



Diarienummer	2025SBN0138
Planens beteckning	Ryxxx
Påbörjad	2025-05-20
Antagen av samhällsbyggnadsnämnden	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år

Detaljplan för
Rydö 2:61 m.fl.
Rydöbruk
Hylte kommun, Hallands län



PLANBESKRIVNING SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-09-09

INLEDNING

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan Rydö 2:61 m.fl., som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom plan- och bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i centrala Rydöbruk och är ca 2,2 hektar stort. Planområdet omfattar fastigheten Rydö 2:61 samt delar av Rydö 2:62.

Detaljplanen möjliggör bland annat för byggnation av bostäder i form av friliggande en- och tvåbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus (parhus).

PLANENS HANDLÄGGNING

2025-05-20 beslutade kommunstyrelsen att bevilja ett positivt planbesked, och ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett planförslag. Planbeskedet gällde under förutsättningen att Kommunfullmäktige beslutade att riva den befintliga skolbyggnaden. Kommunfullmäktige beslutade om rivning 2025-06-03.

Detaljplanen för Rydö 2:61 m.fl. handläggs med ett standardförfarande och befinner sig just nu i samrådsskedet. När planen senare blir antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Bilden visar planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

HANDLINGAR

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

- Planbeskrivning
- Plankarta 1:1000 (A3) med tillhörande planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet 2025-08-14)
- Undersökning kring betydande miljöpåverkan (2025-09-04)

Detaljplanen har ärendenummer 2025SBN0138 (Platina) och DP 2024-000006 (ByggR).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För planhandlingarna ansvarar Hylte kommun genom undertecknad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2025-09-09

Katarina Paulsson
Samhällsbyggnadschef

Emma Eriksson
Planarkitekt

Innehåll

1	DETALJPLANENS SYFTE	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
5	PLANERINGSUNDERLAG	29
6	KONSEKVENSER.....	30
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	34

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 BAKGRUND

På platsen återfinns Rydöbruks skola, som avvecklades 2024. Sen dess har skolbyggnaderna stått tomma. Skolans verksamhet har flyttats till Torup och kommer inte återuppstå i Rydöbruk. Kommunen önskar därför att möjliggöra för bostäder på platsen vilket inte är möjligt med gällande detaljplan.

Gällande detaljplan är från 1961 och tillåter användningen allmänt ändamål, vilket begränsar markens användning till enbart verksamheter som gynnar allmänheten; exempelvis skola, post eller andra samhällsfunktioner.

1.2 SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för bostäder på platsen och en utveckling av området.

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

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen berör fastigheterna Rydö 2:61 och delar av Rydö 2:62. Planområdet ligger i östra delen av centrala Rydöbruk. Planområdet är ca 2,2 hektar och gränsar till bostäder, gator och vägar.

Detaljplanen möjliggör för bostäder, idrottshall, gata, park och natur.



Karta över Rydöbruk med berört område inringat.

Markägoförhållanden:

Aktuellt planområde innefattar följande fastigheter:

Rydö 2:61 Ägs av Hylte Kommun

Rydö 2:62 Ägs av Hylte Kommun

2.2 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.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet planläggs det för allmän plats GATA, NATUR och PARK.

Befintlig gata in till området förlängs för att skapa en lokalgata, med en vändplan på slutet.

Befintligt mindre grönområde vid infarten till område och befintligt grönområde vid korsningen Hyltevägen/Nissadalsvägen planläggs som natur.

Där det idag återfinns en fotbollsplan föreslås användningen park så att fotbollsplanen kan bevaras. Platsen föreslås även planläggas som natur ifall skötseln av planen skulle upphöra.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Inom all allmän plats är det kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Trafikverket är ansvarig för Nissadalsvägen.

E. ON är ansvarig för elnätet, E. ON:s ledningar som idag finns inom planområdet berör enbart fastigheten Rydö 2:61 och är inga allmännyttiga ledningar som behövs för övriga samhället. Därför skyddas inga elledningar i plankartan.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen innefattar kvartersmark vilket planläggs för BOSTÄDER. Det möjliggör för både fristående en-och tvåbostadshus samt sammanbyggda en-och tvåbostadshus. Det planläggs också för IDROTTSHALL/BOSTÄDER inom kvartersmarken för att möjliggöra för ett bevarande av den befintliga idrottshallen samtidigt som det skapar förutsättningar för rivning av idrottshallen och nybyggnation av bostäder.

2.5 BEFINTLIGT

Inom fastigheten återfinns idag en skolbyggnad och en förskola som är sammanbyggd med en idrottshall. Det finns även skolgård, mindre skog, fotbollsplan och lekplats inom området. Kommunfullmäktige har beslutat att riva skolbyggnaden och gett kultur och folkhälsonämnden i uppdrag att föra dialog med Rydöbruks IF avseende gymnastiksal, omklädningsrum samt den tidigare förskolan inom fastigheten Rydö 2:61. Detta för att utreda behovet och möjligheten till bevarande av idrottshall. Detta förväntas ske i samband med framtagande av detaljplanen.

2.6 TRAFIK

Området nås via befintligt vägnät från Nissadalsvägen, Bäckgatan och Smålandsgatan. Framtida anslutning planeras genom en förlängning av Smålandsgatan. Parkering ska ske inom den egna fastigheten och ej vara störande för omgivningen.

2.7 ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Hylte kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Rydö 2:61 m.fl.
Kommunens diarienummer	2025 SBN0138
Hänvisning till beslutsprotokoll	xxxx-xx-xx §xx (beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2025-05-20
Detaljplan laga kraft	xxxx-xx-xx

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

<i>Samråd</i>	Höst 2025
<i>Granskning</i>	Vinter 2025/2026
<i>Antagande</i>	Vår 2026
<i>Laga kraft</i>	Vår 2026

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer.

Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas efter detaljplanen vinner laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Under förutsättning att planen laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske sommaren 2026.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

