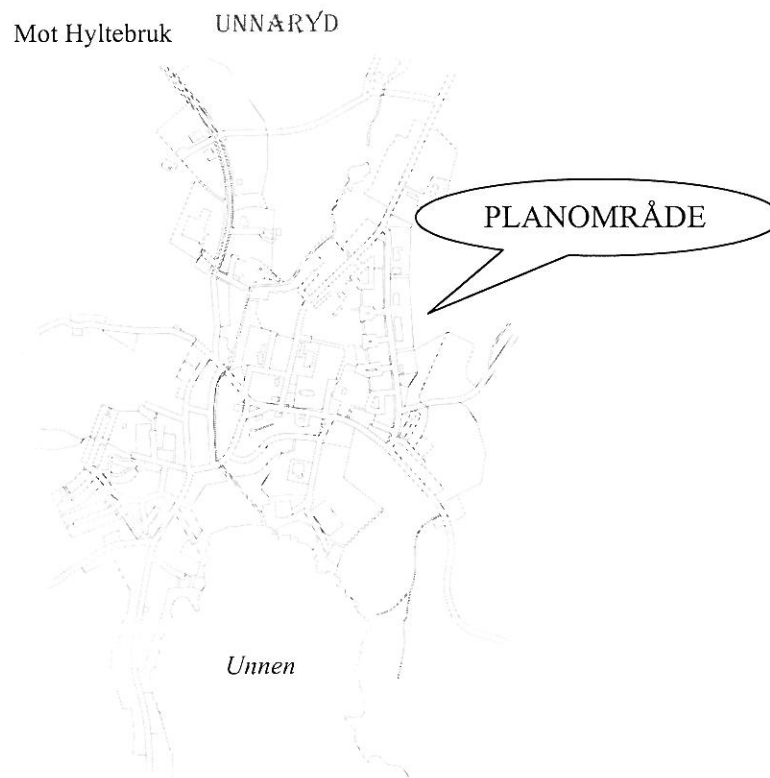


**Förslag till detaljplan för
Österlånggatans industriområde,
Unnaryd, Hylte kommun, Hallands län**



Syftet är att dels utöka industrimarken österut, dels att förbättra parkeringssituationen för den sydligaste industrifastigheten.

ANTAGANDEHANDLING
april 2000

Antagen 2000-09-26
Laga kraft 2000-10-24

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Österlånggatan industriområde
Unnaryd
Hylte kommun
Hallands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Planärendet bedöms inte vara av den karaktären att ett särskilt planprogram med miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Däremot redovisas en översiktlig analys av miljökonsekvenserna nedan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Befintligt industriområde längs den östra kanten av Österlånggatan är endast cirka 70 meter djupt. Flera av företagen har behov av att expandera och detta kan endast göras om tomt djupet utökas. Förslaget innebär således en breddning av industrimarken österut med drygt 50 meter. För den sydligaste industrifastigheten görs en utökning även mot söder för att förbättra parkeringssituationen.

Fastigheten Unnaryd 3:18 används uteslutande som bostad, men är planlagd för industriändamål. En anpassning av befintlig situation görs i planförslaget.

Befintliga bostadsfastigheter Unnaryd 2:31 och 2:38 ingår i en detaljplan som, samtidigt med detta planärende, i övriga delar föreslås upphävas. Bostadsfastigheterna tas därför med i föreliggande planförslag med i huvudsak oförändrat innehåll.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget längs Österlånggatan östra sida i Unnaryds samhälles östra del. Avståndet till torget i Unnaryd är drygt en halv kilometer fågelvägen. Planområdets areal är cirka 6,4 ha. Det avgränsas av Österlånggatan i väster. I öster är det skogsmark. I söder sträcker sig planområdet till Slätterydsvägen och i norr ansluter det till Vägförvaltningens f.d. område.

Markägoförhållanden

Befintliga bostads- och industrifastigheter inom planområdet är privatägda. Utvidgningsområdet ägs beträffande Unnaryd 4:57 av Hylte kommun och 15:1 av kyrkan. Ett avtal om marköverlåtelse från kyrkan till kommunen av berörda delar av 15:1 har upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den kommunomfattande översiktsplanen redovisar planområdet som tätortsområde. Fördjupad översiktsplan finns ej för Unnaryds samhälle.

