

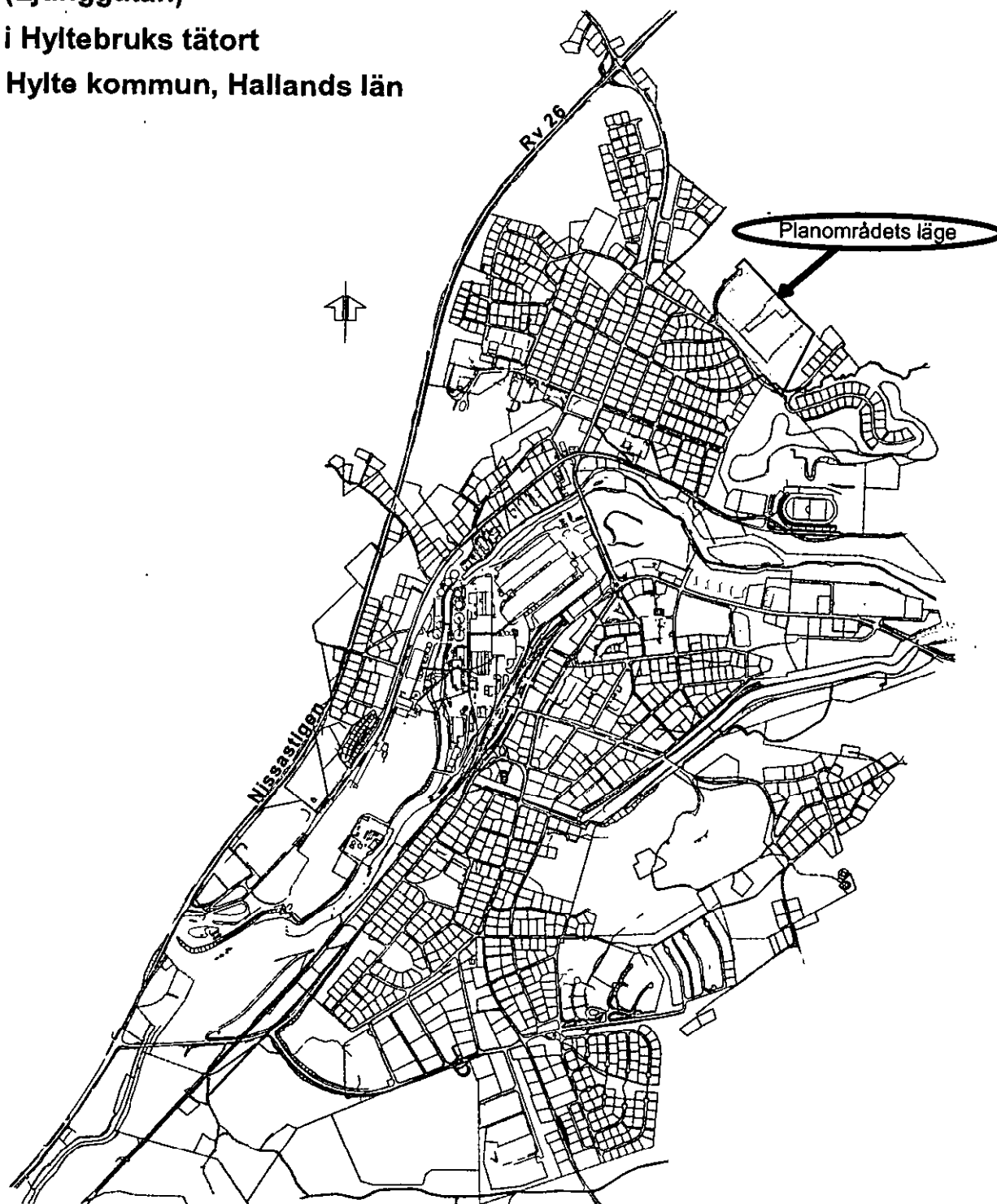
ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för Tollsbo 1:19 m. fl.