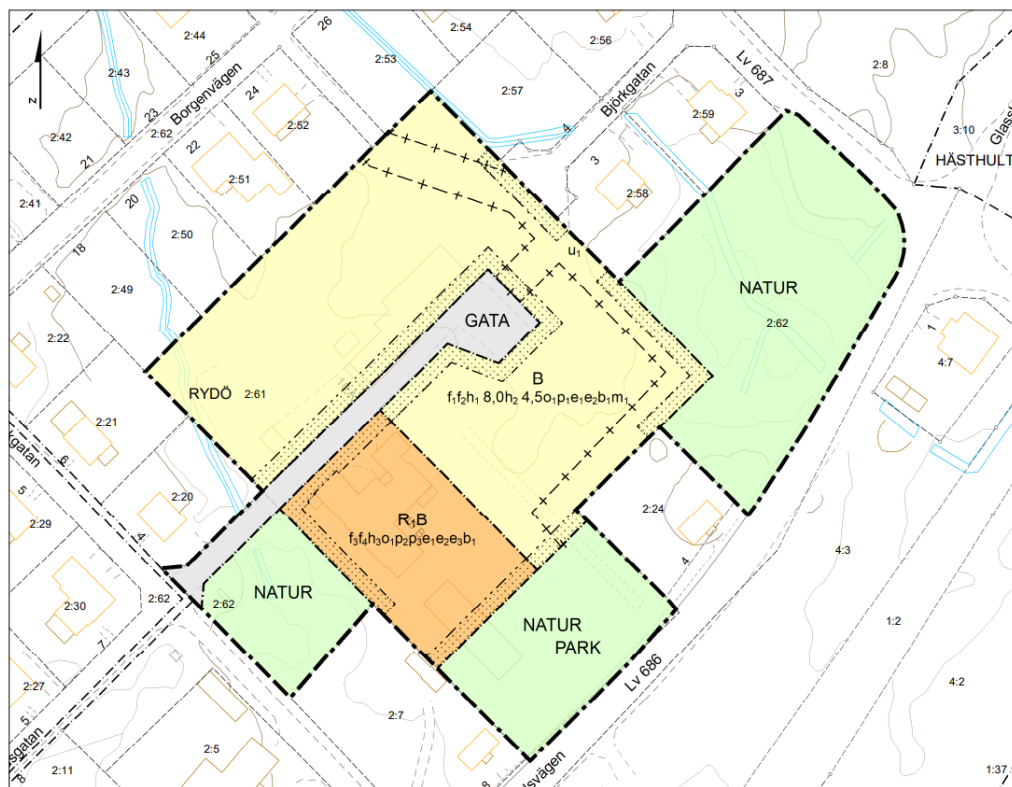


Bild visar föreslagen plankarta (samrådshandling).

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA: Användningen gata tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Användningen möjliggör för en infartsgata till området. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §*

NATUR: Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Användningen skapar förutsättningar för naturmark. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §*

PARK: Användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Användningen gör det möjligt att utveckla området och exempelvis bibehålla den befintliga fotbollsplanen. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §*

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK


B - BOSTÄDER: Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen används för att möjliggöra för bostäder på platsen. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §*

R₁ - IDROTTSHALL: Användningen idrottshall är en precisering av användningen besöksanläggningar. Besöksanläggningar används bland annat för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår bland annat sport- och idrottsverksamheter. Även komplement till idrottshall ingår i användningen. Användningen möjliggör för bevarande av idrottshall i området.

Besöksanläggningar används också för exempelvis kulturella och religiösa verksamheter samt övriga besöksverksamheter vilket det inte möjliggörs för i detaljplanen. *PBL (2010:900) 4 kap. 5 §*

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

 – Marken får inte förses med byggnad: Denna egenskapsbestämmelse begränsar markens användning. Prickmark är placerad intill allmänna platsmarker eftersom det inte finns någon granne som kan yttra sig om byggnation intill fastighetsgräns. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

UTFORMNING

f₁ – Endast en- och tvåbostadshus: Utformningen är satt för att möjliggöra för byggnation av både fristående en- och tvåbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Detta för att skapa möjligheter till varierande boendeformer. Bestämmelsen hindrar uppbyggnad av flerbostadshus. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

f₂ – Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får finnas per fastighet: En huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet ger möjlighet till ett bostadshus och exempelvis garage. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

f₃ – Vid användning bostäder får endast en- och tvåbostadshus uppföras: Bestämmelsen är satt för att möjliggöra för byggnation av både fristående en- och tvåbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus. Detta för att skapa möjligheter till varierande boendeformer. Bestämmelsen hindrar uppbyggnad av flerbostadshus. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

f_4 – Vid användning bostäder får högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad finnas per fastighet: En huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet ger möjlighet till ett bostadshus och exempelvis garage. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h_1 8,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter: Höjden är satt till 8 meter vilket möjliggör för två våningar. Höjden är vald för att området ska harmonisera med befintligt bostadsområde. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

h_2 4,5 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter: Höjden är satt till 4,5 meter för att komplementbyggnaden ska underordnas huvudbyggnaden. Höjden är vald för att området ska harmonisera med befintligt bostadsområde. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

h_3 – Högsta nockhöjd på idrottshall är 10,0 meter. Högsta nockhöjd vid användning bostäder är 8,0 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad: Höjden är satt till 10 meter för att befintlig idrottshall på platsen ej ska bli planstridig. Höjder regleras också för bostäder ifall idrottshallen rivs och bostäder uppförs på platsen. *PBL (2010:900) 4 kap. 11 §*

TAKVINKEL

o_1 – Vid användning bostäder ska takvinkel på huvudbyggnad vara mellan 27 grader och 45 grader: Bestämmelsen är satt för att platta tak på huvudbyggnader bör undvikas, detta för att den nya bebyggelsen ska passa in med den befintliga. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

PLACERING

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör ske inom egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därav bör huvudbyggnad inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen och komplementbyggnader närmre än 1 meter ifrån fastighetsgränsen. Bestämmelsen möjliggör även för sammanbyggda hus över fastighetsgräns som exempelvis parhus. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

p₂ – Vid användning bostäder ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Vid användning bostäder ska komplementbyggnad placeras minst 1 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör kunna ske på sin egen fastighet. Byggnader nära fastighetsgräns kan även missgynna grannar. Därför bör huvudbyggnad inte placeras närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen och komplementbyggnader närmre än 1 meter ifrån fastighetsgränsen. Bestämmelsen möjliggör även för sammanbyggda hus över fastighetsgräns som exempelvis parhus. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

p₃ – Vid användning idrottshall ska byggnader placeras minst 3,0 meter ifrån fastighetsgräns: Byggnader kräver underhåll och underhållet bör kunna ske på sin egen fastighet. För att den befintliga idrottshallen inte ska bli planstridig tillåts idrottshall 3 meter ifrån fastighetsgräns. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ - För friliggande en- och tvåbostadshus är minsta tillåtna fastighetsstorlek 800 kvadratmeter med en största byggnadsarea på 200 kvadratmeter per fastighet: En byggnadsarea på 200 m² per fastighet ger möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnad. Bestämmelsen är satt för att spegla befintlig bebyggelse. *PBL (2010:900) 4 kap. 11*

e₂ - För sammanbyggda en- och tvåbostadshus är minsta tillåtna fastighetsstorlek 450 kvadratmeter med en största byggnadsarea på 40% av fastigheten: En byggnadsarea på 40 % av fastigheten per fastighet ger möjlighet till både bostadshus och komplementbyggnad. Bestämmelsen är satt för att spegla befintlig bebyggelse. *PBL (2010:900) 4 kap. 11*

e₃ – Största byggnadsarea för användning idrottshall är 800 kvadratmeter: Detta begränsar möjligheten för utbyggnad av idrottshallen men möjliggör för bevarande av befintlig idrottshall och komplement till hallen. *PBL (2010:900) 4 kap. 11*

UTFÖRANDE

b₁ – Friskluftsintag får ej placeras mot järnväg (farligt godsled): För att minska riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods ska friskluftsintag placeras vänt från farligt godsled (järnvägsspåret). Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse nära farligt godsled (järnvägsspår) utförs för att minska risker vid olycka med farligt gods. *PBL (2010:900) 4 kap. 16 §*

