



Detaljplan för;
Parkstaden
Västra Hylte 1:211 m.fl.
Hyltebruk, Hylte kommun

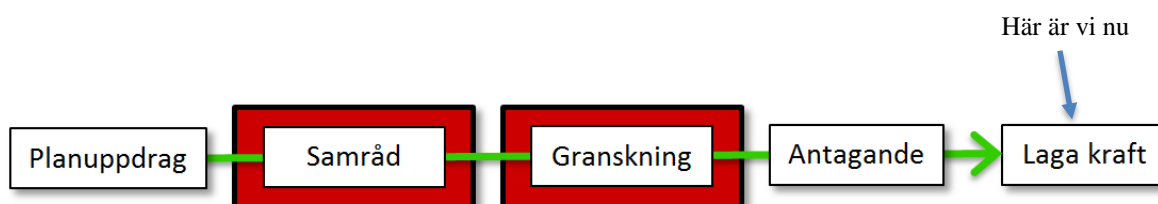


PLANBESKRIVNING

Laga krafthandling
Upprättad 2022-06-10

Förord

Denna antagningshandling beskriver det förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:211 m.fl. Parkstaden, som har tagits fram. Planering och byggande regleras genom Plan- och Bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Västra Hylte 1:211 m.fl. Parkstaden handläggs med ett utökat planförfarande och befinner sig just nu i antagningsskedet. 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 över detaljplaneprocessen.

Granskning av planförslaget har pågått mellan 2022-05-02 – 2022-05-23. Syftet med granskning är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Granskningen omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter granskningen har synpunkterna sammanställts i ett granskningsutlåtande och kommunen har tagit ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET	7
PLANFÖRSLAG	21
GENOMFÖRANDE	26
KONSEKVENSER	28

Handlingar

Detaljplanen består av en *plankarta* 1:1000 med tillhörande *planbestämmelser*. Till planhandlingarna hör också en *planbeskrivning*. På samhällsbyggnadskontoret finns också en *Behovsbedömning* (2020-03-17), *Dagvattenutredning* (2021-01-13), *PM Geoteknik* (2021-05-06), två *Bullerutredningar* (2019-08-19), (2020-05-18), *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (2021-05-25), *Platsspecifika riktvärden* (2022-02-09) och *Fastighetsförteckning* (Metria 2022-04-25) att ta del av för den som önskar.

Medverkande tjänstemän

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad. Antagningshandlingar har upprättats av Ola Rosenqvist, Metria AB och kommunens planarkitekt Emma Eriksson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET 2022-06-10

Siv Modée
Bygg och Miljöchef

Emma Eriksson
Planarkitekt

Ola Rosenqvist
Planarkitekt, Metria AB

PLANENS SYFTE OCH GRUNDDATA

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen på fastigheten Västra Hylte 1:211 och möjliggöra ny bostadsbebyggelse på en central och kollektivtrafiknära plats i Hyltebruk. Planen ska möjliggöra för en ny attraktiv stadsdel med övervägande bostäder, med inslag av kommersiell eller offentlig service för att göra stadsdelen mer levande. Området utmed Nissans strandzon tillför stora naturkvalitéer och ska tillsammans med parken i de centrala delarna av planområdet bidra till ökad rekreation och utevistelse för de boende i och runt området.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger centralt i Hyltebruks tätort, mellan ortens centrum och Nissan (se figur 2). Området avgränsas i väster av Brogatan, i öster och norr av Nissan och i söder av befintlig bostadsbebyggelse utmed Norra industrigatan. Planområdets omfattning är 6 ha. (60 200 m²).



Figur 2. Aktuellt planområde.

Markägoförhållanden

Aktuellt planområde berör följande fastigheter:

Västra Hylte 1:211 Hylte kommun

Västra Hylte 1:133 Hylte kommun

Västra Hylte 1:233 Hyltebruks Fastighets AB

Västra Hylte 1:210 E.ON

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutar 2019-08-22 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Västra Hylte 1:211 m.fl. Parkstaden. Därefter beslutar Samhällsbyggnadsnämnden 2020-09-22 att skicka ut planförslaget på samråd. Samrådet har pågått mellan 2020-10-06 – 2020-10-30. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar 2022-04-27 att godkänna det reviderande planförslaget för granskning. Granskning har pågått mellan 2022-05-02 – 2022-05-23.

Planarbetet ska ske i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL och handläggas med ett utökat förfarande.

Översiktsplaner

I översiktsplanen som antogs 2019 har ett antal översiktliga målsättningar sammanställts. Två av dessa stämmer väl överens med planförslaget.

- Kollektivtrafikomläggning - En större kollektivtrafikomläggning är högt prioriterad i utvecklingsstrategin: överföring av kollektivtrafiken från väg till järnväg, Hyltebruk-Torup-Halmstad. Att investera i den befintliga banan och återinföra persontrafik är en mycket viktig åtgärd för att korta restider, öka marknadsandelar för kollektivtrafik gentemot bil och minska klimat- och miljöpåverkan.

För att stärka det kollektiva resandet är det viktigt att förtäta och stärka Hyltebruks centrum med fler bostäder.

- I Översiktsplanen pekas planområdet för Västra Hylte 1:211 ut som LIS-område, Landsbygdsutveckling i strandnära läge.

LIS-området bedöms vara lämpligt för 80–150 bostäder i form av mindre flerbostadshus i parkmiljö, med inslag av verksamheter som inte är störande för omgivningen. För detta krävs ny detaljplan. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunens nät för vatten och avlopp, och dagvatten tas omhand och fördröjas på ett sådant sätt att risk för utsläpp till Nissan minimeras, se kapitel 6.3 avsnitt Vattenhantering. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att ett större sammanhängande område med allmän plats anordnas utmed Nissan. Vid planläggning ska markens stabilitet säkerställas, liksom att byggnation kan ske utan risk för buller eller andra störningar trafik och verksamheter. En naturvärdesinventering behöver också tas fram för att identifiera naturvärden och säkerställa att byggnation inte påverkar eventuella nyckelbiotoper och skyddsvärda arter negativt.

Detaljplaner

För aktuellt planområde gäller främst *detaljplan för Västra Hylte 1:219 m.fl. -P97/8 (599)*, denna detaljplan medger idag J – Industri, med möjlighet att bebygga fastigheten med en högsta totalhöjd på 138 och 125 meter över nollplanet. I norr, längs Nissans strand finns en zon planlagd som allmän plats – NATUR. Detaljplanens syfte för det aktuella planområdet var J, industri och att möjliggöra för ett nytt höglager för färdigt papper. Sydost om industrimarken är detaljplanen upphävd. (Grå markering i plankartan, se figur 3)

Även detaljplanen för *Västra Hylte 1:200 m.fl. (504)* berörs då den nya detaljplanen för Parkstaden kommer planlägga en gata däri. I detaljplanen *Västra Hylte 1:200 m.fl. (504)* är det redan idag planlagt för vägmark på platsen. Utöver det tillåter detaljplanen område för bostadsändamål.

Detaljplan *501 Hyltebruks samhälle / 602 Ändring av detaljplan för del av Örnabäckshult m.fl.* påverkas också av denna förändring då den nya detaljplanen Parkstaden planlägger en liten bit utmed Brogatan som redan är planlagd.



Figur 3. Gällande detaljplan *Västra Hylte 1:219 m.fl. -P97/8 (599)*. Berörd del inom aktuellt planområde markerat med rött.