Detaljplaner

För det befintliga industriområdet gäller detaljplan fastställd 1970-06-09. Genomförandetiden har upphört. Bostadshusen i söder ingår i detaljplan fastställd 1973-12-07 liksom de delar av planförslaget som redovisar mark för friluftsområde. Även för denna detaljplan har genomförandetiden upphört. Resterande del av detaljplanen från 1973 föreslås i separat planärende upphävas.

Övrig tillkommande mark är inte tidigare detaljplanelagd.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1999-03-11 begärt plantillstånd hos kommunstyrelsen som 1999-04-16 lämnat ett sådant tillstånd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i huvudsak plan utom i sydöstra delen där den innanför fastigheterna Unnaryd 4:62-63 sluttar brant uppåt mot öster. Industri- och bostadsfastigheterna längs Österlånggatan är bebyggda och ianspråktaga för sina respektive ändamål. Den föreslagna tillkommande industrimarken i östra delen är skogbevuxen.

Geotekniska förhållanden

Den tillkommande industrimarken är delvis sank men grundförhållandena under ett sämre ytskikt bedöms som goda. Inför kommande bebyggande bör grundundersökningar utföras.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Industrifastigheterna utmed Österlånggatan är bebyggda och ianspråktaga för industriändamål med undantag för Unnaryd 3:18. Denna fastighet är ianspråktagen för bostadsändamål och föreslås därför, med viss anpassning av bl.a. fastighetens utbredning och planbestämmelser, bli område för bostadsändamål. Genom att bredda industriområdet med drygt 50 meter ges möjlighet för de enskilda industrierna att expandera. Där detta behov inte finns ger planens utformning, med lokalgator in i området, en alternativ möjlighet att tillskapa nya industritomter innanför de befintliga. Industrimarken är avsedd att bebyggas med ordinära industribyggnader med en maximal byggnadshöjd om 7 meter. En mindre justering av förgårdsmarken mot Österlånggatan görs på fastigheterna Unnaryd 4:62-63 för att inrymma en befintlig tillbyggnad åt detta håll. I söder utvidgas detta kvarter med 12 meter för att ge bättre parkeringsmöjligheter.

Mellan fastigheterna Unnaryd 3:32 och 4:32 har illustrationsmässigt redovisats en lämplig upprätning av fastighetsgränsen, som skulle ge bättre möjligheter för tillfart till de inre delarna av den södra fastighetens utvidgning mot öster.

De sydligaste fastigheterna, Unnaryd 2:33 och 2:38, utgör bebyggda bostadstomter. Planbestämmelserna för dessa anpassas till befintlig bebyggelse vilket innebär en minskning av mark som ej får bebyggas.

Innanför den södra lokalgatan finns en skidanläggning med skidlift och klubbstuga. De delar av skidanläggningen, som blir belägen inom planområdet ges användningen *friluftsområde*. Klubbstugan är belägen delvis in på industrimarken i gällande detaljplan på fastigheten Unnaryd 4:32. I planförslaget justeras gränsen för industrimarken så att klubbstugan blir belägen på härför avsedd mark och ges en byggrätt. Denna byggrätt är utformad så att stugan kan flyttas längre in, alternativt byggas till.

Vägar och trafik

Österlånggatan utgör matning till området och befintliga fastigheter nås från denna. Två anslutningar mot öster finns i gällande detaljplan varav den södra delvis är utbyggd. Den förses nu med en mindre vändplats på ett sådant sätt att ovan nämnda klubbstuga kan ligga kvar. Tillfarten till den inre delen av industritomten ges en bestämmelse så att den även skall kunna utnyttjas som tillfart till skidbacken.

Den norra anslutningsgatan flyttas i planen något söderut eftersom byggnader på fastigheten Unnaryd 3:34 blivit förlagda delvis på gatumark. Gatan förses med en vändplats och från denna kan innanför eventuella nya fastigheter, innanför de befintliga, nås.

Teknisk försörjning

Befintliga fastigheter inklusive skidanläggningens klubbstuga är försörjda med vatten och avlopp via ledningar i Österlånggatan. Vid eventuell etablering av nya fastigheter innanför krävs utbyggnad av ledningar in i området. Lokalgata eller naturmark kan därvid nyttjas.

