

Detaljplan för Linnéaområdet Hyltebruk, Hylte kommun



Syftet är att medge utbyggnad av Malmagården, utveckling av lärcentrum i G:a Real samt att den etablerade förskoleverksamheten permanentas.

ANTAGANDEHANDLING
februari 2002

Antagande KF	2002 02 27
Laga kraft	2002 11 21

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Västra Hylte 1:228 m.fl. (Linnéområdet)
Hyltebruk
Hylte kommun
Hallands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planförslaget omfattar följande handlingar:
- Plankarta med bestämmelser
 - Illustrationskarta
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Samrådsredogörelse I
 - Samrådsredogörelse II

Planärendet bedöms inte vara av den karaktären att ett särskilt planprogram med miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Som underlag för detaljplanen har en programskiss utarbetats, vilken varit utsänd på ett begränsat samråd. Det därefter utarbetade planförslaget har varit föremål för samråd genom samrådsmöten och –remisser. Samrådsredogörelserna redovisas tillsammans med planhandlingarna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra utbyggnad av Malmagården med ett 40-tal lägenheter med service och vård, att möjliggöra utveckling och utbyggnad av G:a Real som lärcentrum för vuxenutbildning, att anpassa planbestämmelserna så att den 1999 etablerade förskoleverksamheten kan permanentas samt att förbättra parkeringsmöjligheterna genom en ny parkering norr om förskolans lektyta, omdisponering av parkeringsplatsen vid Jehandergatan och utökning av parkeringen vid G:a Real.

En separat gång- och cykelväg föreslås från Skolgatan utmed Realgatan och vidare norrut till Norra Industrigatan och anslutning till gc-vägnätet vid Forumrondellen.

Inom planområdet i övrigt görs smärre förändringar med syfte att modernisera och anpassa planbestämmelserna till rådande förhållanden och skapa största möjliga flexibilitet för framtida förändringsbehov.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i den norra delen av Hyltebruks centrum, öster om Storgatan. Det avgränsas i norr av Norra Industrigatan, i öster av Idrottsgatan, i söder av Skolgatan och i väster av Storgatan. Planområdet omfattar ca 6,6 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs till huvuddelen av Hylte kommun (Malmagården, G:a Real, G:a Idrottshallen, allmänplatsmark, parkeringsmark m.m.) och Stiftelsen Hyltebostäder (Linnéakvarteret och hyreshus vid Skolgatan). Enskilda fastigheter är V:a Hylte 1:227 (Folktandvård), 1:43 (Sydkraft), 1:88, 1:122, 1:102 och 1:144.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Den fördjupade översiktsplanen för Hyltebruks samhälle anger inga specifika förslag till förändringar av området. Malmagården och G:a Real redovisas som allmänt område. I bevarandeplanen är det G:a Real och G:a Idrottshallen som utpekats att ha ett bevarandevärde.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplaner fastställda eller antagna 1960-09-12 (501), 1986-09-03 (561), 1989-09-20 (579), 1994-05-02 (587) och 1997-06-26 (599). Kvarstående genomförandetid gäller enbart för plan 599 (till 2007-07-25). I denna plan berörs enbart allmänplatsmark, vägmark.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1999-03-11, beslutat ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete inom Linnéområdet. Plantillstånd från kommunstyrelsen har lämnats 1999-04-16.

Byggnadsnämnden har 2001-05-16 beslutat att nytt samråd skall äga rum med hänsyn nya behov inom planområdet gör att förändringarna i förhållande till föregående planförslag är för stora för att man direkt skall kunna fortsätta planärendet med utställning.