Befintliga detaljplaner inom planområdet upphävs i samband med att denna detaljplan laga kraft.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden.

Aktuellt planområde berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd



Figur 4. Nissan, Vattenspegel i norr.

För Nissan råder strandskydd till 100 m enligt Miljöbalken 7 kap 13–14 §§ som berör en stor del av planområdet (figur 4). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten. Det är därför det finns restriktioner mot uppförande av nya byggnader, anläggningar och anordningar i strandskyddsområdet.

I kommunens tematiska tillägg *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen* har 32 LIS-områden pekats ut som lämpliga för utveckling av landsbygden. Aktuellt område som omfattas av planförslaget ligger inom ett utpekad LIS-område (LIS 31, Hyltebruk Brogatan).

Marken inom planområdet som berörs av bebyggelse är sedan tidigare planlagd för industri men inte ianspråktagen för detta ändamål.

I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta föreslås upphävas inom delar av planområdet i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken.

Skälet till upphävandet är att området pekats ut som LIS-område. I 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.

Hylte kommun har ett tillväxtmål om en årlig tillväxt om 0,5% per år. En av kommunens möjlighet till dragningskraft är att skapa attraktiva boendemiljöer. Det innebär byggnation i attraktiva lägen, det är då av allmänt och angeläget intresse att expandera tätortsnära och att förtäta i områden där både service, infrastruktur och kollektivtrafik redan finns.

Parkstaden ligger mycket centralt i Hyltebruks tätort och utmed ett starkt kollektivtrafikstråk och närhet till stationsområde. Kommunen arbetar tillsammans med länstrafiken för att få till tågavgångar mot Halmstad. En exploatering i ett centralt och kollektivtrafik nära läge bidrar till att öka ett hållbart resande, med kollektivtrafik och till fots och cykel inom tätorten. Ortens största arbetsplatser ligger inom gångavstånd. Parkstaden innebär en förtätning av Hyltebruks tätort, som inte bara innebär attraktiva boende miljöer, utan som också stärker centrum. Ingen annanstans i tätorten kan man finna en liknande centrumnära exploatering utmed kollektivtrafikstråk. Planen bidrar också till att utveckla ett centralt rekreationsområde och långsiktigt stärka kopplingen till områden öster om Nissan. Planen innebär att mark som tidigare varit planerat för industri kan användas för andra ändamål, istället för att ta ny mark i anspråk.

Alternativa lokaliseringar berörs även de av strandskydd men har sämre koppling till centrum och kollektivtrafik och har inte lika fördelaktig placering i förhållande till befintlig infrastruktur. Alternativa lokaliseringar bedöms bidra till en utspridning av staden och bedöms skapa behov av fler transporter.

Planens genomförande har en positiv inverkan på allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Mellan bebyggelsen och Nissan kommer en zon med NATUR finnas som säkrar allmänhetens tillgång till det strandskyddade området. När området i övrigt exploateras har det en positiv inverkan på gång- och cykeltrafiken i området som får en förbättrad standard samt fler möjligheter att ta sig ner till vattenområdet. Bebyggelsen sker dessutom centralt i Hyltebruks tätort, utmed ett viktigt kollektivtrafikstråk.

Tillgängligheten till stranden och vattnet är även viktigt för flora och fauna. Kommunens intention är därför att hålla området intill vattnet så öppet och naturligt som möjligt för att tillgodose även dessa syften. Bedömningen är därmed att förutsättningarna för djur- och växtliv inte påverkas negativt varken på land eller i vattnet.

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 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

Markanvändning

Planområdet är idag planlagt för industri. Tanken var att man skulle bygga ett höglager för lagring av pappersprodukter. Detta realiserades aldrig och området saknar idag bebyggelse. Förutom området utmed Nissan som fungerar som rekreationsstråk saknar stora delar av

området någon egentlig användning idag. De stora ytorna i områdets centrala delar, som är resultatet av gammal utfyllnad skulle kunna omvandlas till parkytor (figur 5).



Figur 5 och 6. T.v. Platåns stora ytor. T.h. Skateparken med Forumhuset i bakgrunden

I den södra delen av planområdet finns en skatepark som anlades år 2019 (figur 6).

Med tanke på att marken idag är relativt obebyggd är den sparsamt använd. Idag används området främst för rekreation och till att rasta hundar. Skateparken i området kan även tänkas locka en del yngre till platsen. Vilket är de natur- och friluftsvärden som idag finns i området.

Bebyggelse

Själva planområdet är idag obebyggt. Genom sitt centrala läge är bebyggelsen i anslutning till planområdet varierande. Väster om planområdet ligger Stora Ensos sågverksindustri, med sin stora skala. Industribyggnaderna närmast planområdet utmed Brogatan är av lite äldre karaktär och omsorgsfullt uppförda i rött tegel. I söder finner vi bostadsbebyggelsen utmed Norra Industrigatan (figur 7 och 8). Bostadsbebyggelsen består av trevånings flerbostadshus i rött tegel.



Figur 7 och 8. Bostadsbebyggelse längs med Norra Industrigatan, väster (t.v.) respektive öster (t.h.) om Porsagränd.

I hörnet Norra Industrigatan – Brogatan ligger det gamla Forumhuset som uppförts av pappersbruket som folketshus under 40–50-talet. Idag inrymmer byggnaden i rött tegel och grå marmor, biograf och konferens.

Norr om planområdet, på andra sidan Nissan, som har förhållandevis låg visuell kontakt med planområdet vidtar en mer småskalig bebyggelse med villor och småhus.

Kulturmiljö

Hyltebruk är en förhållandevis ung tätort och ett karaktäristiskt brukssamhälle som vuxit upp kring Hylte bruk, grundat 1907. Bruksmiljön i området är påtaglig från planområdet med de äldre industribyggnaderna i tegel och forumhuset med sina karaktäristiska uttryck (figur 9). Forumhuset är en tidstypisk och påkostad 50-talsbyggnad med stor betydelse för Stadsbilden (figur 10). Byggnaden är utpekad i tidigare bevarandeinventering, i byggnadsklass 2 och har i gällande detaljplan försetts med skyddsbestämmelsen q2 - *Värdefull byggnad som omfattas av 3 kap 12 § PBL. Vid förändring skall ursprungligt utseende vara vägledande.*



Figur 9 och 10. Industribyggnader i rött tegel (t.v.) Forumhuset i korsningen N Industrigatan - Brogatan (t.h.)

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

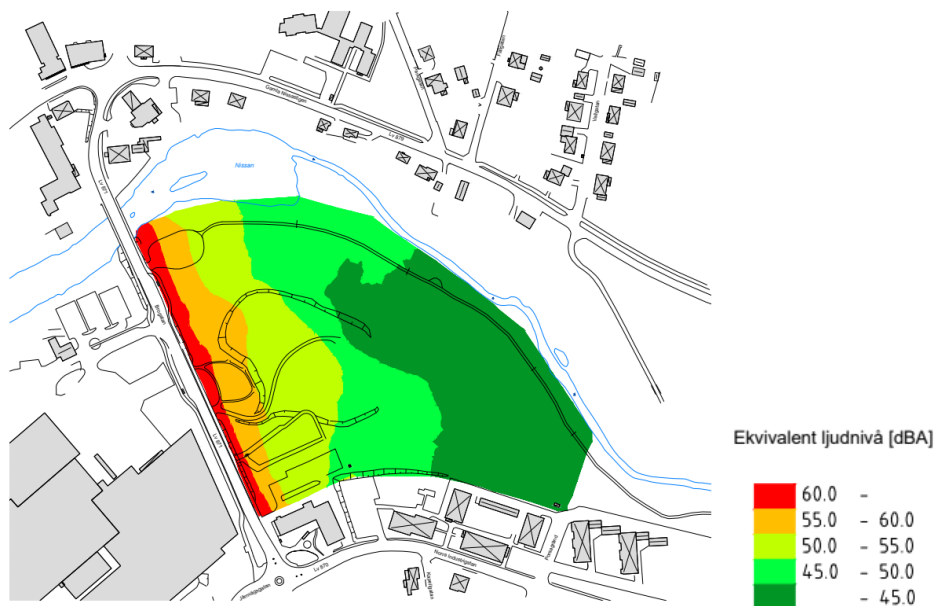
Risk och Störningar

Buller

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.

