

UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANBESKED

Ny detaljplan för Rydö 2:61 m.fl., Rydöbruk, Hylte kommun

SYFTE (VAD)

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för bostäder på platsen och en utveckling av området. Detaljplanen ska skapa förutsättningar till omvandling och utveckling av området.

Processen att ta fram en ny detaljplan innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

EFFEKT MÅL (VARFÖR)

Med en ny detaljplan möjliggörs det för bostäder på platsen istället för allmänt ändamål. Marken kan senare styckas av och säljas.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Åtgärden berör fastigheterna Rydö 2:61 och Rydö 2:62 som ligger placerat i nordöstra Rydöbruk. Inom fastigheten återfinns Rydöbruks skola med tillhörande gymnastiksal. Skolan lades ner 2024 men gymnastiksalen används fortfarande och bedöms vara i ett bättre skick än skolan.

Området är inkluderat i detaljplanen Ry 506, Rydöbruks samhälle, från år 1961. Detaljplanen tillåter allmänt ändamål.

Eftersom den gällande detaljplanen tillåter användningen allmänt ändamål begränsas markens användning till sådana verksamheter som exempelvis skola, post eller liknande. Det har nu kommit in förslag om att istället använda marken till bostäder vilket inte är möjligt med gällande detaljplan.

Planområdet är placerat inom ett riksintresse för kulturmiljövård vilket också är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram vilket den nya detaljplanen behöver ta hänsyn till. Hela Rydöbruk är inkluderat i kulturmiljöområdet. Planområdet befinner sig även inom en bedömningszon för deponi vilket skulle kunna innebära att markprover behövs för att utesluta föroreningar i marken. Söder om planområdet återfinns järnvägsspår som idag inte trafikeras men det är möjligt att detaljplanen ändå behöver förhålla sig och ta hänsyn till järnvägen.

PRELIMINÄRT PLANOMRÅDE

Detaljplanen föreslås begränsas av fastigheten Rydö 2:61 och delar av Rydö 2:26 samt gatorna Nissadalsvägen, Bäckgatan och Hyltevägen. Hela planområdet blir då ca 2 ha. Det är möjligt att planområde gränsen justeras vid framtagande av detaljplan.



ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanen.

Översiktsplanen pekar ut att kommunen ska sträva efter en tydlig utvecklingsstruktur där vi bygger vidare och utvecklas i de befintliga stråken och orterna som finns idag. Det handlar bland annat om att bygga tätare och komplettera och förnya befintlig bebyggelse för att korta avstånden och utveckla attraktiviteten i befintliga miljöer.

Översiktsplanen lyfter även att vi ska fokusera på attraktiva boende- och livsmiljöer. Bland annat ska vi verka för att nya attraktiva bostäder.

I översiktsplanen är området utpekade som ett befintligt område för bostäder och blandad bebyggelse, vilket innebär områden för bostäder med inslag av grönytor, vägar, verksamheter, handel, service och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen eller medför stora trafikmängder. Översiktsplanen lyfter att man bör byggare tätare, komplettera och förnya befintlig bebyggelse för att korta avstånden och öka attraktiviteten i befintliga miljöer.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms följande behöva utredas:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk utredning

PLANFÖRFARANDE	<p>Standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse.</p> <p>Beslut om att samråda och låta granska detaljplaneförslaget kan fattas av samhällsbyggnadsnämnden.</p>
ANTAGANDE	<p>Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av samhällsbyggnadsnämnden.</p>
SÖKANDE	Hylte Kommun
GÄLLANDE DP	Ry 506