Efter genomfört förnyat samråd har byggnadsnämnden 2001-12-05 beslutat att planförslaget, efter en mindre revidering av plankartan och justering av illustrationskartan, skall ställas ut för granskning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är svagt sluttande från cirka +122 möh i öster till cirka +118 i väster. Den är till största delen bebyggd och ianspråktagen. Vegetation finns i trädgårdar och inom allmänplatsmark. I detaljplanen föreslås ett skydd för befintliga, mest värdefulla träd inom parkområdet och på kvartersmark i anslutning till förändringarna mellan Malmagården och Linnéakvarteret. Inom parkområdet vid Skolgatan föreslås i likhet med gällande plan ett skydd för befintliga tallar. Skyddet omfattar även tallarna på tomten för tandvårdskliniken.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är erfarenhetsmässigt goda och innebär att inga extraordinära åtgärder skall behövas vid grundläggning.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

Linnéakvarteret utökas mot öster för att inrymma förskolan. Förskolan utnyttjar befintliga lokaler för verksamheten och kvarterets utökning blir i huvudsak lekområde. I norr planeras en parkeringsplats för boende och verksamheter inom kvarteret. Möjlighet att bebygga den utökade ytan med garage, förrådshus och dylika mindre byggnader ges. I övrigt sker en anpassning av byggnadszonen till befintliga förhållanden, t.ex. i anslutning till nätstation vid Jehandergatan. Nya användningsbestämmelser införes som ger bättre flexibilitet vid framtida förändringar av lokalers användning. Vissa outnyttjade byggrätter slopas eller formuleras om.

Malmagården och G:a Real är belägna inom samma byggnadszon för allmänt ändamål. Byggnadszonen utökas norrut till Norra Industrigatan. Användningsbestämmelserna ändras till BDS dvs bostäder, vård och skola vilket möjliggör att vårdboendet och/eller utbildningsverksamheten och/eller boendet kan utvecklas.

Befintliga byggnader, som förutom bostäder idag inrymmer diverse verksamheter, har också givits en flexibel användning för att möjliggöra en friare bedömning av det framtida utnyttjandet. Med hänsyn till det centrala läget bedöms detta kunna vara en nödvändig och acceptabel flexibilitet i planutformningen.

I anslutning till befintliga transformatorstationer vid Jehandergatan och Idrottsgatan förslås en anpassning av planen till befintliga förhållanden och så att erforderliga friavstånd med hänsyn till brandrisk m.m. kan hållas.

Mellan bostadsområdet vid Skolgatan och parkeringen och kyrkobyggnaden vid Jehandergatan finns i gällande detaljplan utlagt en gång- och cykelväg. Den bedöms inte behövas utan marken föreslås istället läggas till bostadskvarteret.

Av de kulturhistoriskt utpekade byggnaderna är G:a Idrottshallen den mest värdefulla och utgör ett omistligt inslag i samhällsbilden. Den har därför i likhet med gällande plan föreslagits få ett rivningsförbud. Det innebär självfallet också att den inte får förvanskas vid ändringsarbeten. G:a Realbyggnaden har bedömts ha ett något lägre bevarandevärde men får inte förvanskas vid förändringar. Det specifika för byggnaden är den ljusputsade fasaden med fönsterindelning, glasat trapphus, lunettfönster på norrgaveln samt lertegeltak.

All bebyggelse inom området, med enstaka undantag, har en flack taklutning. Den ger området en enhetlig karaktär. I detaljplanen föreslås att högsta tillåten taklutning blir 30 grader för samtliga byggnadskvarter.

Friytor

Inom planområdet föreslås tre samlade friytor. Befintlig park mot Storgatan fortsätter vara en centumpark med vattenspel och befintlig vegetation. Träddungen mot Skolgatan bevaras och skulle kunna utvecklas till en välbelägen

lekyta för närliggande bostadsområde. En tredje friyta kan tillskapas mot Norra Industrigatan i anslutning till föreslagen parkering och som en extra resurs för förskolan. Parkens utformning får närmare studeras vid anläggandet och med hänsyn till användningen.

