

**Förslag till detaljplan för
Örnabäckshult 1:166 m fl
(Färgtema)
Hyltebruk, Hylte kommun, Hallands län**



**Kontor
Handel**

Syftet är att medge utbyggnad av lokaler för kontor och handel

**ANTAGANDEHANDLING
MAJ 1999**

**Antagen av BN 1999-05-21
Laga kraft ... 1999-06-11**

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Örnabäckshult 1:166 m. fl. (Färgtema)
Hyltebruk
Hylte kommun
Hallands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planförslaget omfattar följande handlingar:
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Program

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom det aktuella kvarteret har under 1998 utbyggnad skett för nya butiker och kontor. Gällande detaljplan medger ej denna utveckling, men kommunen har beslutat ändra detaljplanen. Bygglov för de hittills utförda åtgärderna är tidsbegränsade i avvaktan på att detaljplanen ändrats. Planförslaget innebär att de senaste åtgärderna inryms i planen och att en utveckling för ytterligare handel och hantverk kan ske. På sikt förutsätter planförslaget att kvarteret slutes med en byggnadskropp mot Landerydsvägen. Byggnaden, som idag inrymmer Färgtemabutiken förutsättes, med hänsyn till det mindre lämpliga läget i korsningen Landerydsvägen/G:a Nissastigen, på sikt försvinna. Parkering för kvarteret sker på fria ytor i anslutning till butiker m.m. samt med komplettering på intilliggande fastighet Örnabäckshult 1:169.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget norr om Nissan i anslutningen till korsningen mellan Landerydsvägen/Brogatan och G:a Nissastigen. Huvuddelen av planområdet avgränsas i öster av Landerydsvägen, i norr av Torggatan (Örnatorget), i väster av Bäckgatan och Kråkbergsgatan samt i söder av G:a Nissastigen. Del av planområdet är beläget väster om Kråkbergsgatan i anslutning till Bäckgatan. Planområdets areal uppgår till ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet ägs av Hyltehus AB. Undantag utgör Örnabäckshult 1:59 och 1:424, som ägs av Hylte Glasmästeri respektive Sydkraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den fördjupade översiktsplanen för Hyltebruk, antagen 1995-03-02, redovisar inget specifikt för det aktuella kvarteret. Trafikmässigt redovisar den fördjupade översiktsplanen att en ny infart till Hyltebruk från Nissastigen kan komma att byggas på ett sådant sätt att G:a Nissastigen kommer att bli en länk i denna nya infart.

Detaljplaner

Plan 538
Detaljplanen för kvarteret mellan Landerydsvägen och Kråkbergsgatan är fastställd av länsstyrelsen 19 oktober 1978. Den redovisar i den östra delen dels bilserviceändamål för Örnabäckshult 1:166, dels handelsändamål för Örnabäckshult 1:59. I västra delen finns två byggrätter för bostadsändamål med möjlighet till handel. I kvarterets norra del slutligen är marken avsedd för bilserviceändamål. Infart till kvarterets södra del är avsedd att ske dels från Landerydsvägen omedelbart söder om handelsfastigheten, dels från Kråkbergsgatan. I övrigt råder utfartsförbud mot Landerydsvägen och G:a Nissastigen.

För planområdet väster om Kråkbergsgatan gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1960-09-12. Marken är avsedd för bostadsändamål samt transformatorstation. Plan 501

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1998-03-10 beslutat om plantillstånd samt gett byggnadsnämnden delegation att antaga detaljplanen. Ett program för detaljplanen har upprättats i mars 1998 och efter samrådsförfarande och mindre komplettering godkänts av Byggnadsnämnden den 18 maj 1998 att ligga till grund för denna detaljplan. På grund av fastighetsköp har planområdet därefter utvidgats att omfatta hela kvarteret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i huvudsak plan. Den viktigaste vegetationen i området mellan Landerydsvägen och Kråkbergsgatan utgörs av enstaka, storvuxna träd, tallar, en bok och en gran. Av dessa föreslås boken, granen och två tallar, belägna norr om byggnadskroppen längs Kråkbergsgatan, skyddas genom planbestämmelse. Detta är en mindre avvikelse från programförslaget, i vilket även två tallar mot Landerydsvägen föreslogs sparas. Dessa kommer emellertid att hamna inom byggnadszon mot Landerydsvägen varför något särskilt skydd ej redovisas. Väster om Kråkbergsgatan finns ett par vackra häggar som om möjligt bevaras. Parkeringsytan på denna sida föreslås avgränsas med låg buskvegetation mot Bäckgatan och mot anslutande bostadstomter. I övrigt saknas i huvudsak vegetation, bortsett från buskvegetation, sly och enstaka större träd.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte närmare undersökta. Erfarenhetsmässigt är marken av sådan beskaffenhet att några problem för avsedd bebyggelse ej behöver befaras.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom området.