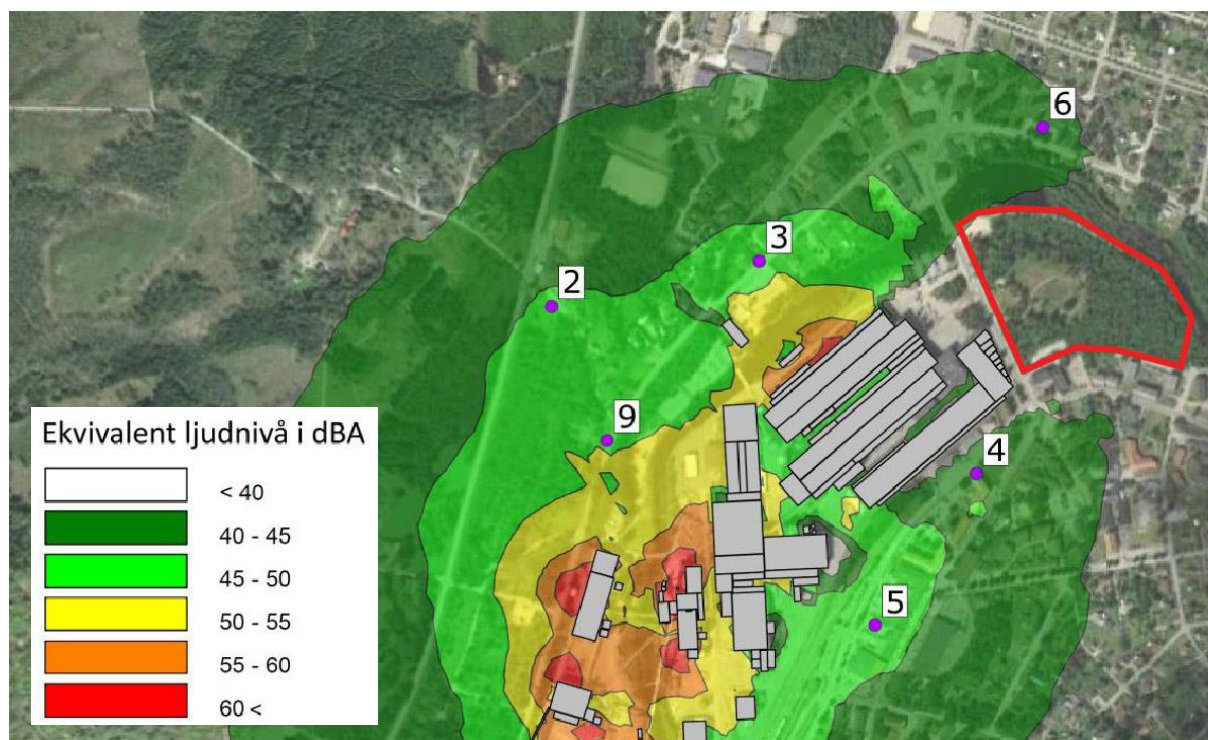
Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

En bullerutredning har gjorts av bsv arkitekter och ingenjörer AB som visar på nedan resultat (Figur 11). Beräkningarna har gjorts utifrån prognosåret 2040. Trafikmängder har hämtats från Trafikverkets Trafikflödeskarta, från mätningar genomförda under 2008. Trafikmängderna har antagits öka med 1,2% per år fram till 2040. Ljudnivåerna i området har beräknats utan några byggnader och bullerdämpande åtgärder, som tex en vall.



Figur 11. Ekvivalent ljudnivå prognosåret 2040.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna för bostäderna hamnar under riktvärdet 60 dBA (figur 11). Uteplatser bör dock uppföras så att även riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå går att uppnå. Bullerutredningen i sin helhet finns på samhällsbyggnadskontoret att ta del av.



Figur 12. Ekvivalent ljudnivå industribuller.

En kartläggning av det externa bullret har utförts vid Stora Enso Paper, Hylte Bruk, av ÅF Ljud och Vibrationer i syfte att kontrollera om det gällande bullervillkoret innehålls och bedöma möjligheterna att minska bullret i omgivningen. Kartläggningen gjordes år 2019 och omfattar både en emissionskontroll med närfältsmätningar och beräkningar samt immissionsmätningar nattetid i de fastställda kontrollpunkterna.

Som bullervillkor från Miljödomstolen gäller att den ekvivalenta ljudnivån från bolagets verksamhet nattetid inte får överstiga 52 dBA ekvivalent respektive 55 dBA momentan ljudnivå i den närmaste bostadsbebyggelsen. Kartläggningen visade att den ekvivalenta ljudnivån vid närmsta bostäderna (utanför planområdet) beräknades till som mest 50 dBA, vilket innebär att bullervillkoret innehölls med en marginal av ca 2 dBA vid de aktuella driftförhållandena som rådde vid mättillfället. För Parkstadens del beräknas den ekvivalenta ljudnivån dock vara mindre än 40 dBA (figur 12). Kartläggningen menar vidare att anläggningen går med likartad drift under hela dygnet och att bullret är konstant utan märkbara nivåvariationer.

Om bullret nattetid överstiger 50 dBA mätt som ekvivalentvärde ska bolaget omedelbart anmäla detta till tillsynsmyndigheten och vidta tillräckliga åtgärder för att angivna nivåer inte överskrids och så att en upprepning av överskridandet förhindras.

Riktvärden för omgivningsbuller utomhus finns i *Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär BFS 2020:2*. Följande ljudnivåer vid exponerad sida bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder, figur 13. BFS 2020:2. Utifrån utförda kartläggning är bedömningen att planområdet klarar gällande riktvärden avseende omgivningsbuller då den ekvivalenta ljudnivån är beräknad till mindre än 40 dBA.

	Leq dag (kl. 06-18)	Leq kväll (kl. 18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (kl. 06-22)	Leq natt (kl. 22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Figur 13. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad

Farligt gods och farlig verksamhet

Invid planområdet löper Brogatan och Norra industrigatan. Dessa gator är klassade som led för farligt gods. De klassas vidare in i länsstyrelsens kategori väg-låg. Därmed behöver detaljplanen ta hänsyn till de risker som kan finnas kopplat till risker med farlig gods.

För att kunna bebygga ett område närmre än 150 meter ifrån farligt godsleder krävs vissa grundförutsättningar enligt länsstyrelsens rapport *Risikanalyt av farligt gods i Hallands län 2011 Meddelande 2011:19*. Det krävs bland annat att all byggnation ska ge möjlighet till att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp, detta kan exempelvis åtgärdas genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden.