(Ljunggatan)

i Hyltebruks tätort

Hylte kommun, Hallands län



Antagen av: Kf § 45 2006 06 21

Laga kraft: 2006 07 18

Genomförande-
tidens slut: 2011 07 17

Planens beteckning Hy 610

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Tollsbo 1:19 m. fl.
 (Ljunggatan)
 Hyltebruk
 Hylte kommun
 Hallands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Som underlag för detaljplanen har ett planprogram utarbetats, vilken varit utsänd på samråd. Det därefter utarbetade samrådsförslaget har varit föremål för samråd genom samrådsmöten och remisser. Samrådsredogörelserna redovisas tillsammans med planhandlingarna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att ändra markanvändning från att tidigare gälla som bostäder till att gälla som kontor, hotell och semester/turistlägenheter med gemensamt allaktivitetshus. Således inget permanent boende.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Hyltebruk samhälle, nordost om Stenhuggaregatan. Planområdet omfattar ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Hylte kommun, allmän platsmark. Enskilda fastigheter är Tollsbo 1:19 och Tollsbo 1:31. Båda mark för bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Hylte kommun, antagen 1990, är området angivet som bebyggelseområde med särskild översiktsplan samt detaljplan.

Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan för Hyltebruks stationssamhälle, fastställd 1973-08-10, plannummer. 516, Örnabäckshult 14:1, 1:291 m.fl., fastställd 1976-01-22, plannummer. 525, Örnabäckshult 1:296 m.fl., fastställd 1976-01-22, plannummer. 528. Se *bilaga* till planbeskrivning.

Sydost om planområdet gäller detaljplan Hedvägen–Skogsvägen, antagen 1998-04-23, plannummer. 601. Sydväst om planområdet gäller följande planer; Hyltebruks samhälle, fastställd 1960-09-12, plannummer 501, Örnabäckshult 14:1, 1:291 m.fl., fastställd 1976-01-22, plannummer. 525, Örnabäckshult 1:296 m.fl., fastställd 1976-01-22, plannummer 528. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden har 2003-06-11, § 108, beslutat att godkänna Bygg- och miljöförvaltningens förslag till planprogram. 2003-08-20, § 140 beslöt Bygg- och miljönämnden att ordförande Magnus Rasmusson får i uppdrag att på delegation besluta om samrådsutställning av planen under förutsättning att länsstyrelsen inte har väsentliga erinringar. Plantillstånd från kommunstyrelsen har lämnats 2002-10-25 §14.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i en sydvästsluttning och är i den sydöstra delen relativt kuperat. På den halvan av planområdet som är bebyggd finns mycket natur sparad. Inom och mellan bebyggelsen och den resterande, obebyggda, delen av planområdet, domineras av blandskog.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inget område eller bebyggelse som pekats ut som kulturhistoriskt intressant. Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

Den befintliga bebyggelsen består av sex stycken tvåvånings bostadslängor i tegel, byggda 1973, samt en brandskadad bostadslänga i trä uppförd 1981. Bebyggelsen ligger placerad i tre parallella längor längs med höjdkurvorna och mycket natur har sparats mellan och inom bebyggelsen.



Mot Ljunggatan i nordväst finns fyra stycken garagelängor uppförda i trä.

I den del av planområdet som i dag ej är fullt bebyggd, Tollsbo 1:31, försvinner den mesta delen av byggrätten. Den byggnad som delvis brunnit, kommer att finnas kvar som byggrätt. Endast en ny byggrätt tillkommer, parallellt sydost om den delvis nerbrunna byggnaden.

För Tollsbo 1:19 tillkommer byggrätt för gemensamhetsanläggning i samband med den planerade överföringen av mark från Tollsbo 1:31 till Tollsbo 1:19. I övrigt ändras endast markanvändning för området.

Övriga delen av marken avses att användas som aktivitetsytor såsom tennisbana, boulebana m.m. Dessa bör liksom den befintliga bebyggelsen anpassas till terrängen och ges ett sammanhållet och ordnat intryck. Hänsyn måste tas till de boende vid Stenhuggaregatan.

Trafik och parkering

Till planområdet kommer man i huvudsakligen via Stenhuggaregatan och Ljunggatan. Viss trafik går också via Haggatan. En vägförening är huvudman för dessa gator. Parkeringsplats finns i dag i anslutning till Ljunggatan i nordväst. En mindre parkering finns också i den sydvästra delen av området i anslutning till Stenhuggaregatan. En ny parkering föreslås med infart från Stenhuggaregatan. I nära anslutning till parkeringsplatsen föreslås en mindre tillfartsväg för av och pålastning, samt gång/cykelväg parallellt med fastighetsgränsen i planområdets sydöstra del.