Bebyggelseområden

På Örnabäckshult 1:166 finns en byggnad från 1930 -talet utmed G:a Nissastigen, vilken tidigare inrymt radioaffär i bottenplanet och en bostad och en utbildningslokal på det övre planet. I samband med förändringarna i området har byggnaden förändrats för att inrymma nya verksamheter. Den har kopplats ihop med en byggnad längs Kråkbergsgatan för butiker och kontor. Detaljplanen föreslås utformas så att denna bebyggelse inryms

Örnabäckshult 1:130 består av en byggnad för färgbutik och målerifirma utmed i hörnet G:a Nissastigen/Landerydsvägen. Byggnaden är uppförd 1929 och tillbyggd i etapper 1944 och 1987. Ett gårdshus från 1980-talet utgör verkstad och lager för målerirörelsen. Större delen av tomtmarken är asfalterad. Färgbutiken är olämpligt belägen med avseende på sikt i vägkorsningen och är delvis belägen utanför kvartersgränsen. Byggnaden bör därför på sikt försvinna men kan under en övergångstid ligga kvar och underhållas. Några större förändringar av byggnaden får ej ske. Detaljplanen föreslår en ny byggrätt för små butiker och/eller hantverk i en våning längs kvartersgräns mot G:a Nissastigen, Landerydsvägen, Torggatan och Bäckgatan. I denna zon finns redan en byggnad på fastigheten Örnabäckshult 1:59, som inryms i detaljplanen. Även befintlig byggnad på Örnabäckshult 1:223 mot Torggatan inryms i planförslaget. Denna byggnad bör på sikt dock ersättas med en som blir belägen i kvartersgränsen mot gatan för att ge kvarteret en mer sluten och stadsmässig gestaltning. Innanför bebyggelsezonen i kvartersgräns föreslås möjligheter till kompletterande lokaler med samma användningsbestämmelser. Högst 30 % av den aktuella ytan får bebyggas. Förslaget med en byggnadszon utmed Landerydsvägen avviker något från programmets beskrivning. Enligt denna skulle denna utformning ske i ett senare skede. I planarbetet har dock konstaterats att planförslagets utformning medger en stegvis utbyggnad av idén att sluta kvarteret mot Landerydsvägen.

Örnabäckshult 1:169 utgör en enbostadsfastighet med ett äldre bostadshus. På Örnabäckshult 1:168 finns ett garage (även utformat som skyddsrum) och mellan de båda fastigheterna finns en tomt för transformatorstation med transformatorbyggnaden belägen utmed Bäckgatan. Förslaget redovisar parkering för hela området utom för marken omedelbart intill befintlig transformatorstation. Parkeringsytan på 1:168 ges en byggrätt för garage och kommer inte att nyttjas för markparkering medan resterande parkeringsyta blir avsedd för markparkering.

Vägar och trafik

Några förändringar av befintligt vägnät föreslås ej. Tankar, som även redovisas i planprogrammet, har funnits att förbättra korsningen mellan G:a Nissastigen och Landerydsvägen. Efter samråd med Vägverket har dock konstaterats att detta i nuläget inte är lämpligt. Det bör anstå tills eventuellt större förändringar, byggnadsmässigt eller trafikmässigt, blir aktuella i området.

Angöring för besökande till kvarteret kommer inledningsvis att ske från Landerydsvägen med infart cirka 40 meter från mitten på korsningen med G:a Nissastigen. Detta har skett i samråd med Vägverket. Eftersom parkering till största delen kommer att ske inom kvarteret kommer ytterligare tillfarter eventuellt att anordnas. Tillsammans med parkering på Örnabäckshult 1:169 på andra sidan Kråkbergsgatan avses dessa ytor klara hela kvarterets exploatering. Samtidigt förutsättes att husen närliggande ytor görs attraktiva för sysselsatta och besökande med planteringar och annan markbehandling.

