstyrelsen.

Planens syfte och bakgrund

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för två gång- och cykelvägar vid Unnaryds prästgård, att ändra planförutsättningarna från A till B för området, att skapa en ny fastighet med byggrätt söder om prästgården, samt att q-märka prästgården, läkarbostaden, gamla kommunhuset samt läkar- och distriktssköterskecentralen. Bakgrunden är att fastigheten Unnaryd 15:9 (prästgården) har köpts av en privatperson för permanentboende. I fastighetens norra del löper en informell stig som används av allmänheten som genväg för att ta sig från bostadsområdet öster om prästgården till Unnaryds centrums serviceinrättningar i sydväst. I samband med köpet av prästgården finns det anledning att omklassificera området från allmänt ändamål till bostadsändamål samt att lösa tillgängligheten förbi prästgården på ett tillfredsställande sätt. Det finns även ett behov av en gång- och cykelväg söder om fotbollsplanen, där det för närvarande finns en smal upptrampad stig, för att förbättra tillgängligheten för fotgängare och cyklister från bostadsbebyggelsen öster om prästgården till skolan, biblioteket och övrig samhällsservice väster om planområdet. Även fastigheten Unnaryd 4:2 (f.d. sjukhemmet) har köpts av en privatperson i syfte att omvandlas till bostäder.



Figur 1: Planområdets läge i Unnaryd

Planområdet

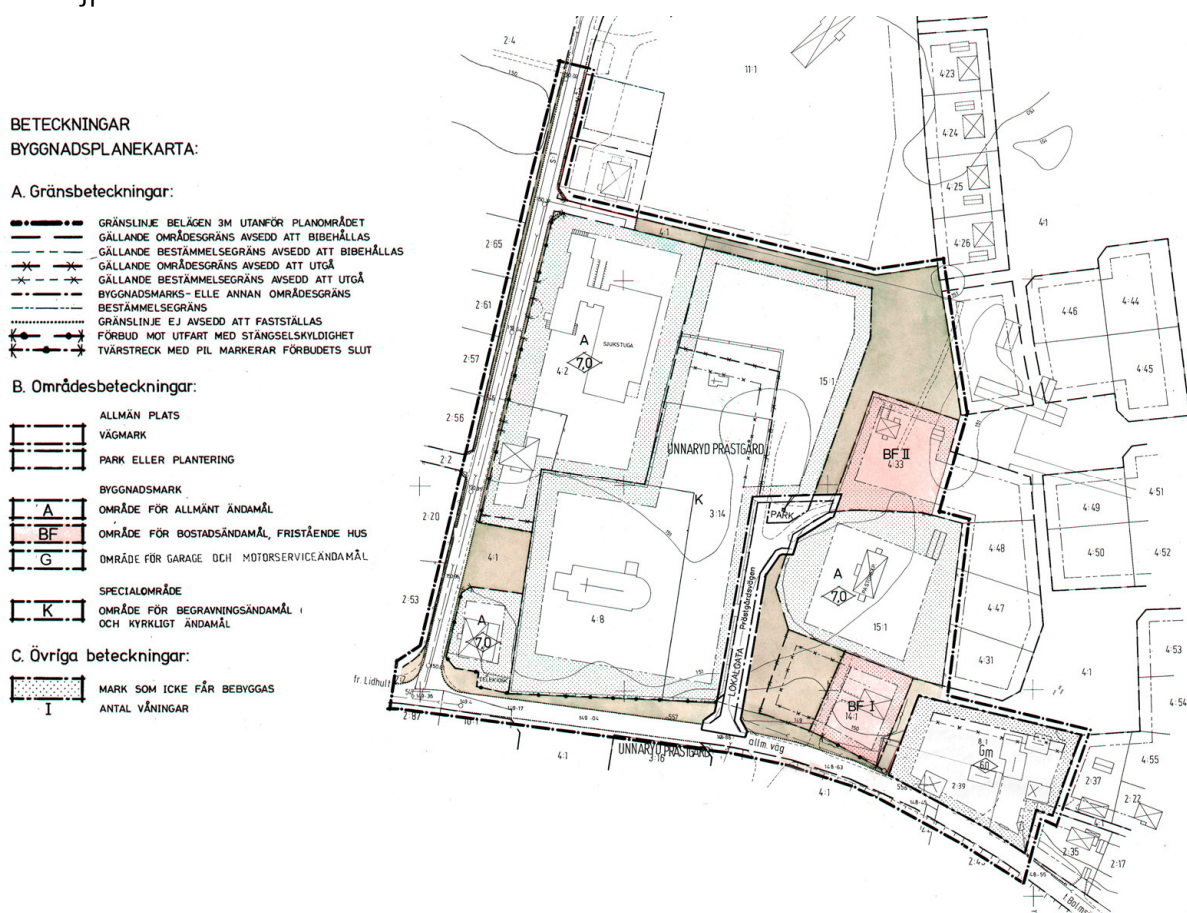
Föreslaget planområde är ca 58 hektar stort och ligger centralt i Unnaryds samhälle. Plangränsen följer i söder Bolmenvägen och inkluderar Norra vägen i den västra plangränsen, medan den i öster och norr följer fastighetsgränser.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger centralt i Unnaryds samhälle, norr om Bolmenvägen (väg 870 till Hyltebruk), och inkluderar Norra vägen (väg 876 till Lidhult) i den västra plangränsen. Planförslaget innebär att området, som nu är ämnat för allmänna ändamål, ändras till bostadsändamål. En ny fastighet med byggrätt bildas mellan Unnaryd 15:9, Unnaryd 14:1 och Bolmenvägen. Den nuvarande stigen från Åkervägen via prästgården till Bolmenvägen ersätts av en ny gångoch cykelväg från Hagvägen till Bolmenvägen, vilket möjliggörs genom att kommunen löser in mark från Unnaryd 15:9 vid dess södra fastighetsgräns.

