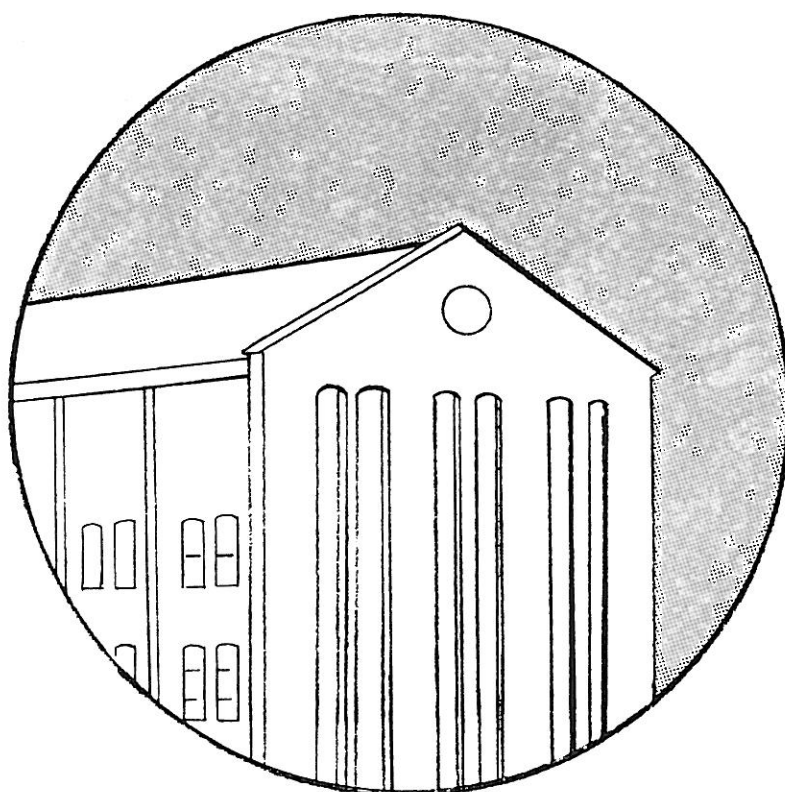


Detaljplan för Västra Hylte 1:219 m fl (Stora Hylte AB),
samt upphävande av detaljplan för del av Västra Hylte 1:211 m fl,
Hyltebruk, Hylte kommun



ANTAGANDEHANDLING
APRIL 1997

Antagen av KF 1997-06-26
Laga kraft 1997-07-25

Antagandehandling

Detaljplan för
VÄSTRA HYLTE 1:219 M.FL.(Stora Hylte AB)
samt upphävande av detaljplanen för
Del av VÄSTRA HYLTE 1:211 M.FL.
Hyltebruk
Hallands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planprogram
- Plankarta i 9 blad inkl bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För att möjliggöra framtida utbyggnader av Stora Hylte AB:s pappersbruk erfordras en översyn av gällande detaljplaner. De utbyggnader som kan bli aktuella kräver en anpassning av planbestämmelserna om främst byggnadshöjd och -placering. Bestämmelserna har formulerats med hänsynstagande till de krav på stadsbildsanpassning som har formulerats i planprogrammet.

Inom det nuvarande fabriksområdet innebär ändringarna bl.a. att de höga byggnadskropparna för pappersmaskiner kan utvidgas mot öster. Krav på särskild anpassning av fasaderna för denna del har införts.

Inom det idag centrala området för bruksbebyggelsen ges också möjlighet att i vissa delar bygga högre. Bl.a. kan ett nytt kraftblock uppföras och på en begränsad yta bli markant högre än dagens bebyggelse.

På det idag obebyggda området norr om Brogatan ges möjlighet att bl.a. uppföra ett nytt höglager för färdigt papper. Transporten av varor avses ske i en transportör över Brogatan. Järnvägsspåret till nuvarande papperslager förlänges och dras i tunnel under Brogatan.

Via brukets markområde söder om Nissan avses ett järnvägsspår byggas över ån till ett eventuellt nytt returpapperslager.

I huvudsak all trafik till bruksområdet avses få tillfart via vedinfarten vid Rv 26. Den tunga trafiken i de centrala delarna av Hyltebruk kommer på sikt därför att minska.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Hyltebruks centrala delar och delar samhället i en östlig och en västlig del. I söder utgör Nissan avgränsning av planområdet

I norr utgör Nissan gräns tillsammans med en linje i nordost, som blir gräns mot en eventuell framtida nordlig infart till samhället.

I väster utgör huvudsakligen G:a Nissastigen gräns.

I öster utgör järnvägen och stationsområdet gräns för planområdet.

Areal

Den totala arealen för planområdet är ca 70 ha, varav ca 7 ha utgör vattenområde (Nissan).

Markägoförhållanden

Övervägande del av marken inom planområdet ägs av Stora Hylte AB. Fastigheten för reningsverket är kommunens. Även SJ och Sydkraft äger mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I antaget förslag till fördjupad översiktsplan för Hyltebruk har arbetet med bruksplanen integrerats. Så har till exempel trafikfrågor, som berör bruksområdets utformning, diskuterats och lösningar redovisats i den fördjupade översiktsplanen. I översiktsplanen redovisas vidare bruksområdet vara av riksintresse som anläggning för industriell produktion.