Distribution till butikerna kommer att ske dels från Kråkbergsgatan dels från kvarterets inre delar.

Teknisk försörjning

Fjärrvärmeledning finns inom kvarteret från Kråkbergsgatan omedelbart norr om byggnaden på Örnabäckshult 1:166 samt mellan denna byggnad och Färgtema-byggnaden. Avvattning av delar av området sker idag via en stenkista belägen i det nordöstra hörnet av Örnabäckshult 1:166. Dagvattenledning, som kan avvattna området, finns i Bäckgatan. Spillvattenanslutningar finns dels i södra delen av Kråkbergsgatan, dels i Landerydsvägen. Exploateringen innebär ett bättre omhändertagande av dagvatten i området såtillvida att befintlig, ur driftssynpunkt sämre, anläggning ersätts med anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Störningar

Enligt miljökonsekvensanalys, som redovisas i planprogrammet bedöms förändringarna i kvarteret inte innebära några nämnvärda störningar från verksamheterna.

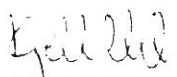
Administrativa frågor

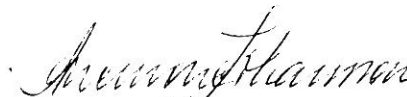
Genomförandetiden för planområdet föreslås med hänsyn till att vissa utbyggnader kommer att ske succesivt till 10 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Hyltebruk 1999-03-11
Plan- och byggnadsförvaltningen


Kjell Pihl
stadsarkitekt


Anemone Johansson
karttekniker

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Örnabäckshult 1:166 m. fl. (Färgtema)
Hyltebruk
Hylte kommun
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

<u>Planprocessen</u>	
Samråd	januari 99
Utställning	april 99
Antagande BN	maj 99

Byggprocessen

Förändringar av befintliga lokaler för nya verksamheter pågår i vissa byggnader inom kvarteret. Ytterligare utbyggnader är för närvarande inte planerade.

Genomförandetid

Detaljplanen reglerar åtgärder, som är avsedda att ske långsiktigt varför en genomförandetid av 10 år föreslås.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av planerade åtgärder åvilar Hyltehus AB.

Avtal

Befintliga ledningar, som passerar över kvartersmark förutsätts garanteras genom ledningsrättsavtal.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter att justering av fastighetsgränser mot allmänplatsmark måste göras mot Landerydsvägen och G:a Nissastigen. Fastigheterna Örnabäckshult 1:96, 1:130, 1:166 och 1:223 avses slås samman till en fastighet. Väster om Kråkbergsgatan föreslås Örnabäckshult 1:424 delas upp i två delar. Den mindre delen kring transformatorstationen bildar egen fastighet medan resterande del läggs till parkeringstomt som bildas av 1:168 och 1:169.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alla kostnader för genomförandet av detaljplanen betalas av Hyltehus AB. Kostnaderna består av sedvanliga exploateringskostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitekt Kjell Pihl.

Hyltebruk 1999-03-11


Kjell Pihl
stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Örnabäckshult 1:166 m.fl. (Färgtema)
Hyltebruk
Hylte kommun
Hallands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har remitterats till ett antal myndigheter och berörda sakägare har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra. Underhand har man dock uttalat att planbestämmelserna för kvarterets bör utformas så att den framtida utformningen blir mer entydig och tydlig.

Kommentar: En översyn av planbestämmelserna bör göras, se även under "Hyltehus" nedan.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inte yttrat sig.

Länsmuséet

Länsmuséet har inte yttrat sig.

Vägverket

Vägverket har inget att erinra.

Övriga intressenter

Sydkraft har inget att erinra.

Telia har inget att erinra.

Enskilda organisationer

Vägföreningen, Handikapprådet, Hylte köpmannaförening och Småföretagen i Hylte har inte yttrat sig.

Hyresgästföreningen har inget att erinra.

Kommunal remiss

Räddningschefen, kultur- och fritidsnämnden och tekniska nämnden har inte yttrat sig.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra.