Tidigare ställningstaganden och riktlinjer

Detaljplaner



Figur 3: Berörda detaljplaner 526, 538 och 550 inom planområdet samt planbestämmelser.

Föreslaget område är planlagt och berörs av tre gällande detaljplaner. För den största delen av planområdet gäller byggnadsplan för Unnaryds samhälle, fastställd 1977-11-03, samt detaljplan 526. Enligt planen är marken ämnad för allmänt ändamål samt bostadsändamål. (Även område för kyrkligt och begravningsändamål). För den centrala delen av planområdet gäller detaljplan för del av Unnaryd 15:8 (Prästgårdsvägen), detaljplan 550 fastställd 1998-11-08. Enligt planen är marken avsedd för lokalgata i syfte att reglera en tillfart för fastigheterna Unnaryd 15:9 (Prästgården) och Unnaryd 4:33. För den sydostligaste delen av planområdet gäller detaljplan 538. Enligt planen är marken avsedd för garage- och motorserviceändamål.

Riksintressen och förordnanden
Riksintressen saknas inom planområdet.

Fornminnen

Det finns två fornminnen inom planområdet, väster om kyrkan.

Bevarandeplan

I Unnaryds bevarandeplan, som listar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, omnämns flera byggnader inom det föreslagna planområdet: Unnaryds kyrka och kyrkogård (Unnaryd 4:8/3:4, högt kulturhistoriskt värde, skyddas genom kulturminneslagen), Prästgården (Unnaryd 15:9, Klass B: högt kulturhistoriskt värde, bör skyddas genom q-märkning i detaljplan eller motsvarande), f.d. kommunalhuset (Unnaryd 4:64, Klass B), f.d. läkarbostaden (Unnaryd 4:67, klass B), Unnaryds sjukhus (Unnaryd 4:2, klass C) samt Unnaryd 2:51 (Klass C).