Området är i dag fritt från bilar och en gångväg förbinder parkeringsplatsen med husens entréer. Denna gångväg korsas mitt i området av ett gångstråk som i söder ansluter till Stenhuggaregatan och sedan sträcker sig via Haggatan till Landerydsvägen. Denna gångväg bör bevaras tillgänglig för allmänheten. I den nya planerade infarten har därför området gjorts tillgänglig som gångväg. För att bevara områdets karaktär är det viktigt även i framtiden att hålla området bilfritt.

Teknisk försörjning

Befintliga genomgående ledningar i kvartersmark är i dag tillgängliga och markerade med u-område, vilket avses gälla även i fortsättningen. E-område öster om Ljunggatan anpassas till befintliga förhållanden och flyttas till transformatorstationen väster om Ljunggatan.

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Uppvärmning sker i dag genom oljeeldning i en gemensam anläggning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den föreslagna förändringen innebär ingen ny bebyggelse i någon större omfattning och bedöms inte leda till någon påverkan på miljön varför ingen separat miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

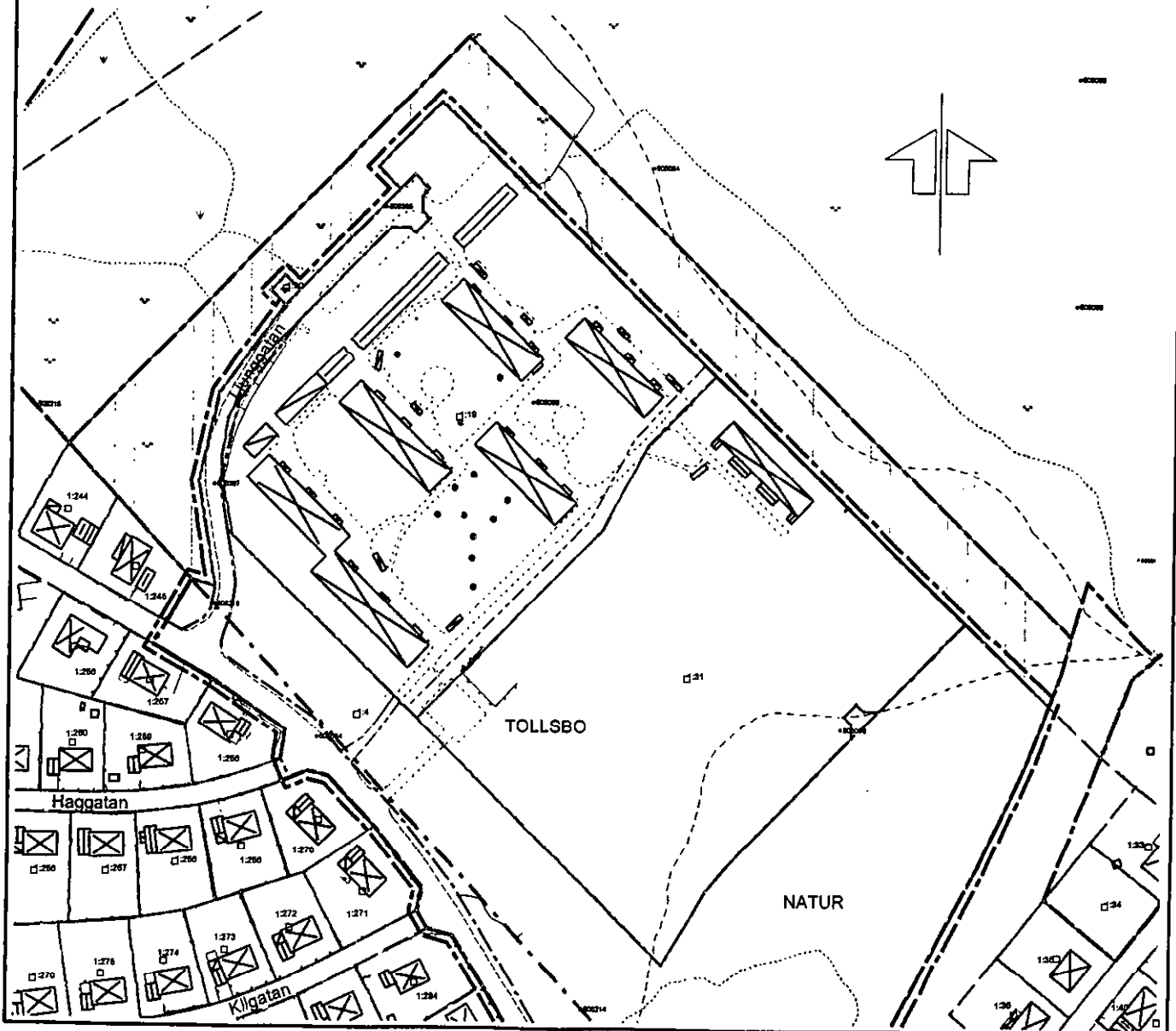
Upphävande

Det markbyte som skett mellan fastigheterna 1:3 och 1:4 strider mot gällande detaljplan eftersom planen anger park eller plantering för det aktuella området. Det innebär att plangränserna i den nya planen måste anpassas i enlighet med markbytet. Det område som i gällande detaljplan (Hy 516) berörs av markbytet kommer i den nya planen att lämnas utanför detaljplanlagt område och den gällande planen kommer i dessa lägen att upphävas



Område inom vilket gällande detaljplan upphävs

Skala 1:2500



Administrativa frågor

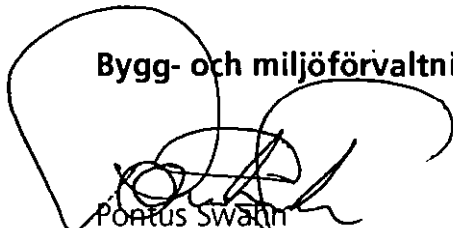
Inom planområdet är Hyltebruks vägförening huvudman.

Eftersom området endast tillförs en ny byggrätt i anslutning till den brandskadade byggnaden samt möjlighet till gemensamhetsanläggning och att anpassning av marken skall göras har genomförandetiden begränsats till fem år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har författats av stadsarkitekt Pontus Swahn och kartingenjör Anemone Johansson.

Hyltebruk 2005-08-15. Reviderat 2005-09-28.

