

ANTAGANDEHANDLING 1990-06-20

DETALJPLAN FÖR GOLFBANA MM RYDÖBRUK Hylte kommun

PLANBESKRIVNING

ÖVRIGA HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Layoutförslag för 18-håls golfbana (förminskat)

Karta tillhörande förslag till översiktsplan för Rydöbruk

Kopia på gällande detaljplaner

Genomförandebeskrivning

ALLMÄN ORIENTERING

Rydö golfklubb har sedan 1986 arrenderat mark av kommunen för att anlägga och driva en golfbana. Avtal tecknades 1986-06-01. Nio hål anlades i en första etapp. Efter ansökan om bygglov 1989 att utöka golfbanan med ytterligare 9 hål, beslutade byggnadsnämnden att detaljplan skulle upprättas innan bygglov kan meddelas.

Rydö golfklubb erhöll 1990-01-25 tillstånd av byggnadsnämnden att upprätta detaljplanen.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen avser främst att reglera anläggandet av golfbanans andra etapp på sådant sätt att allmänhetens tillgänglighet till Nissans strand samtidigt blir god. Vidare avgränsas ett område i öster som ridskolan nyttjar. Två kulturhistoriskt intressanta miljöer, Herrgården och Väcknareds gård ingår också i detaljplanen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Rydöbruks samhälle mellan bebyggelsen och Nissans norra strand. Området är ca 2 km långt med ca 2,3 km strandlängd och bredden är 70 - 600 meter.

I västra delen gränsar planområdet till allmänna vägarna nr 686 resp 652 (Nissadalsvägen och Mjälahultsvägen) samt till en obebyggd jordbruksfastighet.

I mellersta delen gränsar planen i norr mot gällande äldre detaljplan.

I östra delen går planområdet in i gällande plan och föreslår förändring för klubbhusets, ridklubbens och Herrgårdens tomtområden. Även en bostadsfastighet, Rydö 1:36, regleras i planförslaget.

Den helt nybyggda utloppskanalen för Hylte nya kraftverks tunnel ligger mitt i planområdet.

Ägare av marken är kommunen med undantag av Rydö 1:37 (klubbhuset) som ägs av golfklubben, Rydö 1:14 (Herrgården) som ägs av föreningen Rydöbo samt Väcknared 1:3 (Väcknareds gård) och Rydö 1:36 som är privatägda. I västra delen ingår en del av Gustavsberg 1:5, som är privatägd jordbruksmark.

Flera luftledning för elkraft genomkorsar området. En telekabel går i östvästlig riktning genom området.

Ortens avloppsreningsverk ligger i området, spillvatten- och dagvattenledningar går genom området på flera ställen.

Kända fornlämningar finns, en milstolpe och ett odlingsröse, båda vid Väcknareds gård (raä nr 34).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunfullmäktige antog 1986 principer och avtal för anläggandet av golfbanan samt anslog medel för att täcka en del av anläggningskostnaderna.

Den under feb-mars 1990 utställda, av byggnadsnämnden godkända, översiktsplanen för Rydöbruk redovisar golfbanan, ridanläggningen samt kulturmiljöerna.

Vid samråd om översiktsplanen under 1986-88 med bl a länsstyrelsen har inga erinringar framförts mot markanvändningen inom nu aktuellt detaljplaneområde. Länsstyrelsen uttryckte att golfbanan har förutsättningar att bli en av de vackraste i länet.

Det finns ingen detaljplan för större delen av området. Gällande detaljplaner som berörs är fastställda 1961-12-30 resp 1975-07-11.

Särskild vattendom reglerar mark- och vattenanläggningarna för Hylte kraftverk.

Utmed Nissan gäller strandskyddsförordnande inom 100 m från stranden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Den östra delen av golfbanan är färdigställd (9 hål) och i drift. Inpassningen i terrängen är god.

Större delen av det västra området består av öppen åker- och betesmark med större och mindre lövträdsdungar där floran bl a omfattar backsippor.

Stränderna är omväxlande branta och flacka.