Vid all byggnation inom 60 meter ifrån farligt godsled (besöksanläggningen och bostäderna närmast Brogatan) bör området i så stor utsträckning som möjligt utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Planområdet skiljs från Brogatan med upphöjd kantsten. Dessutom är en planbestämmelse inlagd i plankartan kring att vall, dike eller liknande som förhindrar att vätska sprids in i området ska placeras mellan byggnad och Brogatan. Det motverkar vätska att spridas in i området. Länsstyrelsens riktlinjer menar även att en vall eller ett dike motverkar risker vid en eventuell mekanisk konflikt. Brogatan är dock en rak väg med låg hastighet, god sikt och liten bebyggelse därav bedöms risken som liten för avåkande fordon.

Den föreslagna detaljplanen tillåter som närmast ett avstånd på 15 meter mellan Brogatan och besöksanläggningen. Enligt länsstyrelsens rapport *Risikanalyt av farligt gods i Hallands län 2011 Meddelande 2011:19* är det tillåtet att placera idrottsanläggningar och sportanläggningar, utan betydande åskådarplatser 15 meter ifrån farligt godsleder. Det ska dock vidtas åtgärder för att minska riskerna och eftersom byggnaden får placeras inom 30 meter ifrån Brogatan klassas den in i det reducerande avståndet

Detaljplanen tillåter att bostäder som närmast får placeras 50 meter (Brogatan) och förskola/äldreboende som närmast 65 meter ifrån en farligt godsled (Norra industrigatan). Enligt rapporten *Risikanalyt av farligt gods i Hallands län 2011 Meddelande 2011:19 Bilaga A*, så behövs det ingen specifik åtgärd för bostäderna eller förskolan/äldreboende som klassas in i kategorin tätort. Däremot bör man vara uppmärksam på att uteplatser, lekplatser etc. inte bör finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån leden. Placering av entréer bör även ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida. Gällande risken från Norra industrigatan så bedöms den som betydligt lägre då det redan ligger flertalet byggnader emellan och att avståndet generellt är längre än till Brogatan.

Sammantagen bedömning

Kommunens sammantagna bedömning är att risken för en olycka med farlig gods i det här läget är relativt liten, med tanke på dels den ringa trafiken av farlig gods som trafikerar sträckan (transporter med farlig gods till Stora Enso passerar inte här) dels också tack vare den låga hastigheten (40 km/tim) men också vägens geometri på platsen, med goda raka siktlinjer samt hastighetsreducerande åtgärder (övergångställe med mittrefug). Sammantaget bedöms risken i detta tätortsläge som gott. Efter samrådet har de bostäder som låg invid Brogatan tagits bort och ersatts med ett R-område (besöksanläggning) som föreslås upplåtas för padelhall. En ytintensiv verksamhet där ett ganska fåtal personer kommer befinna sig samtidigt. Försiktighetsåtgärder, så som möjlighet att utrymma lokalen bort från farlig

godsleden samt luftintag högt placerade, vända bort från leden vidtas. En vall, dike eller liknande ska uppföras för att motverka att vätska sprids in i området vilket även hindrar en mekanisk konflikt. Detta återfinns på plankartan som planbestämmelse. Därför anser kommunen det rimligt att kunna frångå basavståndet och befinna sig inom det reducerade avståndet.

Farlig verksamhet

Stora Ensos verksamhet till väster om planområdet är klassad som farlig verksamhet. Därav fyller åtgärderna mot den farliga godsleden även ett syfte mot den farliga verksamheten. Med höga luftintag åt öster minimeras riskerna vid farlig rök. Enlig riskanalysen gjord för Stora Enso 2019-06-26 gällande RT-flis och bark på råvaruplaner bedöms sannolikheten för brand som ganska ovanlig med liten risk för konsekvenser. Mellan Parkstaden och närmsta flishög är det drygt 650 meter och det är flera byggnader emellan. Riskbedömningen visar även på en mängd åtgärder inom Stora Enso för att brand inte ska uppstå. Rökhalterna vid en brand kan dock vara ohälsosamma vilket gör att ventilationen liksom vid farligt godsled bör placeras åt öster. 2020-10-13 genomförde WSP en miljöriskbedömning avseende kemikalieolyckor av Stora Enso däri framkommer det att ”riskhanteringen i allt väsentligt bedrivs på ett tillfredsställande sätt och att riskerna för människor i omgivningen och för miljön är acceptabla”. Stora Enso är enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor skyldiga till att i skälig omfattning hålla eller bekosta beredskap med personal och egendom och i övrigt vidta nödvändiga åtgärder för att hindra eller begränsa allvarliga skador på människor eller miljön. Verksamheten är placerat mitt i Hyltebruk tätort med bostäder nära omkring sig sedan tidigare, därav har verksamheten sedan tidigare arbetat aktivt med att minimera risker och olägenheter för sin omgivning.

Luftkvalitet

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.

Från pappersbruket kan det tidvis förekomma lukt i närområdet till följd av verksamheten. Planområdet ligger öster om pappersbruket och bedöms därmed inte besväras av luktproblematiken, då den förhärskade vindriktningen i Hyltebruk är västlig. När östlig vind förekommer ökar dock risken för lukt från anläggningen. Denna lukt är inte hälsofarlig. Utsläppen från pappersbruket ligger under gällande riktvärden. Luktproblematiken är ett fenomen som gäller för hela Hyltebruks tätort. Stora Enso har under åren och arbetar fortfarande aktivt för att minska störningarna från sin anläggning och på senare år har luktproblematiken så väl som buller och utsläpp minskat.

Miljömål

Detaljplanen berör främst miljömålen *God bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*. Planområdet ligger inom ett befintligt bostadsområde vilket innebär en förtätning/ komplettering av bebyggelse i form av bostäder. Befintlig infrastruktur kan användas mer effektivt än om det hade behövts byggas ny.

Naturmiljö

Naturmiljön i området består i huvudsak av Nissans strandzon i norr samt slyartad ung/medelålders skiktad lövblandskog, mellan strandzonen och platåns släntfot (figur 14 och 15).



Figur 14 och 15. Naturmiljön i området. T.v. Nissan. T.h. Befintlig gångbana.

Inga kända fridlysta eller hotade arter finns i området och platsen berörs inte av biotopskydd, eller naturreservat.

En översiktlig naturvärdesinventering har gjorts av kommunens naturvårdsutvecklare. Bedömningen är att det generellt inte föreligger några stora naturvärden, som skulle hindra detaljplanen. Några ingrepp är inte planerat i Nissans strandzon eller i den stora naturområde norr om planerad bostadsbebyggelse förutom en eventuell dagvattenfördröjning som är utmärkt på plankartan.

Det finns dock några äldre alar mellan gångstigen och Nissan, i området närmare Brogatan, som gärna kan lämnas. Det finns också några fina yngre ekar i området, som om möjligt bör sparas vid bebyggelsen.

