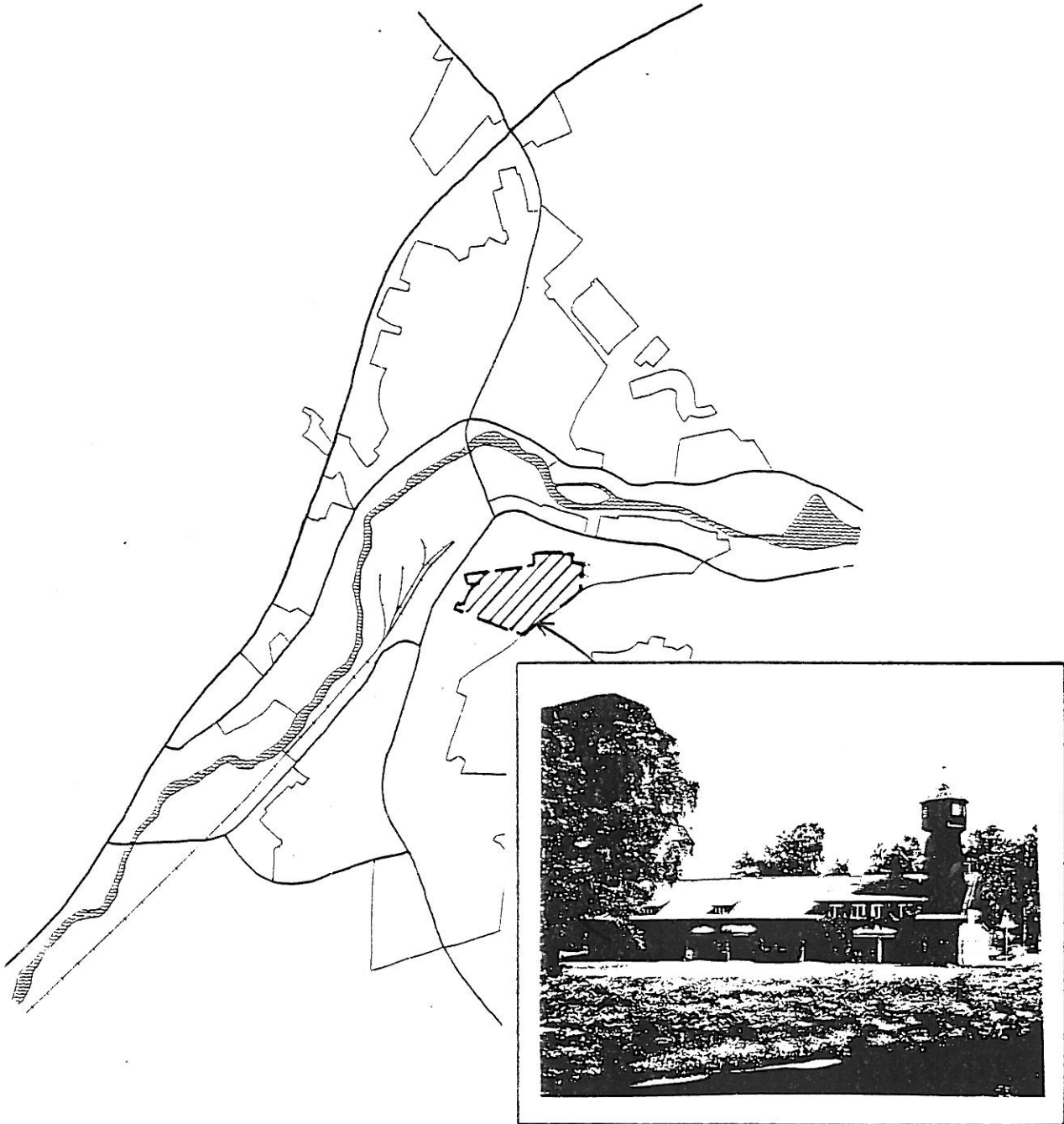


Detaljplan för KANALSTADEN, NORRA DELEN

Hyltebruk, Hylte kommun, Hallands län.



ANTAGANDEHANDLING

MARS 1995

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
KANALSTADEN, NORRA DELEN
Hyltebruk, Hylte kommun
Hallands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kanalstaden är ett villaområde från samhällets tidiga utveckling och har i bevarandinventeringen utpekats som ett område med starka miljövärden. För att slå vakt om områdets och bebyggelsens karaktär erfordras en plan som reglerar byggnadsutformningen m m mer i detalj.

Planförslaget "skraddarsys" för befintlig bebyggelse och medger endast ett kompletterande bebyggande som ansluter till bevarandevärdena.

För detaljer i byggnadsutformning m m hänvisas till bevarandinventeringens värdering av området, vilken citeras nedan under "kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".

PLANDATA*Lägesbestämning*

Planområdet är centralt beläget i Hyltebruk, omedelbart öster om torget och sträcker sig till kanalen i öster. Planavgränsning i norr är i princip Skolgatan och i söder Bruksgatan. Kanalstaden fortsätter på andra sidan Bruksgatan, vilken del kommer att planläggas på motsvarande sätt i en andra etapp.

Areal

Planområdets areal utgör cirka 10,5 ha.

Markägoförhållanden

De enskilda tomterna är i huvudsak i privat ägo och vägmarken i kommunal ägo. Marken för kyrka, församlingshem m m ägs av Svenska Kyrkan liksom mark för parkering vid Kyrkogatan.

Hela området är i bevarandeynventeringen för Hyltebruk utpekade som "område med särskilt kulturvärde med stor betydelse för stadsbilden". Flertalet av byggnaderna är klassificerade i byggnadsklass 1 och 2. Bevarandeynventeringen är inarbetad i pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Hyltebruk och kommer att antagas som bevarandeynplan i samband med att översiktsplanen antages.