Bygg- och miljöförvaltningen

Pontus Swahn
stadsarkitekt



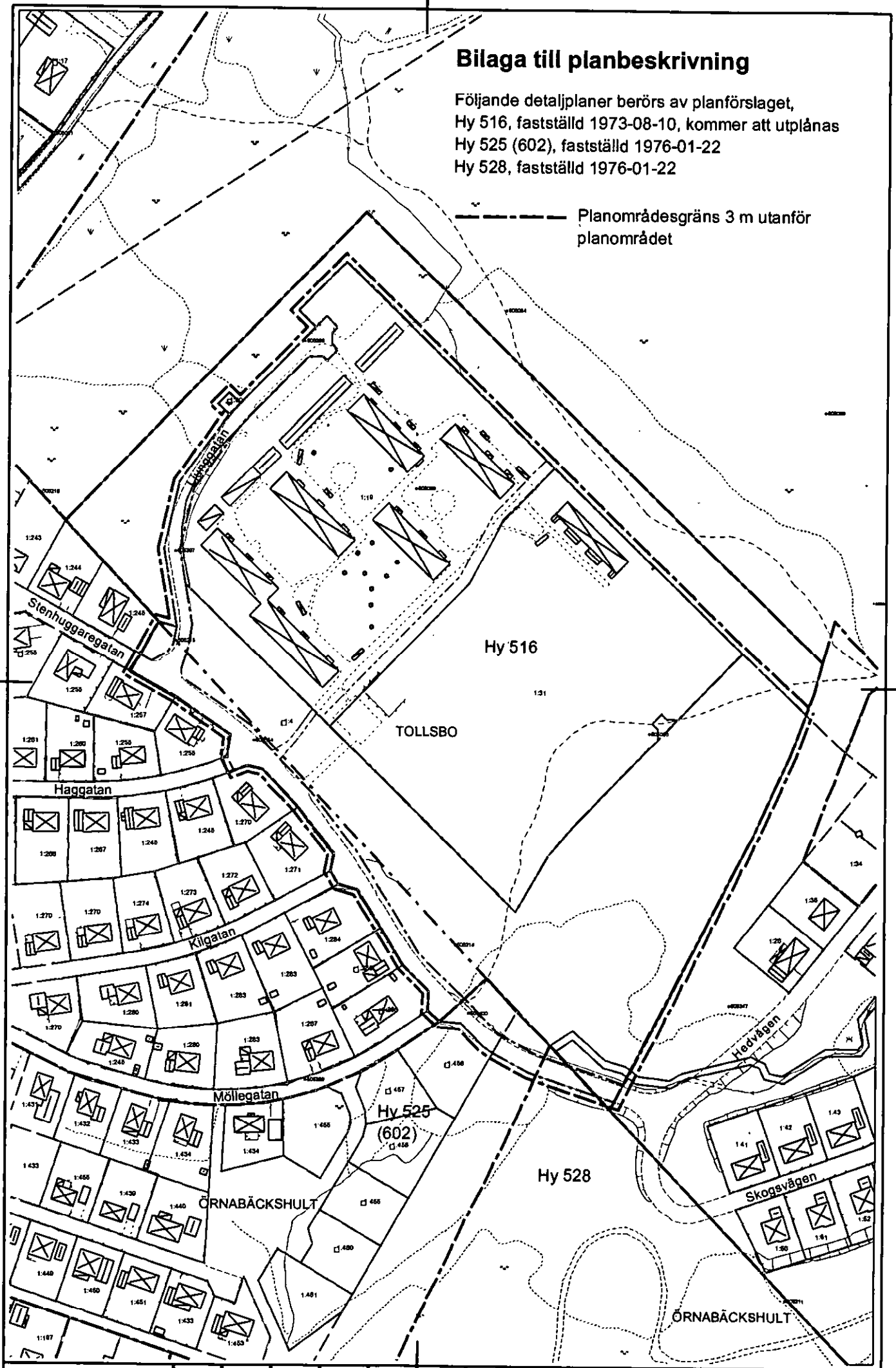
Anemone Johansson
kartingenjör

10

Bilaga till planbeskrivning

Följande detaljplaner berörs av planförslaget,
Hy 516, fastställd 1973-08-10, kommer att utplånas
Hy 525 (602), fastställd 1976-01-22
Hy 528, fastställd 1976-01-22

----- Planområdesgräns 3 m utanför
planområdet



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Tollsbo 1:19 och 1:31 (Ljunggatan)
 Hyltebruk
 Hylte kommun
 Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2005-08-15
 Reviderad 2005-09-28 och 2006-03-21

Inledning

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändning från att tidigare gälla som bostäder till att gälla som kontor, hotell och semester/turistlägenheter med gemensamt allaktivitetshus. Således inget permanentboende. Markägare är Bfr Hylte Ferieby, Kristian B Juul och Hylte kommun.
 Tollsbo 1:19 och 1:31 ägdes tidigare av Ordrupdal AB.

Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

Tidplan

<u>Planprocessen</u>	
Samråd	september 2005
Utställning	november 2005
Antagande (Kf)	april 2006
Laga kraft	maj 2006

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVAR, HUVUDMANNASKAP

Hylte kommun skall vara huvudman för den allmänna platsmarken som är definierad som huvudgata, lokalgata och natur i föreliggande detaljplan. Hylte kommun ansvarar därav för underhåll och skötsel av allmän platsmark.