Detaljplaner och förordnanden

För större delen av planområdet gäller detaljplan, fastställd av länsstyrelsen 1977-07-19. Följande detaljplaner är helt belägna inom det nya planförslaget: detaljplaner fastställda av länsstyrelsen 1983-08-22, 1985-05-07, 1988-05-03 och 1988-05-10. Planområdet berör därutöver delvis detaljplaner fastställda av länsstyrelsen 1960-09-12, 1968-01-11, 1975-12-29, 1979-07-19, 1986-09-03 och 1987-05-14.

Längs Nissan gäller strandskydd enligt 15 § NVL i den remsa allmänplatsmark som finns längs ån i detaljplanen fastställd 1975-12-29.

Program för planområdet

Ett program för detaljplanen har upprättats och varit föremål för ett samrådsförfarande. Programmet har därefter godkänts av byggnadsnämnden 1994-05-26 att utgöra underlag för detaljplanen. Planprogrammet framgår av särskild handling.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har först upprättats i samband med programarbetet. Beskrivningen har därefter underhand fördjupats och redovisas i separat handling. Den anger att förändringarna av miljöpåverkan inte kommer att bli särskilt märkbara beträffande olika typer av emissioner.

På transportsidan har utredning beträffande ny tillfart till bruket medfört att all tung trafik till och från bruket avses föras via vedinfarten med anslutning direkt till väg 26. Det innebär en väsentlig förbättring av trafikmiljön inne i Hyltebruks samhälle.

De mest märkbara effekterna av en utbyggnad torde bli ny och delvis omfattande bebyggelse inom bruksområdet. Genom en medveten och skicklig gestaltning, skyddande planteringsåtgärder etc. förutsättes nytillskottet ge ett positivt och intressant tillskott till stadsbilden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Terräng och vegetation

Bruksområdet uppvisar förhållandevis små nivåskillnader. Huvuddelen ligger på en nivå på 112-113 m.ö.h. (meter över havet). I den centrala delen ligger marken på 111 m.ö.h. invid Nissan och som högst är marken 117 m.ö.h. vid vedintaget och 115 m.ö.h. vid Brogatan. Norr om Brogatan är markhöjden störst i den centrala delen med 120 m.ö.h. Mot Nissan sluttar området till 112-114 m.ö.h.

Omgivande mark, såsom G:a Nissastigen, Brogatan och Hässlehultsgatan ligger på 118-119 m.ö.h.

Från Hyltebruks centrum sluttar marken ner mot bruksområdet, vilket ger en öppenhet och påtaglig närhet. Järnvägsgatan och stationsområdet ligger på 114-115 m.ö.h.

Inom planområdet finns samlad vegetation mellan järnvägen och Nissan samt på marken norr om Brogatan. Marken mellan järnvägen och Nissan, som i gällande detaljplan är parkmark och utgör skydd för bostadshusen längs Hässlehultsgatan, blir planteringszon inom industriområdet. Eventuellt kommer en rörbrygga med processledningar att behöva passera genom området, parallellt med järnvägen. Vid anläggandet skall hänsyn tas till befintlig vegetation så att skyddsvärdet inte försämras.

Av vegetationen norr om Brogatan föreslås en zon längs Nissan utläggas som naturmark där vegetationen sparas i möjligaste mån och området görs tillgängligt för gångtrafik. Kring industrikvarteret i övrigt markeras planteringszoner som med befintlig vegetation och kompletteringar av denna skall utgöra ett insynsskydd och ge området en lummig karaktär.

Längs G:a Nissastigen, längs vissa delar utmed Nissan samt i området mot järnvägsbangården finns glesare trädvegetation. Där så är behövt enligt planprogrammet, för att ge erforderligt insynsskydd och bättre stadsbild, har planeringszoner markerats. Stor hänsyn har därvid tagits till "processtekniska" aspekter, vilket inneburit att zonerna i flera fall är betydligt mindre än i gällande detaljplaner. Dessa har dock i flera fall förblivit oplanterade varför resultatet med en striktare tillämpning av planeringsskyldigheten sannolikt ändå innebär en förbättring.

Mot järnvägsbangården är möjliga planeringsutrymmen speciellt begränsade. I samband med planering av den nya Järnvägsgatan har planeringar längs denna och även inom bangårdsområdet diskuterats. Sammantaget bedöms de planerade planeringsåtgärderna ge ett gott insynsskydd och stadsbildsmässiga fördelar.

Planbestämmelserna för planeringsskyldigheten skall tolkas så att byggnadsnämnden i varje enskilt bygglovsärende tillsammans med sökanden har möjlighet att välja hur eventuell avverkning av befintlig vegetation kan göras, vilken kompletterande vegetation som ger bäst resultat o.s.v. Det bör också vara möjligt att på områden med planeringsskyldighet kunna tillåta hårdgjorda ytor i mindre känsliga lägen om kompensation kan skapas genom tätare vegetation i nära anslutning.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena inom området är goda. Marken består till större delen av morän. Befintliga byggnader och maskiner är grundlagda på moränen eller på denna packad fyllning.