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, begränsas av sekundär egenskapsgräns: Inom planområdet återfinns det befintliga VA-ledningar som tjänar allmänheten. För att säkerställa ledningarnas placering och ett lämpligt arbetsområde intill ledningarna har det föreslagits ett markreservat i plankartan. Markreservatet är placerat med fem meter på vardera sidan av ledningen och regleras med sekundär egenskapsgräns. *PBL (2010:900) 4 kap. 6 §*

SKYDD MOT STÖRNING

m₁ – Befintliga diken omhändertar dagvatten från kringliggande områden. Dikenas funktion ska upprätthållas: Inom planområdet återfinns det två mindre diken. För att säkerställa dikenas funktion (omhändertagande av dagvatten) är en planbestämmelse placerad i plankartan. Detaljplanen hindrar inte att diken exempelvis grävs ner eller flyttas, men funktionen ska bibehållas. Kommunen vill även uppmärksamma att anmälan eller tillstånd av vattenverksamhet kan krävas. *PBL (2010:900) 4 kap. 12 §*

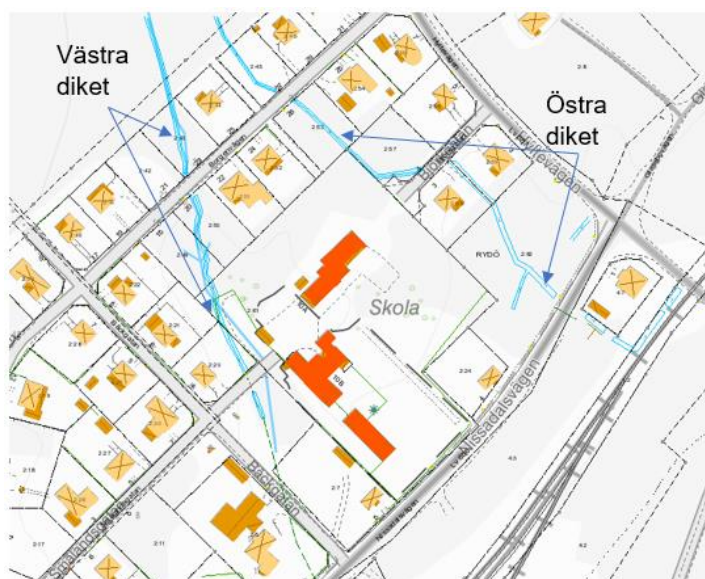


Bild visar på dikenas nuvarande placering.

GENOMFÖRANDETID

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

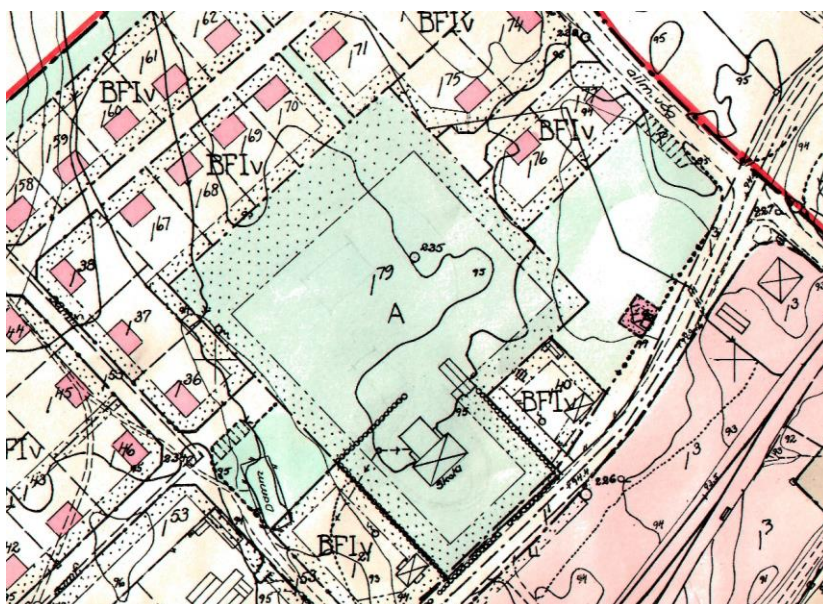
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde gäller byggnadsplanen *Ry 506 – Rydöbruk samhälle*, från 1961. Äldre byggnadsplaner gäller idag som en detaljplan. Planområdet är sen tidigare planlagd för allmänt ändamål.



Bilden visar en del från gällande detaljplan Ry 506. Där planområdet är planlagt för allmänt ändamål.

4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2025-05-20 §91 att bevilja positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Rydö 2:61 m.fl. Planbeskedet gällde under förutsättningen att Kommunfullmäktige beslutade att riva den befintliga skolbyggnaden. Kommunfullmäktige beslutade om rivning 2025-06-03 §53.

Planarbetet ska ske i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan, antagen 2019.

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.

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

4.2 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet återfinns Rydöbruks skola och Rydöbruks förskola som är sammanbyggd med en idrottshall och en värmecentral (läs mer under rubrik Teknik).

Den 17 oktober 2023 beslutade kommunfullmäktige, KF §105, att avveckla Rydöbruk skola och förskola efter vårterminen 2024. Kommunfullmäktige beslutade om rivning av skolan 2025-06-03 §53. Kommunfullmäktige beslutade då även att ge kultur- och folkhälsonämnden i uppdrag att föra dialog med Rydöbruks IF avseende gymnastiksal, omklädningsrum samt den tidigare förskolan. I syfte att försöka hitta en överenskommelse med föreningen för att möjliggöra en fortsatt användning för föreningen av gymnastiksal med tillhörande utrymmen.

Utöver byggnaderna återfinns det en fin natur i området med flertalet större träd. Det finns även en skolgård med lekutrustning och fotbollsplan.



Bilderna visar några befintliga byggnader inom planområdet.

4.2.1 KRINGLIGGANDE BEBYGGELSE

Omkring skolområdet återfinns flera bostäder i form av villor. De flesta villorna är uppförda som enplanshus med inredd vind och får bebyggas till 20% av fastigheten.

4.3 MILJÖ

4.3.1 STRANDSKYDD

Intill och delvis inom planområdet finns två bäckar/diken. I slutet av det västra diket omhändertas vattnet och leds vidare i en dagvattenledning mot Nissan. Den östra diket anses vara något mindre. Vattnet leds via en öppen dagvattenhantering och i vägtrummor under Nissadalsvägen.