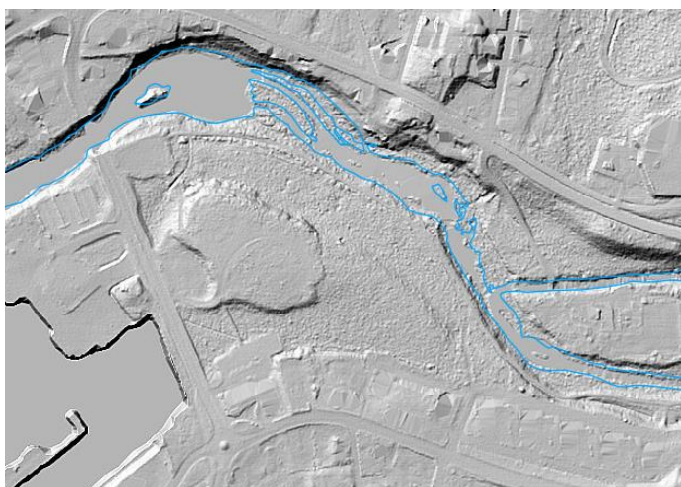
Jämfört med gällande detaljplan blir konsekvenserna för naturmiljön positiv då naturmarken kommer bibehållas inom stora delar av området för park- och rekreationsändamål.

Mark- och vatten



Figur 16. Flygfoto över planområdet.

Topografin inom planområdet upplevs som relativt plan, men består av två stycken flacka nivåer, på grund av den uppfyllda platån som ligger centralt i planområdet (figur 16 och 17). Idag är höjden inte så påtaglig då den ligger omgärdad av en tät grönska. Den naturliga terrängen lutar svagt mot norr, mot Nissan, med +117–120 meter i söder och omkring +114 meter i norr. Den centrala platåns höjd ligger på +120 meter.



Figur 17. Terrängskuggning, visar de topologiska förhållanden.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning för planområdet gjordes i februari 2019, av Sigma Civil AB. Efter samrådsskedet har en förnyad stabilitetsutredning gjorts, utifrån ny föreslagen exploatering.

Fältundersökningen visade på att jordlagerföljden består under mulljorden generellt av sand, på sandmorän följt av berg. Sanden har en låg till medelhög relativ fasthet. Sanden har påträffats mellan 0,4 och 2,3 meters djup och är som mäktigast i norra delen av området, utifrån skruvprovtagningarna. Sandmoränen har generellt en mycket hög relativ fasthet och har inslag av silt. Berg har påträffats vid Jord-bergsondering på djup varierande mellan 1,6 – 7,18 m under markytan, vilket motsvarar nivå +115,5 - +113,5.

Undersökningen visar vidare att området generellt har goda grundläggningsförhållanden. Byggnader upp till sex våningar bedöms kunna grundläggas med platta på mark eller grundsulor. Större punktlaster kan behöva föras ner till den fastare sandmoränen med hjälp av plintar. På åsidan av huset behövs en utfyllnad om minst 4,5 meter från husväggen till släntkrön. Slänten vid husen måste flackas av och får inte vara brantare än 1:2. Därmed har plankartan kompletterats med en planbestämmelse kring startbesked får inte lämnas förrän det kan uppvisas att grundläggningen uppfyller stabilitetskraven. Inga geotekniska förstärkningsåtgärder bedöms behövas för vägar, gator och parkeringar. Ledningar bedöms kunna läggas på konventionellt sätt utan förstärkt ledningsbädd. Slutgiltig dimensionering utförs av konstruktör eller geokonstruktör när byggnaderna är utförda.

Sammanfattningsvis kommer undersökningen fram till att strandkanten idag anses ha tillräcklig säkerhet mot ras och skred. Generellt bör inte slänter ligga brantare än 1:2 i området. Jorden har visat sig tåla relativt stora lasten utan att bli skred/rasbenägen. Temporära upplag av jordmassor bör dock inte läggas närmast ån eller på platån, nära slänten. De bör hållas minst fem meter bakom befintlig gångstig/slänt till platån och inte vara högre än 3,5 meter.

Utredningen i sin helhet finns att tillgå på samhällsbyggnadskontoret.

Erosion

Ån Nissan avgränsar undersökningsområdet i norr och öst vilket medför en riskfaktor för planerad ny byggelse, då byggnation är planerad ca 20 - 30 m från ån. Bottendjupet i ån skiljer sig med grundare djup uppströms, där även flödes hastigheten är kraftigare, se det högra rosa markerade området i figur 18. I norra delen av undersökningsområdet är det en vattenspegel i ån, se lila område i figur 18, där det generellt är lägre flödes hastighet än för de rosa områdena. För det vänstra rosa området blir ån smalare och där med går flödes hastigheten upp igen. På den högra sidan av ån i dess flödesriktning, är det generellt brantare lutning med högre flödes hastighet, vilket talar för att högra sidan har erosionskaraktär och vänstra sidan har depositions karaktär.

Ån Nissan meandrar även kraftigt i särskilda områden uppströms, med avtagande meandring längst med undersökningsområdet. Skillnader i graden av meandring beror normalt på jordmaterial.

Undersökningsområdet befinner sig på deponerande sidan av ån och det bedöms därför vara låg erosionsrisk. Utredningen i sin helhet finns att tillgå på samhällsbyggnadskontoret.



Figur 18. Visar erosionsförhållandena för Nissan.

Hydrogeologi

Djup till grundvattnet har mätts i ett installerat grundvattenrör vid två tillfällen och varierar mellan 1,86 och 2,1 meter under markytan vilket motsvarar nivåer mellan +115,0 och +115,3. Det ska observeras att grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än de ovan angivna. Mätning av grundvatten i installerade grundvattenrör rekommenderas utföras för att erhålla information om grundvattennivåns fluktuation inom området. Grundvattenmätningar bör fortsätta med viss regelbundenhet, exempelvis 1 gång per 1–3 månader.

Förorenad mark

I samband med den geotekniska utredningen gjordes en miljöteknisk markundersökning. En översiktlig markundersökning gjordes i områdets centrala delar. Sex prover togs och analyserades avseende metaller, alifater, aromater, PAH:er samt markradon. I två av de sex proverna överskreds Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) avseende alifater C₁₆-C₃₅ och kadmium. I en del prover som klarar riktvärdena låg de detekterade värdena ändå nära gällande riktvärden.

Under samrådet har en förnyad markundersökning gjorts, med fler provpunkter. I denna undersökning har halter överstigande riktvärdet för KM påträffats i tre provpunkter och för mindre känslig markanvändning (MKM) i en punkt. Halter av alifater, aromater, PAH och metaller förekommer över riktvärdena.

För området har det tagits fram plats specifika riktvärden som syftar till att mer ingående se vilka värden som kan godkännas på platsen utifrån den verksamhet som plankartan tillåter samt utifrån platsens specifika förutsättningar. Det framkommer av de plats specifika riktvärdena att området till viss del behöver saneras för att nå upp till godkända värden där risker kring markföroreningar är små.

Utredningarna i helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

Åtgärder

Markundersökningarna visar alltså på att värden som överskrider riktvärden för känslig markanvändning. Innan marken kan bebyggas, måste marken saneras så att riktvärden för känslig markanvändning nås. Detta säkerställs i plankartan med en bestämmelse om att startbesked inte får lämnas för byggnation innan markföroreningarna åtgärdats, med stöd av Plan- och bygglagen 4 kap. 14§.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri ädelgas. Riktvärdet för radon i inomhusmiljö är fastställt av Socialstyrelsen som anger att inomhusmiljön i bostäder och allmänna lokaler eller dricksvattnet inte ska ha radonhalter som överstiger 200 Bq/m³. Radon kommer från marken och mängden radon varierar mellan olika platser. Det är möjligt att konstruera byggnader på ett sätt så att radongaserna inte kommer in i byggnaden.