Vägar och trafik

Biltrafik

Angöring och tillfart till flertalet verksamheter i området kommer att ske utifrånmatat. En ny parkering för förskola, restaurant, boende och andra verksamheter i kvarteret föreslås med infart från Norra Industrigatan. Malmagården har en större parkering med infart från Idrottsgatan. Denna kan behöva utökas vid Malmagårdens utbyggnad. Parkeringen vid G:a Real föreslås att utökas och parkeringen vid Jehandergatan föreslås att omdisponeras för att bli effektivare. Den föreslås också att bli en egen parkeringsfastighet med viss rätt till garagebyggnader. Därigenom ges möjligheter att teckna parkeringsavtal vid avlösning eller att avstycka och sälja delar av parkeringsplatsen.

I planförslaget föreslås ingen förändring av Realgatans roll i trafiknätet. Den kan lämpligen regleras genom trafiknämndsbeslut. Jehandergatan är för närvarande den enda gatan inne i den västra delen av området. Från den nås Malmagårdens huvudentré, parkeringen på fastigheterna Västra Hylte 1:85 och 1:89 och fastigheter längs gatan. Tandvårdskliniken kan få tillfart över parkeringen eller via Realgatan. Genom Malmagårdens tillbyggnad försvinner Kapellgatan. Gatumarken ändras till tomtmark.

Idrottsgatan får en viktigare roll genom Malmagårdens utbyggnad.

Infarten till parkeringsgaraget under bostadsbebyggelsen vid Skolgatan nås via en anslutning från Jehandergatan, som i gällande detaljplan är utlagd som allmänplatsmark, infart. Med hänsyn till andra förändringar beträffande gc-vägar i närheten (se nedan under gång- och cykeltrafik) föreslås infarten istället läggas ut som en del av kvarteretsmarken för bostadsområdet med bestämmelse om att den skall vara tillgänglig för utfart från intilliggande fastigheter.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg (gc-väg) föreslås från Skolgatan vid Kyrkogatans anslutning till gc-anslutningen vid Forumrondellen. Den sträcker sig i den södra delen i Realgatans sträckning och norr därom mellan Malmagården och förskolans uteområde. Denna gc-väg blir en bra förbindelse mellan Kanalstaden och de norra delarna av samhället som ett alternativ till cykelvägen längs Storgatan.

Gångvägen utmed Skolgatan från Storgatan slutar vid G:a Real och bör förlängas till Idrottsgatan.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar finns inom området av allehanda slag. Vissa mindre utbyggnader är planerade förutom en flyttning av avloppsledning mellan

Kapellgatan och Idrottsgatan. Genomgående ledningar i kvartersmark skall vara tillgängliga och markeras med u-områden. Planen har beträffande allmänna underjordiska ledningar upprättats i samråd med tekniska förvaltningen.

Störningar

Buller och visuella störningar från Forumrondellen för utemiljö i Linnéa-kvarteret bör elimineras genom någon form av störningsskydd som får närmare bestämmas mellan hyresvärd och hyresgäst. En möjlig lösning är att bygga en garagelänga utmed gränsen mot lekplatsen och förlänga den med ett plank av lämplig längd, ev på båda sidor om garagelängan. Ev bör en port utföras mot parkeringen för att underlätta service och leveranser.

Administrativa frågor

Hyltebruks vägförening är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

Med hänsyn till områdets strategiska läge och potential för utveckling av angelägna kommunala verksamheter föreslås längsta möjliga genomförandetid, dvs femton år.

Revidering och justeringar

På grund av förändringar i dispositionen av Malmagårdens tillbyggnad revideras plankartan med avseende på ett u-område i Kapellgatans södra del. Illustrationskartan justeras så att Realgatans avstängning redovisas i sin befintliga utformning, tillfarten till planerad parkering på Gamla Real flyttas från Realgatan till Skolgatan och bussparkering på Skolgatan redovisas i befintligt läge.

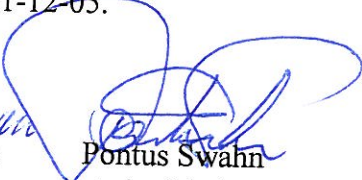
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har författats av Olle Palm K20 arkitekter och karttekniker Anemone Johansson.