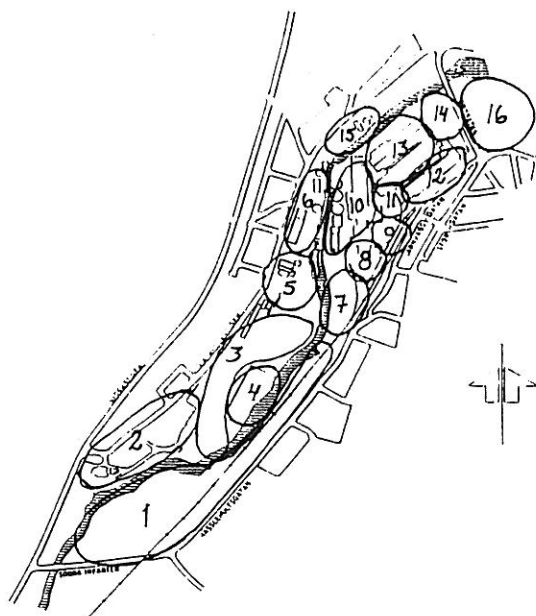
Ett stort antal grundundersökningar har utförts från 1970 till 1990 och alla har gett resultatet att förstärkningsåtgärder med t.ex. pålning ej behövts.

Bebyggelseområden

Bruksområdet är till övervägande delen utlagt som område för industri. Begränsningarna i byggrätten inom området är i huvudsak reglerade genom högsta tillåten totalhöjd för byggnader inom olika zoner. Bygghöjderna är satta med hänsyn till dels befintlig och planerad bebyggelse och dels de stadsbildskrav, som formulerats i planprogrammet. Vissa avsteg från programmet har aktualiserats under planarbetet och har efter ingående studier av byggnadsnämnden ansetts acceptabla.

Detta gäller i området mellan zonerna 5 och 6 där den högre byggnadshöjden i zon 6 utökats något in i zon 5. Inom zon 5 ges också för en begränsad del möjlighet att bygga ett flislager som är något högre än vad programmet anger som riktvärde. Genom att införa en bestämmelse om taklutning inom den aktuella byggnadszonen kan inte hela volymen utfyllas utan endast en eller flera taknockar nå upp till den maximala totalhöjden.

Bild 1: Zonindelning enligt planprogram



En annan programavvikelse är att en eventuell utbyggnad av pappersmaskin inom zon 12 visar sig behöva sträcka sig längre söderut än vad som förutsatts i programmet. Det får till följd att zon 11, som ansetts vara ett välbehövligt avbrott i den höga fasaden mot Hyltebruks centrum, i stort sett försvinner. Detta har ansetts kunna accepteras under förutsättning att de nya fasaderna ges en god arkitektonisk utformning. Dessa fasader är samtidigt de som tillsammans med fasaderna mot Brogatan mest exponerar sig utåt och då främst mot Hyltebruks centrala delar. Fasaderna bör utformas med ett varierat uttryck både vad gäller volym, material och färger. Förskjutningar av byggnadsdelar, både i höjd- och djupledd, röda tegelfasader i likhet med befintligt papperslager och kanske generösa uppglasningar är sådana uttryckssätt, som kan ge spännande och intressanta fasader.

I den centrala delen av det tätbebyggda bruksområdet finns kraftblocket med ångpannor, bränslehantering m.m. Detaljplanen ger möjlighet till en utveckling av denna del. Det kan bli aktuellt att bygga ett nytt pannhus med skorsten, en anläggning som beräknas bli en del högre än nuvarande anläggning. Då det exakta läget inte är bestämt har planförslaget utformats så att inom aktuellt område högst 15 % av markarealen får bebyggas med den högsta bebyggelsen. Ytterligare 10 % av arealen får innehålla en "mellanhög" bebyggelse medan resterande 75 % inte får bli högre än huvuddelen av befintlig bebyggelse inom aktuell byggnadszon. Med hänsyn till att de högsta delarna av bebyggelsen kommer att avvika starkt från nuvarande bebyggelseskala och kommer att bli ett landmärke på långt avstånd, är det av största vikt att byggnaderna utformas väl. De bör ges en uppåtsträvande och varierande karaktär med lätthet i fasadmateriell samt ljusa kulörer.

Öster om kraftblocket möjliggöres en utbyggnad av returpappersfabriken m.m. vilket ger en relativt markant byggnad mot Hyltebruks centrum. En fördel med denna bebyggelse är att området idag innehåller en mängd rör, transportörer etc som med beskriven utbyggnad skulle försvinna ur blickfånget.

Området vid nuvarande huvudentrén har en luftig karaktär med inslag av vegetation. Luftigheten och möjligheten att komplettera med planteringar etc. bör finnas kvar. Planbestämmelserna har därför utformats så att högst cirka hälften av aktuell byggnadszon får bebyggas.

Invid kontor och matsal vid G:a Nissastigen finns företagets personalavdelning i en äldre byggnad. Denna är i gällande plan belägen på mark för bostäder. Planförslaget föreslår en ändring av detta så att byggnaden ingår i industrimarken.