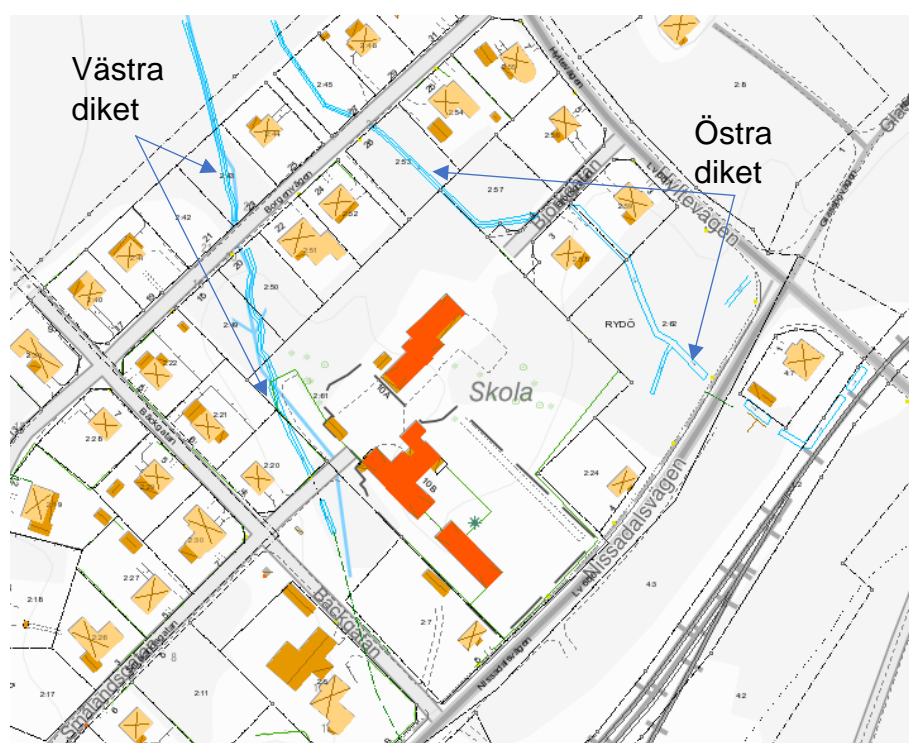


Bild visar västra och östra diket.

Den 1 juli 2025 trädde det in nya regler gällande strandskydd. I miljöbalken (1998:808) 7 kap 13 § står det nu att:

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag, om inte annat följer av 13 a-13 c §§.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

- 1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strand-områden, och*
- 2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2025:512).*

Enligt 13b § gäller inte strandskydd vid sträckor av ett vattendrag vars bredd vid normalt medelvattenstånd är två meter eller smalare.

Kommunen bedömer att bäckarna/dikena inom planområdet är mindre än två meter vid normalt medelvattenstånd. Därmed är kommunens samlade bedömning att bäckarna/dikena ej berörs av strandskyddsregler. Planområdet berörs således inte av strandskydd. Dikena fyller en funktion för dagvattenhanteringen i området. Omhändertagandet av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Dikenas funktion ska därför bibehållas vid exploatering.



Bilder från 2025-09-03 som visar västra och östra diket.

4.3.2 DAGVATTEN

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

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

Strategin ska eftersträvas.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta indikerar området en hög genomsläpplighet av ytvatten. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration. Omhändertagandet av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Befintliga diken i området omhändertar dagvatten från kringliggande områden. Dikenas funktion ska bibehållas.



Genomsläpplighetskarta från Sveriges geologiska undersökning.

Vid en exploatering bör marken utformas så att tillrinning sker till natuirtyr eller brunnar och inte mot byggnader.

4.4 KULTURMILJÖ

4.4.1 RYDÖBRUKS HISTORIA, KULTURMILJÖPROGRAM

Kommunfullmäktige antog 2019 ett kulturmiljöprogram för Hylte kommun. Kulturmiljöprogrammet beskriver Rydöbruk som en välbevarad industrimiljö tillsammans med bruksherrgården och dammar och lämningar från tidigare kraftutvinning vilket utgör områdets värdekärna.

Rydöbruk är en av Hallands äldsta bruksorter, med ursprung i ett järnbruk som etablerades på platsen under 1740-talet. Pappers- och sulfatmassatillverkning kom sedan att dominera produktionen i Rydöbruk, fram till 1940-talet när produktionen stegvis flyttades till Hyltebruk.

Den bevarade industribebyggelsen i ådalen längs Nissan är mestadels uppförd under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet när pappersindustrin gick på högvarv. Vid Knystaforsen och längs Nissan finns många rester från det tidigare nyttjandet av vattnet som kraftkälla, dammar, kanaler och andra lämningar.



Äldre flygfoto över industrin.

Med bruket växte också brukssamhället Rydöbruk fram. På höjden norr om industriområdet löper gamla Nissastigen och järnvägen mellan Torup och Hyltebruk, och samhället breder ut sig längs vägsträckningen. Längs huvudgatan återfinns/återfanns flera byggnader som fyllt viktiga funktioner i det äldre brukssamhället. En del av dessa byggnader används nu som bostäder eller står tomma. Intill huvudgatan återfanns exempelvis Rydö skola som byggdes 1905, skolan revs senare och platsen är nu inkluderad i planområdet.



Rydö gamla skola 1960, som byggdes 1905. Bakom skymtas den nya skolan.

Järnvägen mellan Torup och Hyltebruk löper parallellt med huvudgatan tvärs genom samhället, där det före detta stationshuset är centralt placerat.

Bebyggelsen i centrala Rydöbruk har generellt en låg skala, och består nästan uteslutande av en- och tvåvåningshus. Tomterna är ofta stora, vilket ger en gles struktur längs huvudgatan. Arbetar- och frikyrkorörelsen utgjorde viktiga

sammanhang för den arbetande befolkningen i Rydöbruk, och om detta vittnar såväl den stora Folkets husbyggnaden i samhällets västra utkant som det byggnadsminnesförklarade missionshuset.

Idag utgör inte Rydöbruks centrum en tydlig kulturmiljö, men här finns ett flertal byggnader med stora kulturvärden. Området är relativt tåligt för tillägg och förändringar, till skillnad mot den mer homogena industrimiljön som utgör områdets värdekärna.

Mitt i samhället är det spektakulära flyttblocket Knystahall beläget. Det utgjorde tidigare gränsmarkering mellan Sverige och Danmark, och sedermera landskapsgräns mellan Halland och Småland.

Kulturmiljöprogrammet pekar på **viktiga karaktärsdrag** som välbevarad industrimiljön med bebyggelse från 1800- och 1900-talet. Dammar, kanaler och lämningar från tidigare nyttjande av vattenkraft. Folkrörelsens byggnader som Folkets hus och Missionshuset. Bruksherrgården och arbetarbostäderna.

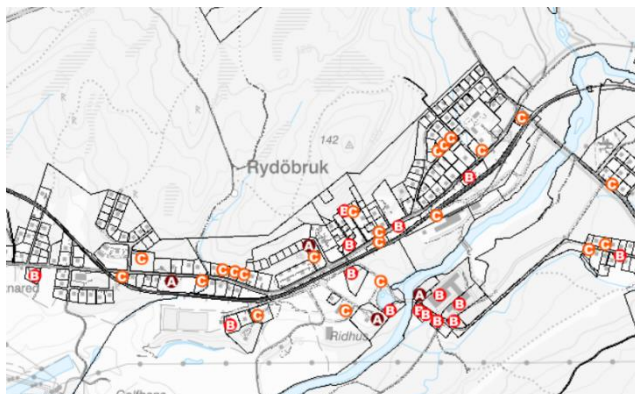
Riktlinjer gällande den framtida utvecklingen innefattar att tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar skall utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas. Ny bebyggelse i anslutning till bruksområdet ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag av industrimiljö.