Inom Unnaryd 4:32 resp. 3:25 finns transformatorstationer. De ges i planförslaget eget område. Tillhörande ledningar markeras över tomtmark med u-område.

Störningar

Några dokumenterade störningar från industrierna finns inte. För att ge en viss buffert mot bostadsfastigheten i norr föreslås att en zon mellan denna och närmaste industri läggs ut som naturmark. Vid behov kan bullerdämpande åtgärder utföras i denna zon. Inom bostadstomten får i delen närmast industrin ej byggas bostadsutrymmen utan endast uthus.

Administrativa frågor

Utbyggnader inom planområdet kommer sannolikt att ske i olika omgångar och genomförandetiden föreslås därför till 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSPANALYS

Eftersom inga tillkommande bostäder planeras och utökning av verksamheter inte medges ske närmare bostäder än idag, innebär detaljplanen ingen risk för ökande störningar på omgivningen. Vid förändringar av verksamheter kommer gängse regler för miljöprovning att gälla. Genom att inom bostadsfastigheten Unnaryd 3:18 inte tillåta bostadsutrymmen närmare industrin än vad som gäller idag, kommer förändringen i detaljplanen, från industrimark till bostadstomt för denna fastighet, i praktiken inte innebära några förändringar i det inbördes förhållandet.

Inom den utökade industrimarken finns ett nordsydligt dräneringsdike. Detta avvattnar bl.a. en göl, som finns strax öster om planområdet, och är i den södra delen kulverterat för att så småningom mynna i Unnen. Vid utbyggnad av industrimarken avses diket flyttas till planområdesgränsen i öster. Tillstånd för detta skall sökas hos länsstyrelsen. Det aktuella området utgörs idag av produktiv barrskog med inslag av björk. Åtgärden medför ingen förändring av miljön kring den nämnda gölen och bedöms i övrigt inte heller medföra skada på mark där naturvårdsintressen finns.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har författats av stadsarkitekt Kjell Pihl och plankartan upprättats av karttekniker Anemone Johansson.

Hyltebruk 2000-02-02
Plan- och byggnadsförvaltningen


Kjell Pihl
stadsarkitekt


Anemone Johansson
karttekniker

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Österlånggatans industriområde
Unnaryd
Hylte kommun
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor Tidplan

<u>Planprocessen</u>	
Samråd	november 1999
Utställning	februari 2000
Godkännande	april 2000
Antagande	maj 2000
Laga kraft	juni 2000

Byggprocessen

Utbyggnad av verksamheter kommer att ske vid behov under en följd av år.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har utgått. Eftersom utbyggnad inom planområdet kommer att ske efterhand under en följd av år föreslås genomförandetiden sättas till 10 år.

Ansvarsfördelning

Det formella ansvaret för föreslagna åtgärder i vägnätet åvilar Unnaryds vägförening. Genom avtal med Hylte kommun är det kommunen via dess tekniska nämnd som skall utföra åtgärderna. Åtgärder inom kvartersmark åvilar respektive fastighetsägare att genomföra.

Ansökan om tillstånd för omgrävning av dike inlämnas till länsstyrelsen av Hylte kommun.

Avtal

Avtal om överförande av mark från kyrkan till kommunen finns upprättat och skall följas upp med ett mer detaljerat avtal när detaljplanen vunnit laga kraft. Avtal skall också upprättas för kommande fastighetsförändringar i form av utvidgning av industritomter m.m. Även för skidanläggningen bör tidigare avtal med kommunen förnyas med hänsyn till de förändrade förhållandena. Ansvar för skötsel av utfart från skidanläggningen bör regleras i avtal mellan skidklubben, kommunen och berörd industrifastighet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Utvidgning och andra förändringar av fastigheter inom området skall regleras genom fastighetsbildningsförrättningar. För den föreslagna utfarten över Unnaryd 4:32 från skidanläggningen skall regleras genom servitut. Även för befintlig elledning över Unnaryd 4:32 bör servitut eller ledningsrättsavtal ordnas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för markförvärv regleras genom avtal mellan respektive fastighetsägare och kommunen. I dessa avtal regleras även kostnaderna för omgrävning av dike. Kostnader för åtgärder på allmän plats står kommunen för genom tekniska nämnden. Kostnader för fastighetsreglering för Unnaryd 3:18 står Hylte kommun för.