Norr om Brogatan, inom det område som idag i huvudsak är obebyggt och främst utnyttjas för husvagnsuppställning, ges möjlighet för en utbyggnad av papperslager. Papperslagret är tänkt att utformas som ett höglager och ger således en hög byggnad. Särskild omsorg vid utformningen av denna bör därför iakttas. Närheten till Forum/Folkets hus kan motivera ett uttrycksätt som ansluter till denna byggnad. Invid bron över Nissan ger detaljplanen möjlighet att förlägga en byggnad nära naturmarken och ån. Med hänsyn till det speciella läget är det viktigt att en byggnad här ges ett gott arkitektoniskt uttryck, gärna med generösa glasfasader, som kan ge ett ljusspel tillsammans med Nissans vattenspegel.

Mellan det egentliga bruksområdet och lagret avses transporten av varor ske automatiskt via en transportör över Brogatan. Även en sådan måste ges en utformning, som blir ett intressant utformat blickfång, kanske en glasinkladd brokonstruktion.

Avgränsningen av industriområdet i nordöstra kanten är gjord med hänsyn till en eventuell framtida nordlig infart (se nedan under gator och trafik). Detaljplanen för resterande mark fram till bostadskvarteret längs N. Industrigatan föreslås upphävas.

Industriområdet ger med föreslagen planutformning flexibla möjligheter till en utveckling av verksamheten samtidigt som största möjliga hänsyn tagits till stadsbildafrågor mm.

Förutom industriändamål finns inom planområdet även kommunens reningsverk invid Nissan. Det expansionsområde som avsatts i tidigare detaljplan föreslås utgå för att ersättas vid en kommande planering av brukets område söder om Nissan. I övrigt föreslås mindre justeringar av reningsverksområdets avgränsning på grund av trafikföringen inom området.

Folkets Hus/Forum, beläget norr om korsningen Järnvägsgatan/Brogatan blir berört av att järnvägsförbindelse under Brogatan passerar till det nya papperslagret. Fastigheten beskärs något och den parkering som idag nyttjas på bruksfastigheten 1:211 kommer till största delen att försvinna och föreslås därför ersättas med ny.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt bevarandinventeringen för Hyltebruk är de äldsta delarna av bruksbebyggelsen av särskilt värde. Det är främst holländarebyggnaden med sin klockgavel i den högsta klassen men även kokeriet, maskinhallen, snickeriverkstaden och torkmagasinet. Av dessa är det holländarebyggnaden och dess klockgavel som utåt sett är av särskilt värde.

- *) ~~Klockgaveln är dominerande med sin mönstermurning i tegel och bör absolut bevaras. Även om resterande del av holländarebyggnaden ändras skall byggnadens volym, form och fasaduttryck gestaltas så att den tillsammans med den intakta gaveln ger intryck av en fullständig byggnad med ursprunglig byggnad som förebild.~~

Övriga utpekade byggnader bör om möjligt också bevaras men har, eftersom de från allmän synpunkt har en undanskymd betydelse, inte särskilt markerats i planförslaget. Vid eventuell rivning eller väsentlig ändring bör byggnaderna dokumenteras.

Folkets Hus/Forum är också utpekat i bevarandinventeringen, i byggnadsklass 2. Byggnaden är en tidstypisk och påkostad 50-talsbyggnad med stor betydelse för stadsbilden.

Skyddsrum

Hyltebruk är numera ej skyddsrummsbyggnadsort. Inom bruksområdet finns sedan tidigare fyra nyare skyddsrum om sammanlagt 480 platser. Dessa skall hållas i användbart skick. Något nytt skyddsrummsbyggnadsbehov föreligger ej.

Friytor

Allmänt tillgängliga friytor inom planområdet kommer endast att finnas längs Nissan i norra delen, utlagt som naturmark, samt som en remsa längs Brogatans södra kant inklusive området sydväst "Forumkrysset".

I gällande detaljplan finns på Nissans västra sida allmänplatsmark från vedintaget i söder till reningsverket i norr. Marken tillhör Stora Hylte AB och är belägen inom bolagets stängsel och föreslås läggas till kvartersmark som planteringszon. Gällande strandskydd föreslås ligga kvar.