Socialnämnden avger inget yttrande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott menar att den yta inom Örnabäckshult 1:223, som redovisats för parkering, även bör kunna inrymma andra verksamheter.
Kommentar: En översyn av planbestämmelserna inom kvarteret avses göras, se även ovan under "länsstyrelsen" och nedan under "Hyltehus".

Enskilda

Hyltehus AB, Örnabäckshult 1:66, 1:130, 1:223 m.fl. önskar att den samlade parkeringen på 1:223 delas upp på mindre enheter och att möjligheter istället ges att bebygga fastigheten på ett likartat sätt som det övriga kvarteret.

Kommentar: En översyn av planbestämmelserna bör göras i enlighet med de synpunkter som framförs av Hyltehus, länsstyrelsen och Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Tage och Söner Byggnads AB, Örnabäckshult 1:48 och 1:57 motsätter sig förslaget att parkeringsområde anläggs så att det gränsar till deras fastigheter.
Kommentar: Örnabäckshult 1:168, som är den fastighet inom området som gränsar till Tage och Söners fastigheter är redan idag bebyggd med garage. Några förändringar för denna del är ej planerade. Örnabäckshult 1:169, som ej gränsar till Tage och Söners fastigheter, avses nyttjas för markparkering. För att minimera eventuella störningar föreslås att en planteringskyldighet införs längs fastighetsgränserna på hela parkeringsområdet.

Lennart Möller, Örnabäckshult 1:59 och Bengt Marthinsson, Örnabäckshult 1:63 önskar att planen utformas så att bebyggelse utmed Landerydsvägen ej tillåts utan kvarteret görs öppet åt detta håll.

Kommentar: Ett syfte med detaljplanen är att ge en flexibel möjlighet att bebygga kvarteret. En strävan är dock samtidigt att försöka sluta kvarteret mot Landerydsvägen för att ge ett mer stadsmässigt och prydligt intryck. Med butiker som exponerar sig mot Landerydsvägen, portgångar och infartsmöjligheter bör resultatet innebära att kvarteret inte kommer att kännas avskärmat från övrig affärsverksamhet längs Landerydsvägen.

SAMMANFATTNING

Affärskvarterets planbestämmelser omarbetas så att hela kvarteret ges en byggrätt, vilket innebär att parkering får placeras på lämpliga ytor inom hela området. Byggrätten utformas så att en styrning sker mot butiker i första hand i kvarterets ytterkanter och de inre delarna på sikt utnyttjas för kompletterande verksamheter, lager, parkering etc., med en god byggnadsutformning.

Planteringskyldighet införs i tomtgräns mot angränsande bostadsfastigheter på parkeringstomten väster om Kråkbergsgatan.

Hyltebruk 1999-03-11
Plan- och byggnadsförvaltningen



Kjell Pihl
stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Örnabäckshult 1:166 m. fl. (Färgtema)
Hyltebruk
Hylte kommun
Hallands län

UTLÅTANDE

Förslaget har varit utställt under tiden 1-30 april 1999 . Det har även tillställts ett antal nämnder och myndigheter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte något att erinra.

Länsmuséet

Länsmuséet 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 inget att erinra.

Enskilda organisationer

Vägföreningen, Handikapprådet och Hylte köpmannaförening har inte yttrat sig.

Hyresgästföreningen har inget att erinra.

Kommunal remiss

Räddningschefen har inte yttrat sig.

Kommunstyrelsens kommunstyrelsens arbetsutskott, kultur- och fritidsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, och tekniska nämnden har inget att erinra.

Socialnämnden avstår från att yttra sig.

Sakägare

Några synpunkter från sakägare har inte inkommit under utställningstiden.

Synpunkter från samrådet

Beträffande synpunkter som framförts under samrådet tiden hänvisas till samrådsredogörelse 1999-03-11.

SAMMANFATTNING

Inkomna yttrande föranleder inga revideringar av planförslaget.

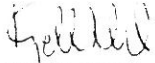
KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Kvarstående anmärkningar mot planförslaget finns från:

- Lennart Möller, Örnabäckshult 1:59
- Bengt Marthinsson, Örnabäckshult 1:63

Hyltebruk 1999-05-21

Plan- och byggnadsförvaltningen



Kjell Pihl
stadsarkitekt