AVTAL

Planavtal som reglerar plankostnader m.m. är tecknat mellan Ordrupdal AB och Hylte kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Fastighetsreglering

Detaljplanen förutsätter att viss fastighetsreglering sker vid Ljunggatan samt att del av Tollsbo 1:31 förs över till Tollsbo 1:19 enligt bilaga. Hylte kommun ansöker om regleringen.

Ledningsrätt och servitut

Servitut och ledningsrätt upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är "u"-markerad i detaljplanen. Allmänhetens rätt att utnyttja X-område skall säkerställas med servitut till förmån för lämplig kommunal fastighet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Markägare/exploatör bekostar iordningställande av parkeringsplatser, angöring samt kostnaden för gång och cykelväg. Hylte kommun bekostar fastighetsreglering.

TEKNISKA FRÅGOR

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Pontus Swahn och Anemone Johansson.

Hyltebruk 2006-03-21
Bygg- och miljöförvaltningen



Pontus Swahn
stadsarkitekt



Anemone Johansson
kartingenjör

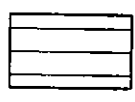
Bilaga till genomförandebeskrivning

Förslag till fastighetsregleringar

1 Tollsbo 1:4 avstår mark till Tollsbo 1:31 (f.d. planerad vägmark)

2 Tollsbo 1:9 avstår mark till Tollsbo 1:4 (vägmark)

3 Tollsbo 1:4 avstår mark till Tollsbo 1:19 och 1:31 (rensa utmed vägmark)



Tollsbo 1:31 avstår mark till Tollsbo 1:19