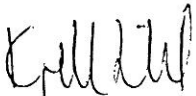
TEKNISKA FRÅGOR

Innan utbyggnad sker för industribyggnader erfordras att detaljerad grundundersökning genomförs. Detta sker genom exploatörens försorg. Omgrävning av dike genomförs efter formellt tillstånd från länsstyrelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitekt Kjell Pihl i samråd med mark- och planchef Lars-Göran Lindstén.

Hyltebruk 2000-02-02
Plan- och byggnadsförvaltningen



Kjell Pihl
stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Österlånggatans industriområde
Unnaryd
Hylte kommun
Hallands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit utsänt på remiss under tiden 5 november till 6 december 1999.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i princip inget att erinra men påpekar att ett befintligt dike som berör den tillkommande industrimarken måste tas om hand. Hur detta skall ske bör beskrivas i en miljökonsekvensanalys

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en enkel miljökonsekvensanalys

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte yttrat sig.

Länsmuseet

Länsmuseet har inte yttrat sig.

Vägverket

Vägverket har inget att erinra.

Övriga intressenter

Telia har inget att erinra.

Sydkraft redovisar att det finns ytterligare transformatorstation i området som bör ges en egen användningsmarkering. Områdena för transformatorstationer bör dessutom utökas och föreskrift att brännbara material inte får finnas inom områdena. Slutligen redovisar man att en jordkabel passerar genom området, vilken bör markeras med u-område.

Kommentar: Planförslaget bör ändras i enlighet med yttrandet.

Enskilda organisationer

Vägföreningen har inte yttrat sig.

Kommunal remiss

Räddningschefen och Tekniska nämnden, Kommunstyrelsens arbetsutskott och Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra.

Sakägare

Ola Svensson och Agneta Carlsson, Unnaryd 3:18 anser att den föreslagna avgränsningen av deras bostadstomt inte motsvarar det som tidigare diskuterats. Mån önskar en ändrad utformning.

Kommentar: En översyn av avgränsning av tomten görs.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås ändras enligt följande:

- Utlagd bostadstomt i norr ändras till sina gränser.
- Transformatorområden ses över och ledningsområde markeras som u-område.
- Planbeskrivningen kompletteras med enkel miljökonsekvensanalys.

Hyltebruk 1999-12-08

Plan- och byggnadsförvaltningen



Kjell Pihl
stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Österlånggatans industriområde
Unnaryd
Hylte kommun
Hallands län

UTLÅTANDE

Förslaget har varit utställt under tiden 21 febr. - 20 mars 2000. Det har även tillställts ett antal nämnder och myndigheter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte något att erinra, men påpekar att tillstånd för markavvattning bör ha inhämtats före planantagandet.

Kommentar: Ansökan kommer att inlämnas.

Länsmuseet

Länsmuseet har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte yttrat sig.

Vägverket

Vägverket har inget att erinra.

Övriga myndigheter och motsvarande

Sydkraft har inte yttrat sig.

Telia har inte yttrat sig.

Enskilda organisationer

Vägföreningen har inte yttrat sig

Kommunal remiss

Räddningschefen har inte yttrat sig.

Kommunstyrelsens au och Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra.

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra men anser att skidbackens avgränsning bör tas med i kommande arbete med översiktsplan för Unnaryds samhälle.

Kommentar: Skidbacken kommer att beaktas i kommande översiktsplanearbete.

Tekniska nämnden framför synpunkter på finansiering och ansvar för flyttning av dräneringsdike.

Kommentar: Synpunkterna påverkar inte planförslagets utformning utan får beaktas i genomförandet.

Sakägare

Några synpunkter från sakägare har inte inkommit under utställningstiden.

Synpunkter från samrådet

Beträffande synpunkter som framförts under samrådstiden hänvisas till samrådsredogörelse 1999-12-08.

SAMMANFATTNING

Några förändringar av planförslaget görs ej.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Några kvarstående anmärkningar mot planförslaget finns ej.

Hyltebruk 2000-04-12

Plan- och byggnadsförvaltningen



Kjell Pihl
stadsarkitekt