Vattenområde

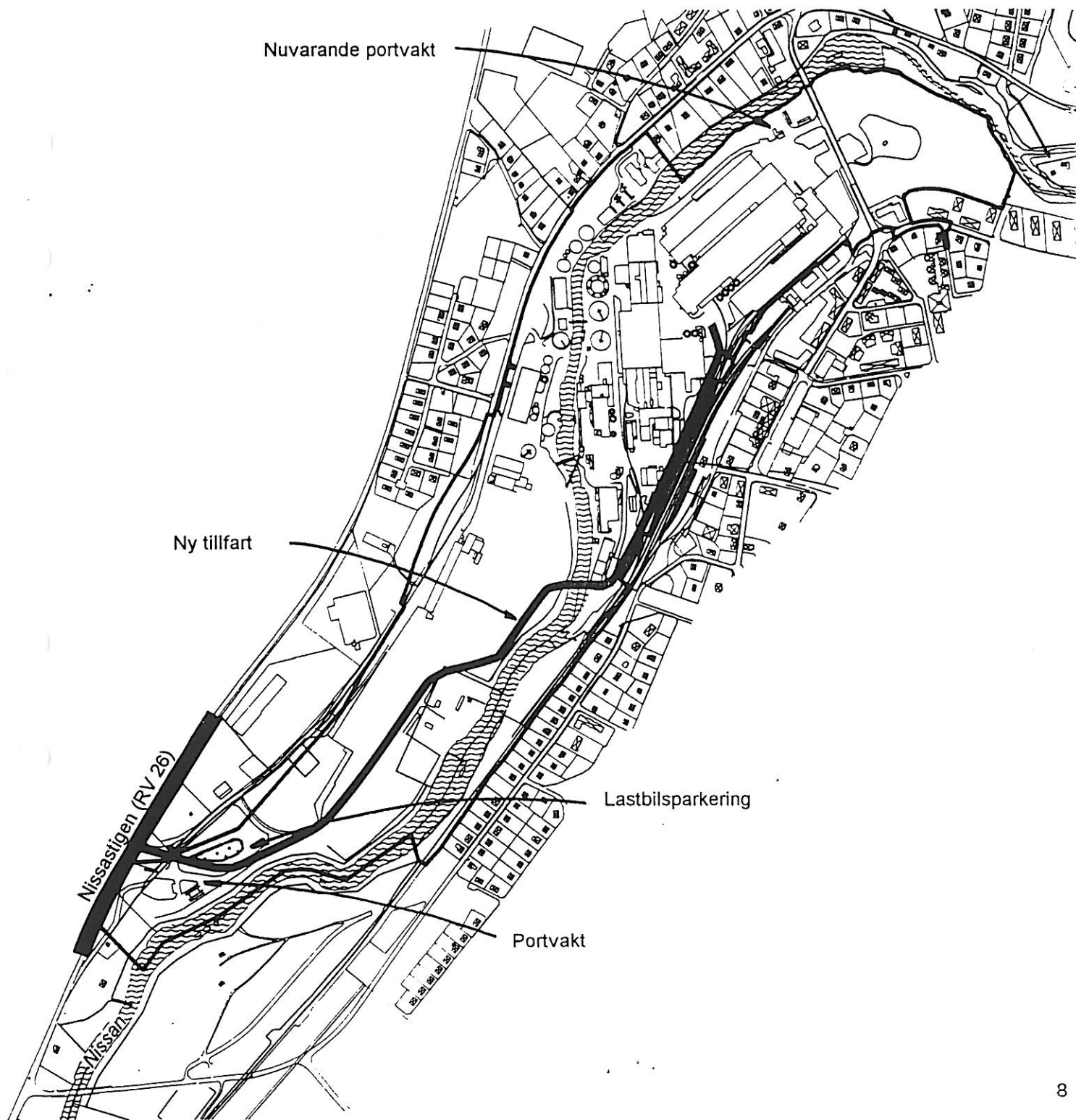
Nissan är utlagd som öppet vattenområde som får överbyggas med mindre broar, ledningar och transportörer. Ån korsas av ett antal sådana men det har inte bedömts erforderligt att närmre reglera dessa anordningar. Ett undantag utgör en på en bro överbyggd lokal. För anordningar som innebär ingrepp i vattenområdet kan krävas vattendom enligt Vattenlagen.

Gator och trafik

Detaljplanen redovisar inga strukturella förändringar av befintligt vägnät. Frågan om tung trafik till och inom bruket har diskuterats ingående. Utredningarna har lett fram till att all tung trafik till och från bruket kommer att ske via vedintaget i söder. En ny portvaks-byggnad, uppställningsplatser för väntande lastbilar etc avses byggas här (Se bild 2).

- *) Ersatt vid antagandet med följande lydelse: "Byggnad i anslutning till den bevarade klockgaveln skall anpassas i material och fasaduttryck till denna och tillsammans med klockgaveln ge intryck av en fullständig byggnad."

Bild 2: Ny tillfart till bruksområdet



På sikt, när bruksområdet söder om Nissan tas i anspråk kan biltrafik nå även detta område via den bro som planeras för även järnvägstrafik.

För att möjliggöra detta erfordras en mindre komplettering av det trafikområde som lagts ut i den nyligen antagna detaljplanen vid vedintaget. Samtidigt föreslås en kvarvarande del av detaljplanen för området vid vedinfarten upphävas. Denna del redovisar trafikområde för Rv 26, vilket kan upphävas utan olägenhet.

Vid nuvarande huvudentré vid Brogatan kommer endast personbilstrafik, jourfordon samt i undanstågsfall tyngre fordon att tillåtas. Områdena söder respektive norr om Brogatan föreslås knytas samman med en tunnel under gatan.

Gällande detaljplan redovisar en nordlig utfart från samhället, som sträcker sig från "Forumkrysset" i en båge väster om Folkets Hus/Forum. Om en nordlig utfart blir aktuell har senare utredningar visat att den kan förläggas öster om Folkets Hus/Forum varför föreliggande planförslag utformats med hänsyn till detta.

I gällande detaljplan har en flyttning av del av G:a Nissastigen mot väster planerats. I föreliggande förslag planeras för en ytterligare förskjutning mot nordväst av denna. Detta för att möjliggöra för framtida expansion av bebyggelsen och tillhörande silos i denna del.