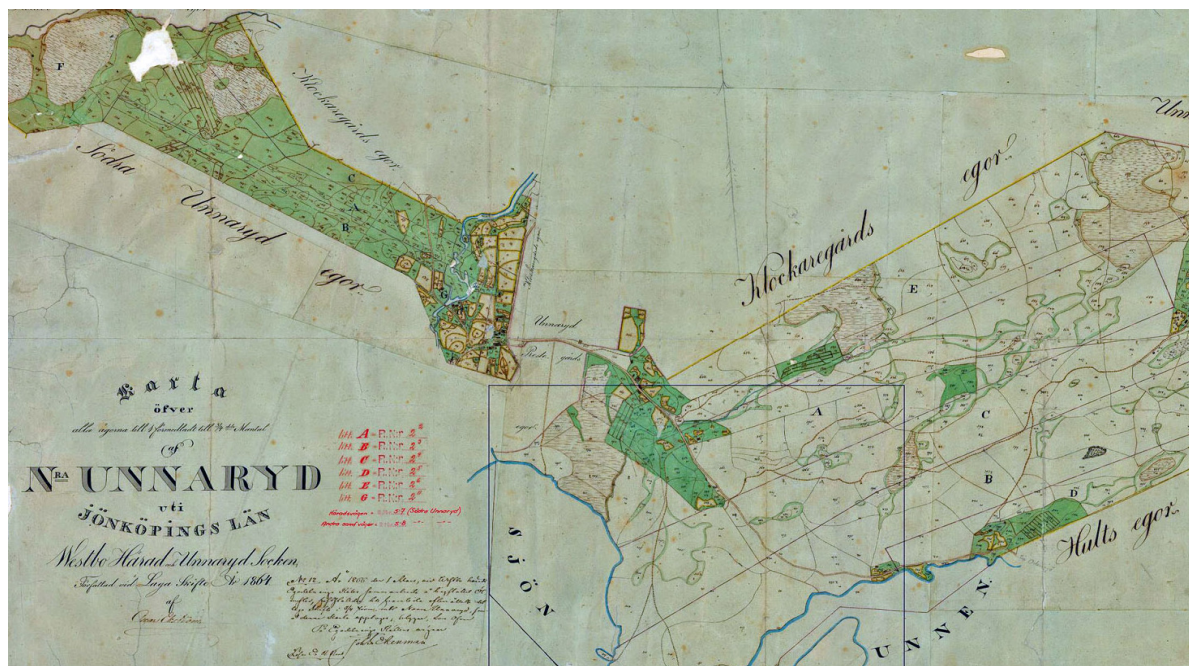
Miljöbedömning

Då miljöpåverkan vid ändring av planen från allmänna ändamål till bostadsändamål samt anläggning av två gc-vägar inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan inom området, behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

Historik



Figur 4: Norraby är ett område med en rad representativa byggnader av offentlig karaktär



Figur 5: Unnaryd, laga skifte år 1864, Källa Lantmäteriet

Unnaryds samhälle är beläget i ett område som har varit bebott i flera tusen år och ortsnamnet finns belagt sedan 1300-talet. Den äldsta kända kartan över Unnaryd upprättades vid Storskiftet 1815-1817. Unnaryd bestod då av två byar: Unnaryd Norra eller Norraby, som låg runt kyrkan, och Unnaryd Södra, Södraby, som låg runt gästgivaregården. Vid kyrkan sammanstrålade fyra landsvägar. Laga skifte genomfördes 1862-64 i Södraby och 1864-65 i Norraby. Unnaryd var då en genuin bondebygd med ålderdomlig prägel, men flera nya viktiga byggnader tillkom under 1800-talet, bl.a. den nya kyrkan från 1833, församlingshemmet på 1840-talet, prästgården 1883 och sjukstugan 1895. Samhällets nästa större expansionsperiod inföll under 1920-talet då flera nya byggnader uppfördes i centrumets södra och nordvästra delar. Centrum i dagens Unnaryd ligger i Norraby runt torget och kyrkan.

Förutsättningar och förhållanden

Markanvändning och bebyggelse

I Unnaryds centrum finns bl.a. bank, restaurang och café, bibliotek och affärer. Planområdet ligger strax öster om dessa serviceinrättningar. Öster om planområdet finns bostadsområden bestående huvudsakligen av fristående enbostadshus. För att ta sig till centrum är det vanligt förekommande att boende korsar planområdet, vilket sker via en informell gångstig på Prästgårdens mark. Ytterligare en informell gångstig löper längs med planområdets norra gräns till skolan. Strax norr om kyrkogården vid Norra vägen ligger Unnaryds sjukhem, läkar- och distriktssköterskecentral. Huvudbyggnaden utgörs av den gamla sjukstugan från 1897. Bygganden har byggts om och till under årens lopp och numera är sjukhemmets verksamhet nedlagd medan vårdcentralen fortfarande är i bruk. Sjukhemmet ska återigen byggas om, den här gången till ett flerbostadshus. Unnaryds kyrka med dess kyrkogård upptar en stor och central del av planområdet. Väster om kyrkan finns gamla läkarbostaden och kommunalhuset.