I Hyltebruk förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.

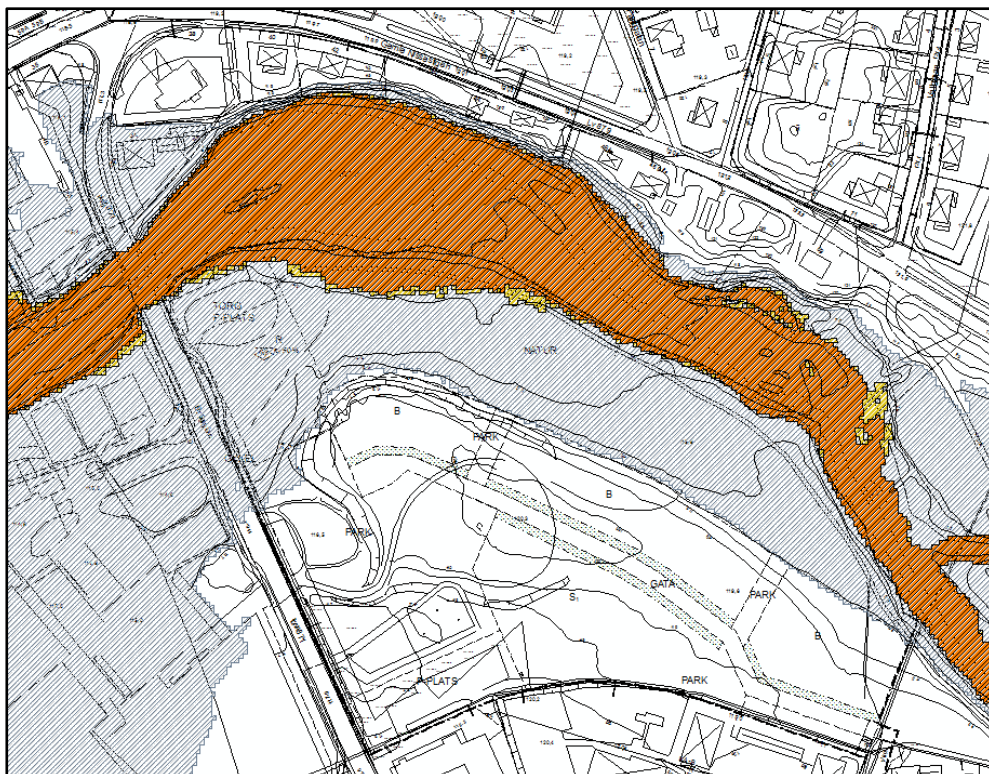
Skyfall och översvämning

Antalet skyfall kommer att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas rekommendation för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 års regn (Regnvolymen för ett så kallat 100 års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minuten).
- Risker för översvämning från ett 100 års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten kan till och från planområdet bedömas och ska vid behov säkerställas.

Översvämning

MSB har genomfört utfört en detaljerad översvänningskartering längs Nissan. Denna rapport är från 2018 och visar en översvänningsrisk för delar av planområdet närmast vattnet (figur 19).



Figur 19. Översvämningskarta. Orange skraffering 100-årsflöde, gul skraffering 200-års flöde, grå skraffering, BHF - beräknat högsta flöde, s.k. 10 000-års flöde.

Planens nordligaste del berörs av både 100-års flöde och 200-årsflöde som i huvudsak sammanfaller i samma linje. Denna risk ska beaktas. I plankartan införs bestämmelser om att ”Byggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden till nivån +116 meter i RH2000. Höjt grundvatten ska beaktas.” Det säkerställer att bebyggelsen klarar ett återkommande 100- och 200-årsflöde samt ett 10 000-års flöde med bibehållen funktion och säkerhet.

Hänsyn till översvämmning och förhöjt grundvatten ska tas vid utformning av dagvatten- och avloppsledningar.

Trafik och parkering

Trafikmiljön

Området nås via befintligt vägnät i huvudsak från Norra Industrigatan, som är genomfartsgata i centrala Hyltebruk. Norra Industrigatan har en trafikmängd på ca 1200 fordon per dygn vid senaste trafikmätningen (2008), varav 6% var tung trafik. Förbi planområdet i öster går Brogatan med en uppmätt trafikmängd om 5110 fordon per dygn (2008). Från Brogatan angörs befintliga parkeringar redan idag, dvs parkering till skateparken och Forumhuset samt grusplanen vid Nissan i Norr. Det finns även en anslutningsväg från Brogatan till platån. För både Brogatan (väg 871) och Norra Industrigatan (väg 870) är Trafikverket väghållare. Eventuella förändringar i korsningen Porsagränd och Norra industrigatan eller anslutningar på Brogatan behöver göras i samråd med och efter tillstånd av Trafikverket.

STRUKTUR

Den huvudsakliga strukturen i området följer topografins konturer. Bebyggelseområdena följer strandlinjen och den centrala platåns former. Anpassning har också gjorts för översvämningsrisken. Området närmast Nissan ligger inom område som riskeras att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde, 10 000-års flöde.

Området trafikmatas med en gata som löper centralt genom området.

BOSTÄDER

I huvudsak föreslås byggrätterna medge bostadsbebyggelse. Intentionen är att lämna öppet för en stor variation av ny bebyggelse, inom de ramar som planens bestämmelser medger. Omkring 120–150 bostäder bedöms kunna tillskapas i området.

VERKSAMHETER

Kommersiell service

I norr finns ett område planlagt för besöksändamål – R. Placeringen i Parkstaden och närheten till skateparken och Parkstadens rekreativstråk skapar möjlighet till ett kluster av verksamheter och aktiviteter som kan öka varandras attraktionskraft. Lämpliga ändamål kan vara aktivitets- eller sportändamål, t.ex. sporthall, padel eller liknande. Tanken är att detta ska skapa mötesplatser.

Förskola

Hylte kommun har under planprocessen identifierat behovet av en ny förskola och föreslår att den placeras i Parkstaden. Centralt i den södra delen föreslås en förskoletomt på omkring 6500 kvm placeras. Förskolan ska trafikmatas från Brogatan för att parkeringsplatsen ska kunna samutnyttjas med befintliga verksamheter samt för att trafiken inte ska belasta Porsagränd. Detta ska även underlätta vid hämtning och lämning av barn och i sin tur familjers vardagsliv. Enligt Naturvårdsverket riktvärde bör nya skolgårdar inte planeras där över 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan förekomma. På ytterst få platser visar bullerutredningen att det kan förekomma mellan 50 och 55 dBA inom förskole marken. För att säkerställa att skolgården ger en god utemiljö har därför planbestämmelser kring buller lagts in i plankartan.

Äldrevård

Hylte kommun vill möjliggöra för ett framtida särskilt boende för äldre på Parkstaden. Därför har äldrevård lagts till i plankartan på samma område där förskola och bostäder möjliggörs. Det finns därmed möjlighet att bygga förskola på bottenvåning och särskilt boende på övervåning utefter det som finnes lämpligt framöver. Platsen bedöms som lämplig för äldrevård då det ligger centralt i Hyltebruks tätort samt naturnära. Parkstaden är tänkt som en framtida mötesplats vilket kan gynna ett äldreboende.

ALLMÄN PLATS

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän platsmark.