Bild på kommunens Kulturmiljöprogram antagen av Kommunfullmäktige 2019.

4.4.2 KULTURMILJÖ HALLANDS BYGGNADSinVENTERING

Kulturmiljö Halland genomförde 2007 en byggnadsinventering i Hylte kommun. 976 objekt registrerades som kulturhistoriskt värdefulla vilket är en hög andel jämför med övriga länet. Syftet med inventeringen är att kunna säkerställa bebyggelsens kulturvärden i planeringen.



Kulturmiljö Hallands bebyggelse inventering i Rydöbruk.

I Rydöbruk återfinns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, dock ingen inom föreslaget planområdet.

Kommunen har fyra byggnadsminnen varav ett finns i Rydöbruk, Rydöbruks missionshus. Missionshuset är placerat drygt 600 meter ifrån planområdet och är klassat i klass A vilket innebär att byggnaden så långt som möjligt ska bevaras/återställas med ursprunget som utgångspunkt.

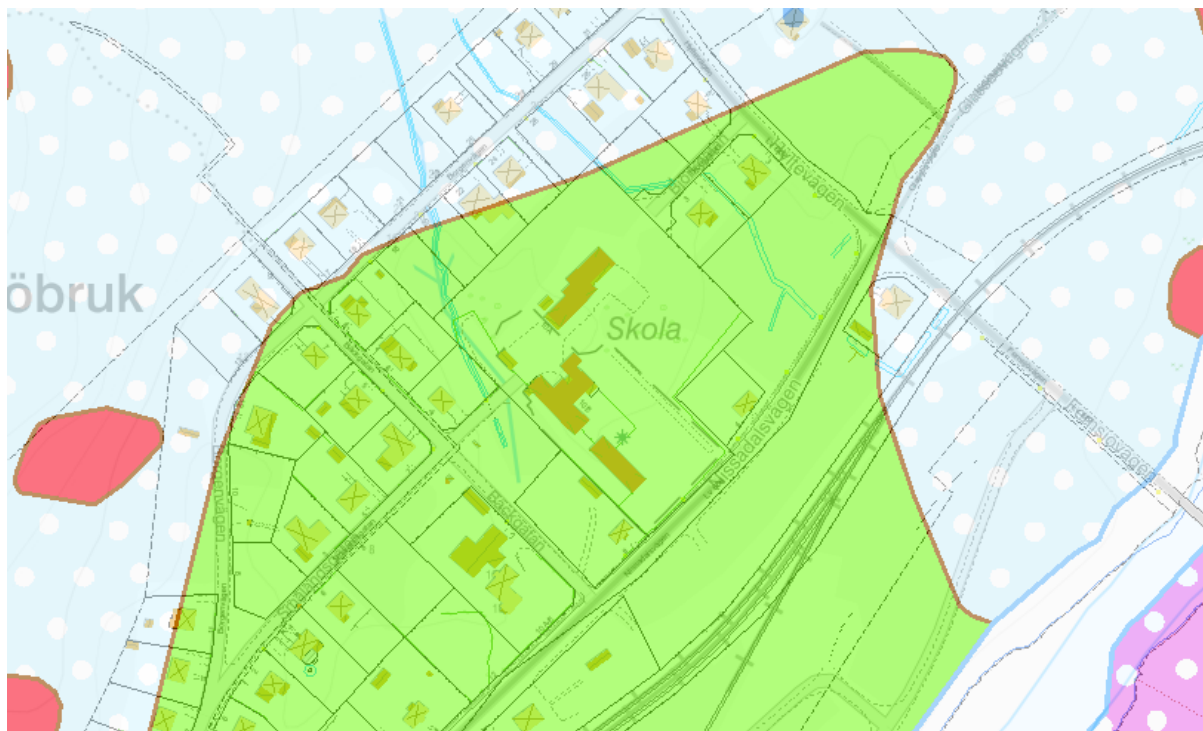
Flera andra byggnader är inventerade i Rydöbruk. Byggnader intill planområdet har främst inventerats i klass C vilket oftast är av en mer vardaglig karaktär av lokalhistoriskt intresse.

4.4.3 FORNLÄMNINGAR

I området finns inga kända fornminnen. Kommunen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

4.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marknivån inom planområdet är relativt plan. Marken förväntas bestå av isälvssediment inom planområdet enligt SGU:s kartlager över jordarter. Marken är sen tidigare bebyggd och kommunen känner ej till någon problematik i området kring sättningar eller liknande.



Jordarts-karta från Sveriges Geologiska undersökning.

4.6 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.

4.6.1 KULTURMILJÖVÅRD

Stora delar av Rydöbruk samhälle är ett riksintresse för kulturmiljövård. Inom riksintresset får inga åtgärder genomföras som innebär att värdena påtagligt skadas.

Riksintresse för kulturmiljövård ska avspegla landets historia och utgörs bland annat av jordbruksbyar, stadskärnor, arbetarbostäder mm.

Rydöbruk är ett brukssamhälle med ursprung i järnbruk från 1742 och med ovanligt välbevarad industrimiljö som speglar storindustrins tillväxt och samhällsbildande kraft kring sekelskiftet 1900 vilket är motiveringen till riksintresset. Värdet uttrycks genom läget vid fors i Nissan, produktionsanläggningar, transportvägar, kontor, brandstation, bruksherrgård, arbetar- och tjänstemannabostäder, brukshandel med flera byggnader.

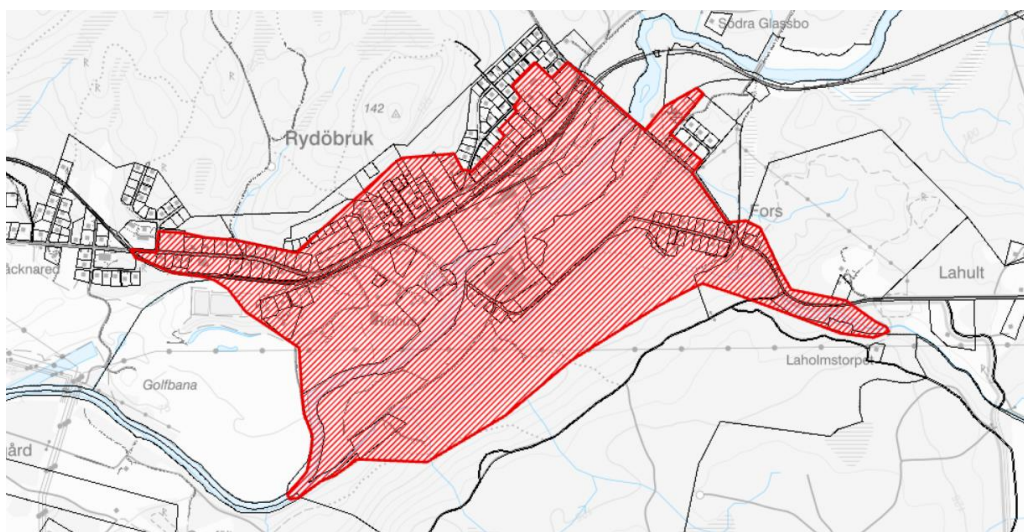


Bild visar riksintressets utbredning i Rydöbruk

4.6.2 KOMMUNIKATIONER: LUFTFART

Stora delar av Hylte kommun är utpekade som riksintresse för kommunikationer: Luftfart. Detta eftersom Halmstad flygplats utgör ett riksintresse för luftfart. Riksintresset innebär att flygplatsområdet och de omgivande influensområdena ska skyddas med hänsyn till flygbuller, flyghinder och elektromagnetisk störning. Detaljplaneförslaget kommer inte påverka riksintresset.