Tillfarten till kommunens reningsverk sker över bruksområdet via vedinfarten i söder. I gällande plan finns vägmark utlagd som tillfart men denna överensstämmer ej med faktisk väg till verket. Det har bedömts mest lämpligt att reglera tillfarten med avtal och vägmarken i gällande plan föreslås därför utgå.

Parkering avses till övervägande del ske inom bruksområdet. Det är angeläget att tillkommande parkering förlägges och utformas på ett sådant sätt att den smälter väl in i stadsbilden och gärna kringgärdas med vegetation. Därutöver disponerar bruket utanför planområdet, vid Järnvägsgatan i öster och väster om G:a Nissastigen, mark för parkering.

För att undvika av trafiksäkerhetsskäl olämpliga utfarter har utfartsförbud markerats i fastighetsgränser mot Nissastigen och Brogatan.

Järnvägstrafik

I planområdets östra kant passerar järnvägen Torup-Hyltebruk och omedelbart utanför planområdet finns Hyltebruks stationsområde. För kalkylerad utökning av produktionen inom bruket krävs en utökning av spårkapaciteten inom bangården. Det sker genom en förlängning söderut av två stickspår parallellt med Torup-Hyltebruksspåret. Befintligt järnvägsområde har därför utökats något.

Järnvägsanslutning till nytt returpapperslager invid kommunens reningsverk avses att anläggas från söder med förbindelse över Nissan.

För ett nytt papperslager norr om Brogatan erfordras en förlängning av järnvägsspår under Brogatan. Detta innebär att gatan behöver höjas något i denna del.

Störningar

Verksamheter inom bruksområdet är starkt reglerad genom koncessionsprövningar och återkommande tillsyn från tillsynsmyndighet. Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår vilka effekter alternativa förändringar av driften kommer att ge.

- ~~*) Med hänsyn till bruksområdets läge mitt i samhället har vikten av att verksamheten inte får tillåtas ge oacceptabla störningar understrukits med att för hela området införa planbestämmelsen m, verksamheten får inte vara störande för omgivningen. De faktiska gränserna för störningsnivåerna får hämtas i myndighetsbeslut.~~

För att ge ett extra skydd för intilliggande bostadsbebyggelse är grönområden utlagda som skydd både i väster och i öster.

Teknisk försörjning

Inom bruksområdet finns ett stort antal ledningar och anordningar för teknisk försörjning, både för brukets eget behov och kommunala och andra allmänna anläggningar. I gällande planer finns ett flertal u-områden utlagda för allmänna ledningar men omdisponeringar och flyttningar av ledningar har gjort att u-områdena i flera fall saknar aktualitet. Med hänsyn till att förändringar av ledningsnät o.d. sker kontinuerligt har inga u-områden inom bruksområdet lagts ut i planförslaget. Det föreslås istället att frågan regleras genom avtal och erforderliga servitut. Detta gäller såväl kommunala som andra allmänna anläggningar.

För ledningar som passerar järnvägsområdet har dock u-områden bedömts som lämpliga liksom elledningar över Folkets Hus/Forums tomt.

Särskilda områden för transformatorstationer har lagts ut i de fall där anläggningarna är belägna utanför bruksområdet eller inkräktar på planteringszonen längs G:a Nissastigen. Därutöver finns ett antal transformatoranläggningar inom bruksområdet, som ej särskilt markerats.

I gällande detaljplan är fastigheten Västra Hylte 1:217, som är belägen i gränsen mellan bruksområdet och järnvägsbangården, utlagd för transformatorstation. Då en sådan ej är aktuell i detta läge föreslås fastigheten läggas till industriområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Plan- och byggnadsförvaltningen i Hylte kommun med byggnadschef Lars-Göran Lindstén och stadsarkitekt Kjell Pihl som planförfattare. Arbetet har skett i samarbete med Stora Hylte AB med byggnadschef Reinhold Svenningsson som kontaktman. Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av Stora Hylte AB med miljöchef Stig Karlsson som ansvarig. Behjälplig med beskrivningen har varit Creacon Consult AB, civilingenjör Mikael Lundqvist samt stadsarkitekt Kjell Pihl.

- ~~*) Planbestämmelsen "m" undantagen vid antagandet.~~

REVIDERINGAR OCH KOMPLETTERINGAR

Efter utställningen har planförslaget reviderats i flera etapper. Jämfört med det ursprungliga planförslaget har bl.a. brukets mark söder om Nissan utgått.

Med anledning av numera antagen detaljplan för V. Hylte 1:97, väster om planområdet, har gränsen för bruksområdet anpassats till de nya förhållandena. En remsa längs gränsen mot V. Hylte 1:97 (AJ-produkter) föreslås därvid föras över till AJ-produkter för att skapa ändamålsenliga förhållanden i denna del.

Tillfart till bruksområdet för tung trafik kommer uteslutande att ske via vedinfarten i söder.