Figur 6: Ortofoto över planområdet.

Markägförhållanden

Unnaryd 2:39, Unnaryd 4:2, Unnaryd 15:9, Unnaryd 4:33, Unnaryd 4:67, Unnaryd 4:64, Unnaryd 4:31, Unnaryd 8:1 samt Unnaryd 14:1 ägs av privatpersoner. Unnaryd 4:8, Unnaryd 3:14 samt Unnaryd 15:8 ägs av Södra Unnaryds församling. Kommunen är huvudman för lokalgator och allmän platsmark inom planområdet.

Trafik

Inom planområdet finns en lokalgata, Prästgårdsvägen, som fungerar som infart till fastigheterna Unnaryd 15:9 och Unnaryd 4:33. Övriga fastigheter nås från de två allmänna vägarna vid områdets gränser - Norra vägen (väg 876 till Lidhult) i väster och Bolmenvägen (väg 870 till Hyltebruk) i söder. En informell stig löper från Åkervägen via prästgårdens norra gräns till Prästgårdsvägen och används av gående och cyklister som en genväg till Unnaryds centrum.

Ytterligare en gångstig löper längs planområdets norra gräns och fungerar som genväg från bostäderna öster om planområdet till skolan omedelbart norr om planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planförslag

Markanvändning och bebyggelse

Planens huvudsyfte är att ändra planförutsättningarna från A (allmänna ändamål) till B (bostadsändamål). Då köparen av Unnaryds sjukhem (Unnaryd 4:2) önskar bygga om lokalerna till bostäder för uthyrning, får fastigheten beteckningen BD (bostad och vård). Då det finns fjärrvärmeledningar på fastigheten, får en del av marken u-beteckning, d.v.s. att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Prästgården (Unnaryd 15:9) får beteckningen B (bostad) samt KJ (kontor, småindustri och hantverk), då de boende planerar att bedriva verksamhet på sin fastighet. Fastigheterna Unnaryd 8:1 och Unnaryd 2:39 får beteckningen BG (bostad och bensinstation med handel). Kommunen överlåter ca 200 kvm mark med u-beteckning till fastigheten Unnaryd 8:1. Tillgängligheten för gående och cyklister som behöver ta sig från bostadsområdet öster om Prästgården till Unnaryds centrum löses genom att man skapar en gc-väg söder om fotbollsplanen, där det nu finns en upptrampad stig, samt en gc-väg mellan Hagvägen och Prästgårdsvägen längs prästgårdens södra fastighetsgräns. En ny fastighet med bygg rätt skapas söder om prästgården med infart från Prästgårdsvägen. Fastighetens befintliga ledningar flyttas så att de löper längs med den nya gc-vägen söder om prästgården. Prästgården, läkarbostaden, vårdcentralen och kommunalhuset, som är kulturhistoriskt värdefulla, q-märks.

Markägoförhållanden

Kommunen avser att vara huvudman för lokalatorna och allmän platsmark inom planområdet.

Trafik

Två nya gc-vägar anläggs inom planområdet. Den ena löper från Tegvägen längs planområdets norra gräns till Norra vägen. En del av marken ägs av Hylte kommun och en del av Södra Unnaryds församling, vilken kommer att lösas in av kommunen. Den andra får en sträckning från Hagvägen till Prästgårdsvägen via prästgårdens södra gräns, där marken kommer att lösas in för ändamålet av Hylte kommun. Samhällsbyggnadsnämndens förslag att förlägga den sydliga gc-vägen i nord-sydlig riktning mellan fastigheterna Unnaryd 8:1 och Unnaryd 14:1 vann inget gehör vid samrådsmötet med allmänheten, då den befintliga slänten är för brant ur tillgänglighetssynpunkt för rörelsehindrade.

