

## UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANBESKED

Ny detaljplan över fastighet Staffansbo 1:174 m.fl. i Hyltebruk, Hylte kommun

---

### SYFTE (VAD)

Syftet med en ny detaljplan är att skapa en flexibel plan som möjliggör bostäder på platsen.

Gällande detaljplan tillåter bostäder/fristående hus på platsen. Den gällande detaljplanen är från 1975 och planbestämmelserna anses föråldrande och stämmer inte överens med dagens behov. Genom att ta fram en ny detaljplan kan flera typer av bostäder tillåtas på platsen så som friliggande villor, parhus och flerbostadshus. Detta skulle kunna bidra till fler attraktiva bostäder som uppfyller individens olika behov.

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

### EFFEKT MÅL (VARFÖR)

Kommunen har tidigare arbetat med exploatering av området utefter den äldre, gällande detaljplanen. Det har då framkommit diverse problem som gör att en ny prövning av markens lämplighet är att föredra för att underlätta framtida byggnation.

Hylte kommun har som mål att öka invånarantalet, och att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer är en viktig aspekt i detta.

### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Åtgärden berör ett stort område i Staffansbo, Hylte kommun. Området ligger i södra utkanten av centrala Hyltebruk, och omringas av villor i väst, radhus i norr samt skogsmark och enstaka gårdar i söder och öst.

Områdets norra delar består av två bostadsfastigheter och ett äldre hus, samt en mindre väg som leder fram till dessa. De två bostadsfastigheterna ägs av privata fastighetsägare, resterande del av området ägs av kommunen. Övrig del av området består av skogsmark, rester från en äldre gård, samt spår av ett tidigare odlingslandskap i form av flertalet stengärdesgårdar.

Den gällande detaljplanen, Hy 522, är från 1975 och området har inte bebyggts efter planen. En ny detaljplan över området skulle innebära en flexiblere plan som bättre passar dagens behov och planeringsideal än de som rådde 1975. Kommunen vill möjliggöra för flerbostadshus samt en ny anslutning och dragning av gata till området, då vägen i nuvarande detaljplan löper över två bostadsfastigheter.

Ny detaljplan kommer således överlappa och ersätta del av detaljplan Hy 522.

I planarbetet kommer ett flertal aspekter behöva utredas. Dessa finns listade under rubriken *Behov av utredningar och fördjupade analyser*.

## PRELIMINÄRT PLANOMRÅDE

Ortofoto över Staffanbo med preliminärt planområde markerat med svart. Planområdet föreslås begränsas av Liljevägen i norr, det redan bebyggda området i väster samt fastighetsgränserna till söder och öster. Planområdet är ca 13 hektar stort.

Eventuellt kan detaljplanen delas upp i flera etapper, och således minska i storlek.



## ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

I översiktsplanen är området inte utpekade för någon specifik markanvändning.

Planerad åtgärd går däremot i linje med en av kommunens utpekade strategier för samhällsplanering i översiktsplanen; Attraktiva tätorter. Även ett av kommunens fokusområden; Attraktiva boende- och livsmiljöer, rymmer väl med planerad åtgärd. En viktig del i att få invånare att stanna kvar i kommunen samt att locka till sig nya, är att erbjuda olika typer av bostäder för livets olika skeden, vilket en ny detaljplan kan möjliggöra.

Hyltebruk är kommunens största ort i stråk, och övervägande del av kollektivtrafiken går via Hyltebruk och vidare inom kommunen eller till grannkommunerna. Starka stråk pekas ut som en strategi i översiktsplanen, och för att stärka stråken är en viktig del att stråken förtätas och kompletteras med bebyggelse och bostadstyper som saknas.

## ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas vidare i planbeskrivningen.

## BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms följande behöva undersökas:

- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Arkeologisk utredning
- Stengärdesgårdar, biotopskyddade
- Dike, strandskydd
- Lämplig anslutning av väg
- Potentiell jordbruksmark
- Lämplig fastighetsindelning
- Samfällighet i sydöstra hörnet

---

PLANFÖRFARANDE	<p><b>Standardförfarande.</b> 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	<p>Hylte kommun</p>
GÄLLANDE DP	<p>Hy 522 – Jonsbo 1:4, 1:6</p>