Det nya kraftverket har sin utloppstunnel och kanal i området. Det har inneburit att terrängen delvis omformats med nya slänter och flera större massupplag. Massorna som kommer från tunnelbygget, täcks med jord och grus. De ger ett sterilt intryck. Golfbanans utvidgning bör innebära att området tillförs värden från landskapssynpunkt.

Ett särskilt värdefullt naturområde i västra delen föreslås bevarat för sina botaniska värden.

Ett allmänt naturområde i norra delen utgör skydd mellan småhustomter och golfbana. Området ansluter till allmänplatsmark i gällande detaljplan.

Strandnaturen bevaras, se avsnitt nedan.

Värdefulla byggnadsmiljöer

Bevarandeplanen för Rydöbruk redovisar tre objekt inom planområdet.

Herrgården som med sina uthus ligger högt och vackert intill det gamla bruket är troligen flyttad hit 1830. Den ingår i område med särskilt kulturvärde och tillhör klass 1 (kulturhistorisk särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas).

Huvudbyggnaden kommer troligen att bestå som bostadshus.

Ekonomibyggnaderna till herrgården används numera för ridverksamhet. De föreslås bevarade som en värdefull del i miljön.

Väcknareds gård är en välbevarad gårdsanläggning med mangårdsbyggnad från 1860-talet. Gården utgör område med särskilt kulturvärde och manbyggnaden tillhör klass 2 (kulturhistorisk värdefull byggnad vars kulturhistoriska

särdrag skall beaktas). Övriga byggnader har inga större egenvärden, men utgör en del av gårdsmiljön.

Klubbhuset är en fd kassörsbostad för det nedlagda bruket uppförd ca 1900. Den tillhör klass 1 och får inte förvanskas enligt bevarandeplanen.

De båda gårdsmiljöerna föreslås utgöra kulturresevat vars särart skall bevaras. Avsikten är att byggnader och miljö skall bevaras men att olika användningssätt skall vara möjliga. Uthus och ekonomibyggnader får ersättas med likvärdiga nya hus.

Befintligt och framtida klubbhus samt nytt ridhus föreslås bli delar i området med värdefull bebyggelsemiljö, där olika bebyggelseåtgärder skall anpassas till de befintliga äldre byggnadernas kulturvärden.

Bostadstomt

Rydö 1:36 är en bebyggd tomt som ges byggrätt för bostad.

Golfklubben

Rydö golfklubb disponerar större delen av området genom arrendeavtal med kommunen. Den befintliga 9-hålsbanan utgår från klubbhuset i nordöstra hörnet. Här finns också korthålsbana, övningsområde och maskinhus. Tillfart sker från Nissadalsvägen via Idrottsvägen. Parkeringen sker längs med järnvägen samordnat med idrottsplatsen utanför planområdet. De nio nya hålen avses anläggas i den västra delen av området, så att en artonhålsbana skapas. Eventuellt kommer ett hål att behöva förläggas på ängsmark tillhörande Gustavsberg 1:5. Eventuellt framtida klubbhus föreslås placerat i nordöstra delen av området.

Ridskolan

Öster om golfbanan arrenderar Hylte ryttaförening av kommunen ekonomibyggnader och mark för ridverksamhet. Gällande detaljplan anger jordbruksändamål, vilket föreslås ändrat till ridområde.

Ryttaföreningen önskar uppföra ett ridhus i områdets södra del. Detta kräver flyttning av befintlig elledning.

Avloppsreningsverk

Det befintliga verket skall vara kvar och redovisas som område för tekniska anläggningar. Golfklubben avser att anlägga en ny tillfartsväg från väster för att bättre kunna disponera marken där nuvarande väg går.

Den nya vägen är särskilt redovisad i planen.

Ledningar

Telekabel finns i nordväst liksom avloppsledningar. Dagvattenledning korsar i östra delen. Dessa ledningar hålls tillgängliga för resp ägare genom sk u-områden. Flertalet befintliga luftledningar för elkraft skall finnas kvar. Sydkraft är ledningsägare och har ställt krav på att ledningsstråken markeras som områden med särskilda föreskrifter samt att avtal ingås om säkerhetshöjande åtgärder.