Därutöver har ett antal smärre justeringar av förslaget skett såsom:

- * Planbestämmelser för vattenområde (Nissan) ändras.
- * Förändringar av områden för transformatorstationer längs G:a Nissastigen (förläggning och byggnadshöjd)
- * Bevarandemarkeringar för holländarbyggnaden utformas med skyddsbestämmelse (q) för gavelfasaden, varsamhetsbestämmelse (k) för resten av holländarbyggnaden samt hänsynsbestämmelse (f) för omgivande byggnadszon
- * Tillåten byggnadszon för TMP m.m. utökas längs G:a Nissastigen.
- * Prickmarken mot AJ:s industritomt tas bort.
- * Prickmarken mot kommunens reningsverk tas bort.
- * Avskärning av hörn på reningsverkstomten för att möjliggöra den interna vägen genom bruksområdet.
- * En byggnadshöjd invid RP ökas från +132 till +135.
- * Infartsområdet vid vedinfarten anpassas till projekterad lösning
- * Tillåten areal för högsta byggnadshöjd inom kraftblocket utökas.
- * Utformningsbestämmelse (f).

Efter den sista utställningen har planförslaget kompletterats i följande avseende:

- * Gränsen mellan kommunens reningsverk och bruksområdet har justerats.
- * Beträffande bevarande av holländerbyggnaden har beskrivningstexten ändrats så att kravet på en eventuell ändring av denna skall syfta till att ge intryck av en fullständig byggnad istället för en fullständigt bevarad byggnad.
- * Genomförandetiden har ändrats till 10 år.
- * Planbeskrivningen har under kapitlet 'biltrafik' kompletterats med uppgift om att biltrafik kan bli aktuell över järnvägsbron till bruksområdet på den södra sidan av Nissan.

Ingen av de gjorda kompletteringarna bedöms vara av den arten att ny utställning erfordras.

Upprättad 1995-08-25

Reviderad 1995-12-06, 1996-04-24 och 1996-12-04

Kompletterad 1997-04-16

Plan- och byggnadsförvaltningen

Hylte kommun



Kjell Pihl
stadsarkitekt

Antagandehandling

Förslag till detaljplan för
VÄSTRA HYLTE 1:219 m.fl.(Stora Hylte AB)
samt upphävande av detaljplanen för
Del av VÄSTRA HYLTE 1:211 M.FL.
Hyltebruk
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Utställning	sept 95
Utställning efter revideringar	jan 97
Godkännande i BN	mars 97
Antagande i KF	maj 97
Lagakraft	juni 97

Genomförandet

Detaljplanen upprättas för att ge en god beredskap vid eventuell utbyggnad av bruket.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år från dagen då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Stora Hylte AB ansvarar för de utbyggnadsåtgärder som kan bli aktuella inom bruksområdet. Även åtgärder på allmänplatsmark som beror på brukets utbyggnad avses Stora Hylte AB ansvara för. Det kan vara sådant som byggande av tunnlar under och transportör över Brogatan. Den fullständiga ansvarsfördelningen mellan bruket och kommunen kommer att regleras i särskilda avtal (se nedan under *avtal*).

Ansvarsfördelningen mellan bruket och Folkets Hus/Forum beträffande markbyten, utbyggnad av parkering m.m. får regleras i avtal.

Ansaret för utbyggnad och skötsel av nytt järnvägsspår överenskommes mellan SJ och Stora Hylte AB.

Det formella huvudmannaskapet för allmänplatsmark innehas av Hyltebruks vägförening.

Avtal

Genomförandeavtal mellan kommunen och bruket skall föreligga före planantagandet. Erforderliga avtal därutöver mellan inblandade parter skall ingås vid genomförandet. Avtalen skall belysa både praktiska och ekonomiska lösningar.

Tillfartsväg reningsverket

I gällande plan är tillfartsväg utlagd som allmän plats, vägmark. I praktiken sker tillfart över bruksområdet. I den nya planen markeras ingen särskild in- och utfart, utan frågan får lösas i servitutsavtal.

Ledningar i mark

Eftersom allmänna ledningar inom bruksområdet ofta flyttas är det opraktiskt att lägga ut u-områden i planen. Befintliga och nya ledningar förutsättes bevakas med servitutsavtal. Ett övergripande ramavtal som slår fast dessa principer upprättas varefter avtal träffas för respektive ledning. Tekniska förvaltningen upprättar erforderliga underlag. Liknande avtal kan behövas mellan bruket och Telia resp. Sydkraft.

Fastighetsregleringar och markhyten

Planförslaget redovisar delvis förändrade gränser, dels mellan brukets och kommunens mark, dels mellan brukets och SJ:s mark samt mellan brukets område och Folkets Hus/Forum. Detta skall regleras med erforderlig fastighetsbildning vid planens genomförande.

Järnvägsbyggande, ombyggnad av Brogatan

I planen förutsatta järnvägsutbyggnader berör delvis kommunens mark. Främst berörs Brogatan, som blir föremål för ombyggnad på grund av tunnlar, byggande av transportör etc. Avtal om ansvar och fördelning av kostnader bör upprättas vid planens genomförande.

Tillfartsvägar

Ett avtal bör träffas som reglerar tillfarten av tung trafik till bruksområdet med syfte att minska trafikbelastningen i Brogatan.