Hyltebruk 2000-08-29, rev 2001-05-16 och 2001-12-05.
Bygg- och miljöförvaltningen

Olle Palm
K20arkitekter


Anemone Johansson
karttekniker


Pontus Swahn
stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Västra Hylte 1:228 m.fl. (Linnéområdet)
 Hyltebruk
 Hylte kommun
 Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor
Tidplan

Planprocessen

Samråd	oktober 2001
Utställning	december 2001
Antagande	februari 2002
Laga kraft	november 2002

Byggprocessen

Tillbyggnad av Malmagården planeras att påbörjas i april 2002. Övriga förändringar, av markutformningen, anläggande av gc-väg, parkeringar etc bör utföras under 2002 för att planområdet skall kunna fungera enl. detaljplanens intentioner. För ev tillbyggnad/utökning av Gamla Realskolan som lärcentrum finns inga preciserade tidplaner.

Genomförandetid

Med hänsyn till att områdets stora potential och strategiska läge för angelägna kommunala verksamheter föreslås att genomförandetiden sätts till längsta möjliga dvs femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett stort antal regleringar av gränser mellan fastigheter behöver ske för genomförande av detaljplanen. Dessa regleringar förtecknas separat i bilaga till genomförandebeskrivningen.

Avtal för tillfarter över kommunens mark bör träffas med respektive fastighetsägare till fastigheterna V:a Hylte 1:88, 1:122 respektive 1:227.

EKONOMISKA FRÅGOR

De fastighetsregleringar som krävs berör till övervägande del kommunens och Stiftelsen Hyltebostädens fastigheter. Endast enstaka regleringar berör privata fastigheter för vilka ev. konsekvenser får regleras i avtal. Kostnader för byggande har inte beräknats och kan därför ej anges. En utredning av de kommunalekonomiska konsekvenserna av planens genomförande kommer att tas fram som underlag för budget etc. De planerade och beskrivna förändringsåtgärderna berör kommunal mark varför kostnaderna för detta inte belastar någon privat fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Innan beskrivna markåtgärder utföres måste en projektering ske dels för ekonomisk kalkyl, dels för att kunna genomföra åtgärderna på ett tekniskt riktigt sätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitekt Olle Palm.

REVIDERING


Genomförandebeskrivningen har reviderats betr Ekonomiska frågor. Revideringen av plankartan och justeringen av illustrationskartan har inga nämnvärda kommunalekonomiska konsekvenser.

Hyltebruk 2000-08-29, rev 2001-05-16 och 2001-12-05.

Bygg- och miljöförvaltningen



Pontus Swahn
stadsarkitekt



Anemone Johansson
karttekniker

Bilaga till genomförandebeskrivning.

Förslag till fastighetsregleringar

Västra Hylte 1:225 delas i en fastighet för Malmagården och en för G:a Real.

Till "Malmagårdsdelen" förs del av Västra Hylte 1:102 och del av 1:103 samt 1:148.

Till "G:a Realdelen" förs del av Västra Hylte 1:133 (vägmark)

Från 1:225 förs delar till 1:228, 1:103 (parkmark) och till 1:133 (vändplats Jehandergatan)

Västra Hylte 1:228 tillförs hela 1:104 samt delar från 1:103, , 1:225 och 1:133 (vägmark)

Västra Hylte 1:127 tillförs del av 1:133

Västra Hylte 1:227 tillförs del av 1:133

Västra Hylte 1:85 och 1:89 läggs samman samt tillförs del av 1:133

Västra Hylte 1:126 förs över till 1:133 (Storgatan)

Västra Hylte 1:122 tillsförs remsa av 1:133 (vägmark)

Västra Hylte 1:133 (Norra Industrigatan) tillförs del av 1:102 och 1:200

Karta över fastighetsregleringar