Golfklubben avser att träffa överenskommelse med ledningsägarna om nödvändiga säkerhetsåtgärder och övrig anpassning.

Allemansrätt och strandnatur

Det generella strandskyddet enligt Naturvårdslagen samt anspråken på att bevara strandnaturen vid golfbanans utvidgning har planmässigt formulerats. Avsikten är att säkerställa allmänhetens möjligheter att röra sig längs med stranden till största delen på naturmark. Ett sammanhängande område till stor del längs strandkanten föreslås få bestämmelsen: Naturområde med allmänt tillgänglig gångstig. Naturvårdshänsyn skall generellt visas och vegetation utanför anlagda banor skall endast få gallras.

Golfklubben föreslås få ansvaret att anlägga och märka ut gångstigen samt stå för skötseln av området. Mellan anlagda gräsytor för golfbanorna och gångstigen anordnas skyddsplantering, speciellt där strandskyddet berörs. Viktiga grusvägar genom området skall också hållas öppna för allmän gångtrafik. Dessa är inte avsedda för allmän biltrafik, vilket i anslutning till Ekvägen kan markeras genom att en grind sätts upp.

Dispens från gällande strandskydd

Byggnadsnämnden avser att ge erforderlig dispens från strandskyddet. Dispensen begränsas hårt. Endast ett nytt kort hål kommer att delvis anläggas inom strandskyddsområde (ca 60 m från stranden). De tidigare anlagda två hålen längs stranden vid en krök på Nissan är väl anpassade till miljön och avses bestå. Skälen att medge dispens är bl a det begränsade markintranget och att befintliga upplagsmassor från krafttunneln utnyttjas på ett positivt sätt. På övrig mark bibehålls strandskyddet. Dispensen knyts till antagandet av detaljplanen.

K-KONSULT Halland

Christer Källqvist

Antagare av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1990-08-30 8127

Beviljat med nummer vunnit laga kraft.

Hyllabruk 1990-11-01

Lil Larsson
Lil Larsson

ANTAGANDEHANDLING 1990-06-20

DETALJPLAN FÖR GOLFBANA MM RYDÖBRUK Hylte kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetiden sätts till tio år och slutar 2000-01-01.

TIDPLAN

Antagande av detaljplan augusti 1990.

Golfbana

Anläggningsarbeten sep-okt 1990.
Helt spelbar aug 1991.

Ridskola

Nytt ridhus tidigast 1991.

ANSVARSFÖRDELNING

Golfklubben ansvarar för anläggning och skötsel inom hela golfbaneområdet.
För naturmarken och allmän gångstig skall skötsel ske enligt kommunens anvisningar. Avtal kan behöva träffas om detta.

Golfklubben anlägger ny väg till avloppsverket, vilken sedan kommunen underhåller.

Golfklubben ansvarar för utmärkning av allmän gångstig samt upplysning till golfspelare och allmänheten om vilka hänsynsregler som gäller.

Golfklubben träffar avtal med Sydkraft om säkerhetsåtgärder mm beträffande elledningar genom området.

Sydkraft underhåller utloppskanalen och får genom avtal med golfklubben utnyttja befintlig tillfart vid behov.

Hylte Ryttaförening träffar avtal med Sydkraft om flyttning av elledning vid uppförande av nytt ridhus.

Respektive fastighetsägare ansvarar på normalt sätt för byggnaders och anläggningars underhåll inom kulturresevatnen.

EKONOMI

Investeringsbeloppen är fn inte kända.

FASTIGHETS RÄTT

Enskilt ägda fastigheter inom området avses bestå.

Kommunen äger större delen av marken inom området och arrenderar ut denna till Rydö Golfklubb resp Hylte ryttaförening med undatag för avloppsreningsverkets tomt..

Rydö Golfklubb avser att träffa avtal om arrende med ägaren till Gustavsberg 1:5.

K-KONSULT Halland

Christer Källqvist
Christer Källqvist

Antagen av ~~byggnadsnämnden~~ kommunfullmäktige

1990 08-30, § 127

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1990-11-01

Lil Larsson

Lil Larsson