Natur

Längs Nissan bibehålls naturmarken för att ge området ett högt rekreativt värde. Naturmarken ska i så stor utsträckning som möjligt hållas intakt, men med inslag av aktiviteter för rekreation och friluftsliv, exempelvis utegym, bänkar och grillplatser. Det kan dock krävas strandskyddsdispens inför detta. Inom naturmarken upphävs strandskyddet för att möjliggöra en dagvattenfördröjning på en yta av ca 30x35 meter.

Park

Mellan Brogatan och bostadsbebyggelsen föreslås ett parkområde. Detaljplanen ska möjliggöra för en grönskande mötesplats med olika aktiviteter, gång- och cykelvägar och planteringar.

Gata

Centralt i området löper en lokalgata som i huvudsak ska mata bostäderna med biltrafik. Utmed denna gata ska ingen parkering ske.

P-plats

Inom planområdet finns två dedikerade parkeringsplatser. I norr på befintlig grusparkering föreslås besökare till Parkstadens natur- och parkområde kunna parkera. På denna plats planläggs det även för torganvändning.

I söder på befintlig parkeringsyta föreslås en större parkering som ska medge samutnyttjande mellan verksamheterna inom området, till exempel besökare till Forum och förskolan.

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 samspejar med omkringliggande bebyggelse när det gäller utformning, volym liksom färg och materialval.

Trafik och parkering

Då planområdet ligger centralt i Hyltebruks tätort är trafiknätet väl utbyggt och har kapacitet för ytterligare bebyggelse. Planområdet föreslås trafikmatas söderifrån, från Norra Industrigatan, via Porsagränd.

En ny gata anläggs centralt i området i syfte att mata bostadsbebyggelsen med biltrafik. Gatan ansluter befintlig Porsagränd som leder trafiken ut på Norra Industrigatan. Parkering för bostadsändamål ska anläggas på respektive fastighet och inte på gatan.

Publika målpunkter så som parkeringar och R-området i norr angörs som idag via Brogatan. I norr finns idag en befintlig grusplan, som föreslås utformas på ett sätt så att en parkering kan anläggas. Parkering får dock inte hindra skötsel och framkomligheten till transformatorstationerna.

I området planeras upp till 150 lägenheter. Trafikalstringen för den centrala lokalgatan har beräknats i Trafikverkets trafikstringsverktyg och beräknas ge en uppskattad alstring av biltrafik med 223 resor med bil per dygn. Det anslutande trafiknätet bedöms klara en sådan trafikökning utan några större åtgärder.

Området bör även utformas för att uppmuntra gång-, cykel- och kollektivtrafikanvändare.

Kommunen har även tagit fram en enklare trafikutredning som komplement till detaljplanen och finns att tillgå på samhällsbyggnadskontoret.

Natur och grönytor



Figur 22. Visionsbild från prospektet.

De gröna värdena är centrala i framtagandet av Parkstaden och en stor kvalitet i det kommande bostadsområdet. De största värdena ligger i Nissans strandzon, både med vattenkontakt och en rik flora. Området närmast Nissan kommer därför planläggas som NATUR allmän platsmark för att säkerställa den allmänna rådigheten över marken samt allmänhetens tillträde till strandkanten och möjlighet till rekreation. Vegetationen ska i så hög utsträckning som möjligt hållas i naturligt skick.

Mitt i området, uppe på platån, planeras plats för gemensamma grönytor i mer uppstyrd form. Genom att förädla växtligheten och tillföra nya kvaliteter blir det här en naturlig samlingspunkt för orten och en plats för både rörelse och vila, picknick och sociala sammanhang tillsammans med andra. Plats för aktiviteter och lek, så som bollplaner, utegym, m.m. ska finnas och utvecklas tillsammans med hylteborna.

Mark och vatten

Området bedöms ha goda förutsättningar för en framtida exploatering. Grundläggning av byggnader och anläggningar bedöms kunna utföras utan grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor under förutsättningar enligt ovan, se avsnitt Geoteknik.

Hänsyn har tagits till översvämningsrisken och risken för höga vattenflöden vid ett eventuellt dammbrott. Området har anpassats för att klara att 10 000-års flöde, s.k. beräknat högsta flöde. En åtgärd som har vidtagits är att placera bebyggelsen längre ifrån Nissan.

Detaljplanen innebär att det skapas stora hårdgjorda ytor i form av tak, vägar och parkeringar. Det innebär att en stor mängd dagvatten genereras. Området är utformat med gröna kilar och stråk som ska möjliggöra omhändertagande av dagvatten från de tillkommande hårdgjorda ytorna, se avsnitt Dagvatten nedan.

Dagvatten

Det finns för närvarande inga dagvattenledningar inom området. Dagvattnet från området bör omhändertas på respektive fastighet.

En dagvattenutredning har tagits fram av bsv arkitekter och ingenjörer AB. Utredningen gjordes för den exploatering som föreslogs i samrådskedet. Efter samrådet har exploateringen ändrats och bebyggelsen flyttats högre upp av översvämningsskäl. Dagvattenutredningens principer kan appliceras på nytt planförslag. Förhållanden har ändrats ur dagvattensynpunkt gynnande för. Rinnvägarna har blivit längre, avståndet mellan bebyggelsen har blivit längre samt kvartersmarken har blivit mindre samtidigt som naturmarken blivit större.

Utredningen menar att i hög grad ska lokalt omhändertagande av vattnet eftersträvas och parkmarken och de gröna stråken tas till vara för att ta hand om dagvattnet, som ska renas och infiltreras innan det når recipienten Nissan.

Utredningen visar att om området inte ska släppa ut ett större dagvattenflöde efter planerad exploatering än vad det gör med befintlig markanvändning ska fördröjning anläggas för minst 480 kubikmeter dagvatten. För detaljplaneområdet föreslår utredningen att allt dagvatten från tak på byggnader, hårdgjorda markytor, gator och dräneringsvatten leds till ett s.k. svackdike. Från svackdikedet leds dagvattnet vidare till en torrdamm (typ gräsbevuxen markyta), vars utlopp mynnar ut i Nissan. I plankartan finns därför en planbestämmelse för fördröjning av dagvatten där även strandskyddet är upphävt.

Dagvattenutredningen i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadskontoret.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt. Konsekvenser av genomförandet för enskilda sakägare, andra berörda och miljön, redovisas under *Konsekvenser*, sid 28.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	oktober 2020
Granskning	maj 2022
Antagande	september 2022
Laga kraft	september 2022

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 hösten 2022, efter beslut om bygglov.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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

Avtal kommer framöver att reglera frågor om bland annat köpeskilling, marköverlåtelse och andra genomförandefrågor. Kommunen har för närvarande ingen exploatör att skriva avtal med utan planlägger sin egen mark. Kommunen bekostar planarbetet, därmed kommer planavgift att tas ut vid kommande bygglov som bekostas av exploatör/fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen har därmed ansvar för områdets anläggning, drift och skötsel medan fastighetsägare står för ansvaret inom kvartersmark. E. ON är huvudman för elnätet.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av E. ON:s befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för att kontakta E. ON gällande kabelvisning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och fastighetsbildning

Markägoförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Markägoförhållanden.

Kommunen avser att fortsatt äga marken där det möjliggörs för förskola, äldreboende samt bostäder. Därmed bedöms riskerna med kombinerad enskild och allmän kvartersmark som små. Tanken är att det ska byggas en förskola på platsen, i detaljplanen vill kommunen dock möjliggöra för fler ändamål som skulle kunna bli aktuella i ett längre perspektiv i kommunens regi.