4.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

4.7.1 GOD HUSHÅLLNING 3 KAP 1 §

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

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och ligger i ett tätbebyggt område, och berör inget oexploaterat område, ekologisk särskilt känsligt område, jordbruksmark eller skogsmark.

4.8 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är regler om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna har beslutats för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. MKN är ett juridiskt styrmedel som utgår från kunskap om vilka störningsnivåer och föroreningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för utan fara för påtaglig olägenhet.

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

4.8.1 LUFT

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hylte kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

4.8.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten infördes i miljöbalken år 2001. Normen för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller helt dör ut. Normen för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenande ämnen. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av vattenkvaliteten.

4.8.3 BULLER

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

4.9 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.9.1 RISK FÖR OMGIVNINGSBULLER

Trafiken utmed Nissadalsvägen och Hyltevägen bedöms inte innebära en risk avseende 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.

Enligt trafikverket kör mindre än 1000 fordon på Nissadalsvägen och Hyltevägen dagligen (ÅDT). Hastigheten på Nissadalsvägen och Hyltevägen är idag 40 km/h. Enligt Boverkets information "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" skulle det innebära 53 dBA 10 meter ifrån vägmitt. Därmed klarar detaljplanen gällande bullerkrav med god marginal och ytterligare utredningar bedöms ej behövas.

4.9.2 RISK FÖR OLYCKOR

Genom Rydöbruk längs med huvudgatan löper ett äldre järnvägsspår. Järnvägen byggdes framförallt för att underlätta för industrin men användes under flera år även för persontrafik. Järnvägen har de senaste åren inte används varken för person- eller godstrafik. Kommunen önskar dock bevara möjligheterna till en kollektivtrafiksomläggning från väg till järnväg mellan Hyltebruk-Torup-Halmstad.

All järnväg i Sverige är klassade som farligt godsled där farligt gods kan transporteras. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter, som har sådana egenskaper att de kan skada människor, miljö eller egendom om de inte hanteras rätt under en transport. Därför har kommunen valt att ta hänsyn till järnvägen vid framtagande av detaljplanen.

För att bedöma riskerna gällande farligt godsled har kommunen använt sig av *Riskanalys av farligt gods i Hallands län* framtagen av länsstyrelsen i Halland. Analysen lyfter fram diverse rekommendationer för att minska risker gällande farligt gods. Vid byggnation inom 150 meter ifrån farligt godsled ska risker beaktas vid framtagande av detaljplan.

Risakanalysen delar in området intill väg där farligt gods kan transporteras i fyra bedömningszoner:

1. Yttre gräns för riskbedömningsområde. En yttre gräns för riskbedömningsområde sätts i risakanalysens riktlinjer till 150 meter. Detta avstånd gäller för alla transportleder. Utanför detta avstånd kan byggnader för alla typer av normalt förekommande användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker från farligt gods.
2. Rekommenderat avstånd (Basavstånd). Detta är rekommenderade avstånd mellan transportleder och olika användningsområden. Avstånden varierar, beroende på typ av transportled och användningsområde, mellan 30-100 meter. I händelse av en farligt gods olycka kan påverkan uppstå även på dessa avstånd men risknivån bedöms som acceptabel utan särskilda åtgärder, dock ska vissa baskrav vara uppfyllda.
3. Byggnation möjlig med angivna åtgärder (Reducerat avstånd). Inom detta område kan betydande påverkan uppstå i händelse av en farligt gods olycka. För att byggnation ska vara möjlig krävs att specificerade säkerhetshöjande åtgärder vidtas.
4. Bebyggelsefritt område. Detta är ett minimiavstånd mellan byggnader och transportleder enligt dessa riktlinjer. Avståndet varierar beroende på transportled och användningsområde. Om det, under särskilda omständigheter, finns önskemål att frångå detta avstånd krävs särskild riskanalys. Avståndet varierar, beroende på typ av transportled och användningsområde, mellan 15–30 meter.

	<i>Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)</i>		
Typ av bebyggelse	<i>Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)</i>	<i>Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)</i>	<i>Västkustbanan</i>
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Länsstyrelsen tabell gällande avstånd kopplat till farligt godsled.

Kommunen har valt att klassa järnvägen som "Väg-Låg" där lägre flöden av farligt gods anses transporteras. Detaljplanen möjliggör för nybyggnation av småhus ca 100 meter från farligt godsled vilket placerar planområdet inom det rekommenderade avståndet (Basavstånd) enligt analysen.

Byggnation inom det rekommenderade avståndet bedöms som acceptabel utan särskilda åtgärder men vissa baskrav ska uppfyllas. För småhus är ett baskrav att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas. Området bör heller inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

För att reducera konsekvenser vid eventuellt utsläpp av giftig gas har kommunen föreslagit en skyddsbestämmelse i detaljplanen att friskluftsintag ska placeras ifrån järnvägen. Om tågtrafik i framtiden återkommer anses detta inte vara ett

bekymmer för de bostäder som detaljplanen möjliggör för. Detaljplanen förväntas inte heller påverka järnvägens utveckling negativt. Snarare positivt då resandeunderlag kan utökas.

4.9.3 RISK FÖR 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).
- Risken 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.

Området bedöms inte påverkas vid skyfall och översvämningar.

4.9.4 RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Området förväntas inte drabbas av risk för ras, skred eller erosion. Platsen har sedan länge tillhört kommunen och kommunen har inte sätt några tecken på varken ras, skred eller erosion.

4.9.5 FÖRORENAD MARK

Översiktsplanen lyfter fram att planområdet befinner sig inom bedömningszon (500 meter) gällande två deponier. Cirka 300 meter (en västerut och en österut) från planområdet återfinns deponierna. Områden kring deponier kan innehålla föroreningar från bland annat hushålls-, bygg-, och/eller industriavfall.

-Deponin österut (Rydöbruks AFA) är en äldre kommunal nedlagd deponi. Deponin var i bruk ca år 1940-1962. Deponin behandlade både hushålls-, trädgårds-, bygg-, industri- och muddermassa. Deponin är klassificerad i riskklass två.

-Deponin västerut (Rydöbruks industrideponi (2)) är också en äldre nedlagd deponi. Denna deponi är däremot icke-kommunal. Inom deponin kan det hanterats industri-, kisaska- och spånskiverester. Deponin är inkluderad i riskklass två.