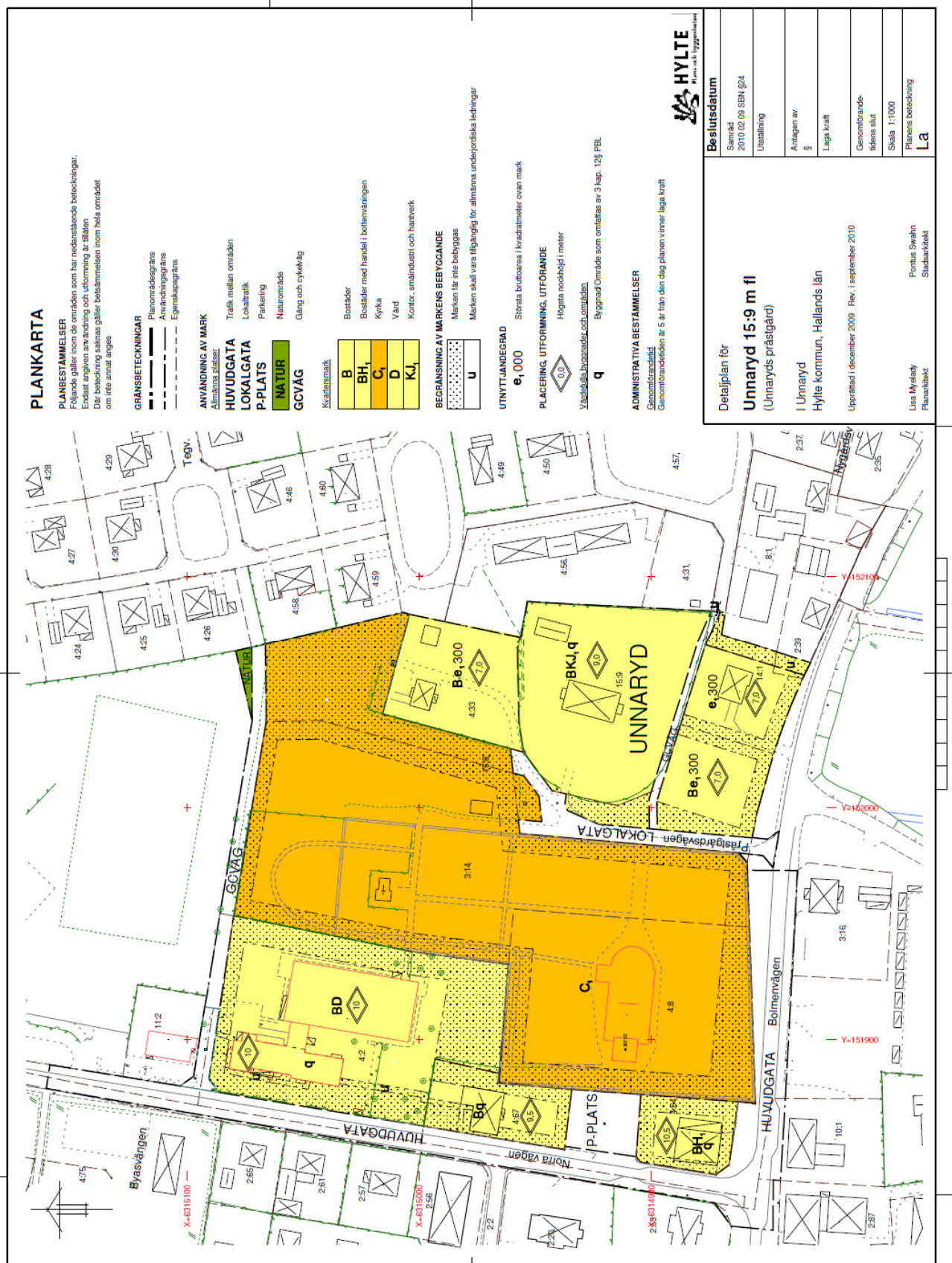
Planarbetets bedrivande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande med plansamråd före antagande av kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen har vunnit laga kraft.

Plankarta



Figur 7: Plankarta med bestämmelser.