Rättigheter

Fastigheten lastas av två stycken avtalsservitut för nätstation respektive kraftledning. (13-IM1-87/22005.1 och 1315IM-11/6765.1) Åtgärder som innebär att dessa rättigheter påverkas ska samrådas med och regleras i överenskommelse med rättighetsinnehavaren.

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 exploatering av allmän platsmark som gatukostnader och andra eventuella förbättringsåtgärder på gata inom planområdet bekostas av Hylte kommun.

Kostnader för fastighetsbildning och -reglering

Berörd exploatör/markägare bekostar behövlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet i förekommande fall.

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 för tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med Hylte kommuns Va-taxa eller i enlighet med särskilt avtal mellan exploatör/markägare och Hylte kommun.

Dagvattenanläggning- och drift bekostas av berörd exploatör/markägare detta regleras i samband med eventuellt köpavtal.

Fjärrvärme- och elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Eventuella kostnader kring flyttningar och ändringar av befintliga elanläggningar bekostas av exploatören.

KONSEKVENSER

Undersökning

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanarbetet. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen (2020-03-17).

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver en särskild miljöbedömning måste göras.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalera partiklar med en diameter mindre

än 10 µm). partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier.

Det bedöms inte finnas någon risk för att miljö kvalitetsnorm för luft överskrids i området.

Vatten

Planområdet omfattas av miljö kvalitetsnorm för grundvatten. Kvalitetskravet för kemisk status avseende grundvatten är god kemisk grundvattenstatus. Gällande kvantitativ status är kravet god kvantitativ status. Grundvattenförekomsten bedöms ha god status gällande båda kvalitetskraven.

Nissan (*Glassbodammen-damm uppströms Hyltebruk*) ligger alldeles intill planområdet och omfattas av miljö kvalitetsnorm för vatten. Vattenförekomsten bedöms ha otillfredsställande ekologisk potential. Bedömningen är preliminär i väntan på uppdaterad vägledning. Vattenförekomstens kemiska ytvattenstatus uppnår god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar ligger dock över det tillåtna gränsvärdet, men är undantagna kravet för att klara god status. Halterna av kvicksilver påverkas enligt VISS av stor mängd av nedfallande atmosfäriska kvicksilver och som transporterats till sjöar och vattendrag. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus.

Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids, under förutsättning att dagvatten kan omhändertas och renas innan det når recipienten.

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
Västra Hylte 1:211	Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen som även bekostar planarbetet. Fastigheten kommer få möjligheten att bebyggas med bland annat bostäder och förskola vilket gynnar kommunen.
Västra Hylte 1:200	Fastigheten ligger söder om planområdet och innefattar flerfamiljshus. Fastigheten är placerad utanför detaljplan men kan tänkas påverkas då fler människor kan komma röra sig i området och trafiken i området kan till viss del ökas.
Västra Hylte 1:184	Fastigheten ägs av kommunen och gränsar till planområdet i söder. Där samlingsplatsen forumhuset återfinns. Med fler människor på platsen kan det tänkas gynna fastighetens nuvarande ändamål.

Västra Hylte 1:133	Fastigheten ägs av Hylte kommun och innefattar kommunens vägar. Fastigheten ligger inom planområdet och trafiken kan öka på fastigheten.
Västra Hylte 1:210	Fastigheten ligger inom planområdet och det återfinns en transformatorstation här som kommer behöva flyttas.
Västra Hylte 1:233	Fastigheten ligger i östra delen av planområdet och består av bostäder. Fastigheten kommer dela infartsväg med Parkstaden.
Glassbo 1:10	Fastigheten täcker Nissan och är placerad norr om planområdet. Fastigheten har ett tillträdesservitut inom planområdet som generellt inte kommer påverkas.
Olofström Hallandsboda 1:82	Ägs av E.on och har avtalsservitut inom planområdet både gällande nätstation, jordkabel och kraftledning. Detaljplanen har tagits fram utefter E.ons synpunkter och de är medvetna om konsekvenserna.
Nittebo 1:6	Har servitut inom planområdet och kommer inte påverkas
Västra Hylte 1:159	Fastigheten ligger söder om planområdet och påverkas endast marginellt.
Västra Hylte 1:212	Fastigheten ligger till väster om planområdet och kan påverkas då trafiken kan tänkas öka.
Västra Hylte 1:219	Fastigheten ligger till väster om planområdet och skulle kunna påverkas då de som industri behöver ta hänsyn till boende i området.
Västra Hylte 1:225	Fastigheten ligger söder om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:18	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:46	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:47	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.

Örnabäckshult 1:79	Fastigheten ligger öster om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:66	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:81	Fastigheten ligger nordöst om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:84	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:188	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:234	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Örnabäckshult 1:239	Fastigheten ligger norr om planområdet och påverkas endast marginellt.
Väg 870, Norra Industriegatan	Exploatering av området kommer till viss del generera mer trafik vilket påverkar vägen.
Väg 871, Brogatan	Exploatering av området kommer till viss del generera mer trafik vilket påverkar vägen.
Lr 1 Till förmån för: Televerket	Ledningsrätten påverkas inte.

Konsekvenser för miljön och människors hälsa

Transportarbete

Under byggnation inom planområdet kommer det innebära en viss störning för kringboende. Det är en tillfällig och övergående konsekvens.

Landskapsbild och gaturum

Landskapsbilden och gaturummet kommer att påverkas marginellt, då planområdet ligger inom tätorten. Nya byggnader kommer sannolikt ges en annan utformning än befintliga byggnader och på så sätt förändra områdets karaktär.

Natur och växtlighet

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden och ny bebyggelse föreslås på mark som redan idag i huvudsak är planlagd för industri.

Dagvatten och översvämningsrisker

Planens genomförande får ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartermark samt hårdgjorda ytor ska tas om hand och infiltreras lokalt i området.

Buller

Planens genomförande kommer medföra en marginell ökning av trafik utmed Brogatan och Norra Industrigatan. Trafik till och från bedöms inte medföra att gällande riktvärden överskrids.

Trafik

Nya bostäder kommer att innebära en ökning av trafiken framförallt på Porsagränd och Norra Industrigatan. Exploateringen av planområdet bedöms innebära en godtagbar ökning av trafiken i området.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planens genomförande bedöms varken påverka miljö kvalitetsnorm för vatten eller luft negativt.

Hushållningsbestämmelser och riksintressen enligt miljöbalken (MB) kap 3–4

Planförslaget påverkar inte hushållningsintressen eller riksintresset enligt MB kap 3–4.

Konsekvenser för samhället

Ett genomförande av planen medför att Hyltebruks behov av attraktiva bostäder stärks. Drift och underhåll på allmän platsmark 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.

Detaljplanen möjliggör för många positiva sociala konsekvenser exempelvis kommer mötesplatser skapas som bidrar till många positiva effekter. Tillvaratagandet på naturområdet och parkområdet kommer även skapa en plats för rekreation i området. En central förskola med närhet till naturen kommer kunna bidra till ett förenklat vardagsliv för familjer samtidigt som barn och personal får en trivsamt läroplats. Ett äldreboende i området kan gynna samspel mellan generationer. Platsen inbjuder även till ett mer hållbart resande då den är lokaliserad nära befintlig och god kommunikation. Detaljplanen möjliggör för ett tillgängligt område där kommuninvånarna uppskattar att vistas.