Folkets Hus/Forum, parkering

Forum disponerar idag p-platser på brukets mark, ett faktum som bl.a. gjort att kraven vid bygglov för ombyggnaden av Forum 1992-93 inte ställdes på ersättning av då borttagna platser. När platser försvinner vid pappersmagasinsutbyggnaden får ny parkering anläggas på den ändrade Forumtomten. Avtal om ansvar och kostnader för detta upprättas vid genomförandet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanen innebär att följande fastighetsreglerande åtgärder behöver genomföras:

Byte av mark mellan bruket (Västra Hylte 1:211) och Folkets Hus/Forum (VH 1:184). I denna reglering ingår även en del av VH 1:200. Även mot vägmark behöver reglering ske (V. Hylte 1:133).

Reglering av allmänplatsmark längs Brogatan (VH 1:212 och 1:219 resp 1:212 och 1:211) samt längs Nissan från 1:211 till 1:212.

Servitutsavtal för allmänna ledningar.

Överförande av planteringszon mellan Nissan och järnvägen från SJ och Sydkraft till Stora Hylte AB samt viss övrig reglering av mark mellan v. Hylte 1:219 och Stora Hässlehult 1:12.

En anpassning längs gränsen mellan G:a Nissastigen och bruksområdet i de delar som inte reglerats i samband med förändringar i gränsen mot AJ-produkter.

Föreslagen utökning av trafikområdet vid vedinfarten skall ingå i samma fastighet som resterande del av trafikområdet.

Längs gränsen mot bangårdsområdet erfordras en överföring av mark från V. Hylte 1:169 till 1:219 (SJ:s mark, som är belägen innanför staketet mot bruksområdet).

Fastigheten Västra Hylte 1:217, som ägs av Sydkraft och varit avsedd för transformatorstation, överförs till industriändamål. Fastigheten bör tillföras V. Hylte 1:219.

EKONOMISKA FRÅGOR

Huvudsakligen sker exploateringsåtgärder m.m. inom fastigheter på fastighetsägarens bekostnad. Genom avtal kommer undantag från detta att finnas. Kostnader för flertalet "större" åtgärder, såsom väg- och järnvägsutbyggnader är ännu inte bedömda ej heller fördelning av kostnaderna. I ovan beskrivna avtal kommer en del av dessa uppgifter att fastslås.

TEKNISKA FRÅGOR

För utbyggnader och förändringar av gator, järnvägar etc erfordras detaljerad projektering. Den ombesörjs av respektive huvudman.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Plan- och byggnadsförvaltningen i Hylte kommun med byggnadschef Lars-Göran Lindstén och stadsarkitekt Kjell Pihl som författare. Arbetet har skett i samarbete med Stora Hylte AB företrätt av byggnadschef Reinhold Svenningsson.

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats i flera etapper. Jämfört med det ursprungliga planförslaget har bl.a. brukets mark söder om Nissan utgått.

Med anledning av numera antagen detaljplan för V. Hylte 1:97, väster om planområdet, har gränsen för bruksområdet anpassats till de nya förhållandena. En remsa längs gränsen mot V. Hylte 1:97 (AJ-produkter) föreslås därvid föras över till AJ-produkter för att skapa ändamålsenliga förhållanden i denna del.

Tillfart till bruksområdet för tung trafik kommer uteslutande att ske via vedinfarten i söder.

Därutöver har ett antal smärre justeringar av förslaget skett såsom:

- * Planbestämmelser för vattenområde (Nissan) ändras.
- * Förändringar av områden för transformatorstationer längs G:a Nissastigen (placering och byggnadshöjd)
- * Bevarandemarkeringar för holländarbyggnaden utformas med skyddsbestämmelse (q) för gavelfasaden, varsamhetsbestämmelse (k) för resten av holländarbyggnaden samt hänsynsbestämmelse (f) för omgivande byggnadszon
- * Tillåten byggnadszon för TMP m.m. utökas längs G:a Nissastigen.
- * Prickmarken mot AJ:s industritomt tas bort.
- * Prickmarken mot kommunens reningsverk tas bort.
- * Avskärning av hörn på reningsverkstomten för att möjliggöra den interna vägen genom bruksområdet.
- * En byggnadshöjd invid RP ökas från +132 till +135.
- * Infartsområdet vid vedinfarten anpassas till projekterad lösning
- * Tillåten areal för högsta byggnadshöjd inom kraftblocket utökas.
- * Utformningsbestämmelse (f).

Efter den sista utställningen har planförslaget kompletterats i följande avseende:

- * Gränsen mellan kommunens reningsverk och bruksområdet har justerats.
- * Beträffande bevarande av holländerbyggnaden har beskrivningstexten ändrats så att kravet på en eventuell ändring av denna skall syfta till att ge intryck av en fullständig byggnad istället för en fullständigt bevarad byggnad.
- * Genomförandetiden har ändrats till 10 år.
- * Planbeskrivningen har under kapitlet 'biltrafik' kompletterats med uppgift om att biltrafik kan bli aktuell över järnvägsbron till bruksområdet på den södra sidan av Nissan.

Ingen av de gjorda kompletteringarna bedöms vara av den arten att ny utställning erfordras.

Upprättad 1995-08-25

Reviderad 1995-12-06, 1996-04-24 och 1996-12-04

Kompletterad 1997-04-16

Plan- och byggnadsförvaltningen

Hylte kommun


Kjell Pihl
stadsarkitekt