Väster om planområdet återfinns även ett potentiellt förorenat område. Det har tidigare pågått drivmedelshantering på platsen. Drivmedelshanteringen är

nedlagd, markprover har tagits på platsen och det konstaterades att området inte var förorenat. Kommunen skötte om provtagningen.

Vidare utredningar kring deponierna och den potentiella markföroreningen bedöms ej behövlig bland annat eftersom planområdet sedan tidigare varit bebyggt med skola. Planområdet bedöms dessutom innehålla ett tillräckligt säkerhetsavstånd till eventuella förorenade områden och de topografiska förutsättningarna bör ej leda eventuella föroreningar mot planområdet. Vid djupare grävning, borring eller liknande åtgärder bör dock kontakt tas med kommunens miljöenhet.

4.10 TRAFIK

Planområdet ligger i närheten av Nissadalsvägen, vägen beräknas ha en årsdygnstrafik på mellan 501-1000 fordon. Hastigheten är idag 40 km/h. Det är trafikverket som sköter om vägen. Bostadsgatorna runt planområdet sköts av kommunen.

Kommunen har använt Trafikverkets trafikstringsverktyg för att beräkna kommande trafikstring. Det beräknades utefter 3 parhus och 7 villor med totalt 24 boende. Detaljplanen möjliggör även för andra användningar så uträkningen bör endast ses som ett riktvärde med viss osäkerhet. Verktöget visar på totalt 62 resor per dygn. Kommunen bedömer att ökningen är acceptabel för området.

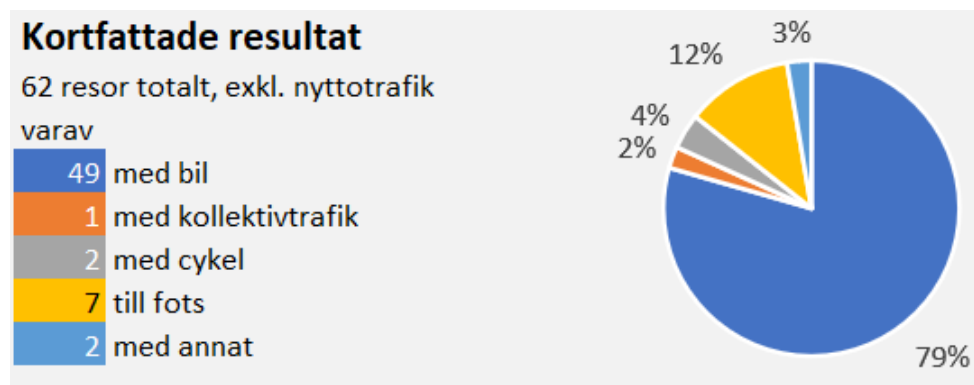


Bild visar på resultatet från trafikverkets trafikstringsverktyg.

4.11 TEKNIK

Inom eller intill planområdet finns ledningar för el (E.ON), bergvärme (Hylte bostäder) och fiber (Tele2).

- E.ONs elledningar finns inom planområdet där det är planlagt för allmän platsmark. Dessa ledningar kan bibehållas även vid en exploatering. E.ON har även ledningar framdragna till nuvarande idrottshall som är placerat på kvartersmark. Dessa ledningar skulle kunna bibehållas om fastighetsägaren själv önskar detta. De kommer dock inte skyddas i plankartan eftersom de inte anses vara en allmännyttig ledning. Förslagsvis bör en ny elledning dras vid exploatering av ny gata för att

förse bostäder. Befintliga kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via E.ONs hemsida. Byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Upplag eller ändring av marknivån får ej ske ovanför markkabeln utan medgivande ifrån E.ON, detta för att reparation och underhåll ej ska försvåras.

- Inom planområdet finns en befintlig värmecentral (bergvärme) med tillhörande ledningsnät och borrhål. Värmecentralen förser skolan, förskolan och gymnastiksalen med värme. Värmecentralen är placerad inom föreslagen kvartersmark med användningen bostäder. Värmecentralen förväntas bevaras då den idag ger värme till idrottshallen. Lämpligen bör ett avtal skrivas som reglerar rättigheter och skyldigheter. I framtiden bör man lämpligen flytta eller installera ny värmecentral vid de byggnader som ska försörjas med värmen. Om det finns önskemål från fler fastighetsägare i området att nyttja bergvärmeanläggningen som en gemensamhetsanläggning så hindrar inte detaljplanen detta. Ansökan om bildade av gemensamhetsanläggning görs till lantmäteriet av fastighetsägare. Detaljplanen har inte vidare utrett möjligheterna för gemensamhetsanläggning. Bergvärmecentralen är placerad norr om idrottshallen och påverkan detaljplanens västra sida.
- Tele2 har fiberledningar strax utanför planområdet som ej påverkas av planförslaget.

Vatten och avlopp

Kommunen har befintliga VA ledningar i området vilka skyddas med markreservat för allmännyttiga ledningar i detaljplanen. Nya anslutningspunkter till bostäder föreslås hamna i gata vid exploatering.

4.12 SERVICE

När den nya detaljplanen vinner laga kraft kommer användningen allmänt ändamål ej längre gälla på platsen. Områden som kommunen kan erbjuda sin service på minskar därmed i och med detaljplanen.

4.13 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. Omkring planområdet förekommer generellt ingen markradon som överskrider gällande riktvärden.

5 PLANERINGSUNDERLAG

Detta avsnitt presenterar diverse planeringsunderlag som tagits fram och använts i planprocessen. Underlagen finns i sin helhet att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen, nedan följer en sammanfattning ifrån underlagen.

5.1 KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG

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

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

Kommunens undersökning gjordes den 4/9 2025 och kom fram till att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bland annat undersökt om detaljplanen förväntas påverka kringliggande områden, naturvärden, rödlistade arter, övriga planer och program i kommunen, kommunens arbete gällande hållbar utveckling mm. Detaljplanen anses inte påverka detta. Undersökningen lyfter fram att ett miljöproblem som skulle kunna vara relevant för detaljplanen är en trafikökning, det bedöms dock som en liten förändring. Inom planområdet återfinns det även flera äldre tallar som gärna får bevaras då de bidrar till naturmiljön på platsen.



Bild på en av tallarna i området.

5.1.2 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen kommer fatta ett särskilt beslut om detaljplanen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte efter undersökningssamrådet.

5.2 UTREDNINGAR

Planområdet har sen tidigare använts som skola, platsen är redan exploaterad och innefattar befintlig bebyggelse. Bebyggelsen har funnits länge på platsen och kommunen känner inte till några risker i området. Detaljplanen ändrar framförallt användningen på fastigheten vilket inte anses vara problematiskt för området. Därav har inga övriga utredningar ansetts behövliga.

6 KONSEKVENSER

Detta avsnitt redovisar konsekvenser som detaljplanen kan förväntas medföra och hur dessa behandlas.

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

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

Sakägare	Konsekvenser
Rydö 2:61	Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av kommunen. Fastighetsägaren bekostar detaljplanen. Fastigheten möjliggörs för bostadsändamål, idrottshall, natur, gata och park. En fastighetsreglering kommer behövas för att stycka av tomter på området. Fastighetsregleringen bekostas av fastighetsägaren.
Rydö 2:62	Delar av fastigheten ligger inom planområdet och planläggs som natur/park.
Rydö 2:7	Är placerat söder om planområdet och skulle kunna bli påverkat då bostäder, idrottshall, park och natur föreslås intill fastighetsgränsen. Bostäder och idrottshall förväntas generera trafik i området. Området har sen tidigare använts för skola vilket anses vara en större påverkan än planförslaget.
Rydö 2:20	Är placerat väster om planområdet och skulle kunna bli påverkat då bostäder och gata föreslås intill fastighetsgränsen vilket genererar trafik i området. Området har sen tidigare använts för skola vilket anses vara en större påverkan än planförslaget.
Rydö 2:21	Är placerat väster om planområdet och skulle kunna bli påverkat då bostäder planläggs mot fastighetsgränsen.
Rydö 2:22	Är placerat väster om planområdet och förväntas inte påverkas.
Rydö 2:49	Är placerat norr om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen.
Rydö 2:50	Är placerat norr om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen.
Rydö 2:51	Är placerat norr om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen.
Rydö 2:52	Är placerat norr om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen.

Rydö 2:53	Är placerat norr om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen.
Rydö 2:54	Är placerat norr om planområdet och förväntas inte påverkas.
Rydö 2:55	Är placerat norr om planområdet och förväntas inte påverkas.
Rydö 2:56	Är placerat öster om planområdet och förväntas inte påverkas.
Rydö 2:57	Är placerat väster om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen.
Rydö 2:58	Är placerat nordväst om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen. Det planläggs även för natur intill fastighetsgränsen vilket inte förväntas påverka fastigheten.
Rydö 2:59	Är placerat nordväst om planområdet och naturmark föreslås intill fastighetsgränsen och förväntas inte påverka fastigheten.
Rydö 2:24	Är placerat söder om planområdet och skulle kunna bli påverkat eftersom det planläggs för bostäder intill fastighetsgränsen. Det föreslås även natur och park intill fastighetsgränsen.
Hästhult 3:10	Förväntas inte påverkas av planförslaget.
Rydö 2:5	Är placerat väster om planområdet och kan påverkas av trafik till och från planområdet.
Rydö 2:8	Är placerat nordöst om planområdet och förväntas inte påverkas av planförslaget.
Rydö 2:30	Är placerat väster om planområdet och kan påverkas av trafik till och från planområdet.
Rydö 4:3	Är placerat söder om planområdet och förväntas inte påverkas.
Rydö 4:7	Är placerat söder om planområdet och förväntas inte påverkas.
Rydö GA:1	Är en äldre vägförening som ej längre är i bruk, både inom och utom planområdet. Förväntas inte påverkas. Kommunen har tagit över och ombesörjer skötseln av vägarna i området.

6.2 NATUR

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden och redan är bebyggd.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

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

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Därav ses inte heller någon större konsekvens kring miljön.

6.3.2 STRANDSKYDD

Området berörs ej av strandskydd, konsekvens saknas därför.

6.3.3 DAGVATTEN

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark ska tas omhändertas inom den egna fastigheten.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av miljökvalitetsnormerna vatten, luft eller buller.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget förväntas inte innebära olägenhet från buller.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Området förväntas inte drabbas av översvämningar.

6.5.3 OLYCKOR

Planområdet är utformat för att reducera risker gällande olyckor med farligt gods. Konsekvenser bedöms som små.

6.5.4 RAS, SKRED OCH EROSION

Planområdet förväntas inte inneha risk för ras, skred eller erosion.

6.6 SOCIALA

Det finns både negativa och positiva sociala konsekvenser vilket båda är svåra att bedöma. Att allmän service så som skola försvinner från orten är inget som en detaljplan styr. Möjligheten till allmän service försvinner dock eftersom allmänt ändamål ersätts med bostäder och idrottshall vilket kan anses negativt för ortens utveckling. Det anses däremot vara positivt att utveckla området för

nya bostäder istället för att riskera en öde plats i samhällets centrum som skulle kunna förfalla och bli otrygg.

6.7 RIKSINTRESSE

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande riksintressen (kulturmiljövård och kommunikationer: luftfart) negativt.

6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

MILJÖBALKEN

Detaljplanen anses medföra en god hushållning av markanvändning.

6.9 TRAFIK

Detaljplanen förväntas inte påverka trafiksituationen i området något nämnvärt.

6.10 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Detaljplanen påverkar inga mellankommunala frågor.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här förtydligas genomförandefrågorna för att detaljplanen skall kunna genomföras på bästa sätt.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

Nuvarande markägförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Hela detaljplanen; Markägförhållanden. Mark eller utrymme förvärv är ej aktuellt.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen reglerar att bostadsfastigheter ej får vara mindre än 800 m².

7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

När detaljplanen vunnit laga kraft bör fastighetsägaren till Rydö 2:61 och Rydö 2:62 initiera en fastighetsreglering för att stycka av bostadstomter och idrottshall i området.

7.2.3 RÄTTIGHETER

Inga kända rättigheter så som servitut finns inom planområdet. Det är dock möjligt att servitut skapas mellan framtida fastighetsägaren till idrottshallen och fastighetsägare som berörs av värmecentralen och dess ledningar (inklusive elledning till centralen).

7.2.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det planläggs med möjlighet för bildandet av flera fastigheter. Det skapas därmed möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar för att förvalta fastigheternas tekniska behov. En gemensamhetsanläggning är en anläggning exempelvis värmeanläggningar, som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Alla fastigheter i en samfällighetsförening är delägare av en gemensamhetsanläggning. De har då både ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta anläggningen. För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en lantmäteriförrättning av lantmäteriet. Prövning av gemensamhetsanläggning sker endast om någon yrkar på det. Beroende på hur en eventuell framtida avstyckning ser ut kan det även bli aktuellt med servitut för att möjliggöra för gemensamhetsanläggning.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

Vid projektering och exploatering av gata i området bör ledningar gällande VA, fiber och el förläggas. Befintliga VA-ledningar kommer eventuellt också behöva justeras.

7.3.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Allmän platsmark natur och park anses redan vara utbyggda. Utbyggnad av gata åligger exploitören.

7.3.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

I samband med att området exploateras ska vatten och avlopp byggas ut. Området befinner sig inom VA-verksamhetsområde.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

De kostnader som uppstår i samband med exploatering av kvartersmark bekostas av exploitören.

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 och el

Fastigheterna kommer göras om och då kommer det saknas anslutningspunkter till VA i området. När de nya fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp tas avgift ut i enighet med gällande taxa.

Dagvattenanläggning och -drift inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

7.4.1 PLANAVGIFT

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

7.4.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Detaljplanen hindrar inte skapandet av gemensamhetsanläggningar i området.

7.4.3 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan återfinns under ärendeinformation. Genomförandetid återfinns under genomförandetid.

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Är ej aktuellt kommunen planlägger sin egen mark.

7.5.2 TIDPLAN

Tidsplan för exploatering är inte satt.



POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk
BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000
E-POST kommunen@hylte.se WEBBPLATS [Hylte.se](http://hylte.se)