Detaljplaner

Huvudelen av planområdet omfattas av detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1960-09-12. Väster om Kyrkvägen är detaljplanen fastställd av länsstyrelsen 1976-08-17.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1994-03-10 beslutat att ny detaljplan med bevarandeynriktning skall utarbetas för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR *Mark och vegetation*

Planområdet sluttar något mot nordväst från cirka +130 m ö h vid kanalen till +120 m ö h vid nedre delen av Skolgatan. Inom planområdet finns även några mindre höjder, som är 2-3 m högre än omgivningen.

Vegetationen består av normal trädgårdsvegetation, p g a områdets ålder tämligen frodig. I vissa delar finns även kraftigare vegetation, främst utmed Bruksgatan och på höjden ovanför konsumparkeringen invid Storgatan. De värdefullaste skogspartierna föreslås skyddade med bestämmelser om bevarande av vegetation alternativt markering som naturområde. För hela planområdet föreslås att marklov krävs även för trädfällning.

Bebyggelseområden, bostäder.

Flertalet fastigheter inom planområdet är bostadshus och har således markerats med användningsbeteckningen B, bostäder. Det gäller även några idag obebyggda tomter, nämligen Västra Hylte 1:20, del av 1:21, 1:28 och 1:149.

Dessa fastigheter har givits samma restriktioner när det gäller byggnadsutformning som omkringliggande fastigheter vilket syftar till att ge den nya bebyggelsen en karaktär som ansluter till områdets bevarandevärden.

Fyra delområden omfattas enligt bevarandeeinventeringen inte av bevarandeeintressen. I tre av dessa har parhus uppförts med stöd av gällande detaljplan. Detta innebär att en hustyp som starkt avviker från Kanalstaden i övrigt har förts in.

För att i framtiden undvika att ytterligare parhus etableras har en bestämmelse om förbud mot parhus införts i de delar där detta annars skulle vara möjligt.

Övrig bebyggelse

Förutom bostäder finns inom planområdet Hyltebruks kyrka med tillhörande församlingshem, barnverksamhet och förvaltningsbyggnad. Dessa funktioner är samlade längs Kyrkogatan på de fastigheter som betecknats med C i detaljplanen. Vid Skolgatan, Västra Hylte 1:151 finns landstingets psykiatriska öppenvårdsmottagning och fastigheten har betecknats med D.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Flertalet byggnader i området är i bevarandeeinventeringen utpekade som värdefulla i miljön. Därvid har Västra Hylte 1:24 utpekats som byggnadsklass 1, "kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas". För denna byggnad föreslås ett rivningsförbud i planen.

Till byggnadsklass 2, "kulturhistoriskt värdefull byggnad, vars kulturhistoriska särdrag beaktas", hör följande fastigheter;

Västra Hylte 1:18, 1:22, 1:31, 1:33, 1:34, 1:37, 1:39, 1:40, 1:61, 1:76, 1:94, 1:107, 1:108, 1:111, 1:112, 1:115, 1:118, 1:207, 1:222, 1:123, 3:5, 3:7, 3:9, 3:10, 3:12.

I bevarandeeinventeringen värderas bebyggelsen enligt följande:

"Området innehåller bebyggelse från två olika byggnadsepoker i samhällets bebyggelseutveckling. Dels personalbostäder uppförda av Hylte Bruks AB under slutet av 1910-talet, och dels villabebyggelse från 1930- och 1940-talen. Villabebyggelsen karakteriseras av den oregelbundna stadsplanen med stor betydelse för stadsbilden, de stora tomterna och byggnadernas placering på dessa. Gemensamma drag för bostadshusen är storleken och höjden i en och en halv våning, sadeltaken, den excentriskt placerade frontespisen och den enkla utformningen. Ny bebyggelse bör anpassas efter befintliga förhållanden."

För att bevara och styra bebyggelseförändringar mot det för Kanalstaden typiska byggnadsskicket har planen utformats detaljerat och styrande i vissa delar.

Byggnadszonen för huvudbyggnad har begränsats till befintlig byggnad, eller för obebyggda delar till en begränsad del av tomten. Bredden mot gatan på byggnadszonen är för kortare hus satt till 10 m, vilket innebär att dessa hus ges möjlighet till en liten förlängning. Åt vilket håll förlängningen sker får bedömas från fall till fall.

Detaljplanens avgränsning får här ses som schematisk och mindre avvikelser bör kunna accepteras så länge tillbyggnaden ges en godtagbar utformning och byggnadens totala längd inte överstiger cirka 10 m.

Andra mindre tillbyggnader av bostadshus kan ske så länge de i storlek och skala underordnar sig den ursprungliga byggnaden och ges en utformning vad beträffar material, färg etc. som är lämpligt och godtagbart ur bevarandepunkt. Både sådana tillbyggnader och fristående uthus skall förläggas längre in på tomten än huvudbyggnaden, vilket avspeglas i prickmarkens utbredning längs gatorna.

Gamla brandstationen på Västra Hylte 3:10 har i dag en blandad användning, främst som garage och förråd för ägaren Stora Feldmühle Hylte AB. För att ge bästa möjlighet till ett bevarande för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden har beteckningen Q, kulturresevat åsatts den.

Det medför att alla användningssätt blir möjliga, som inte motverkar bevarandet eller är störande för omgivningen.

Kyrkan från 1924 är skyddad enligt annan lagstiftning och har därför inte givits någon särskild skyddsbezeichnung.

Friytor

Huvuddelen av områdets behov av lekytor och andra friytor tillgodoses inom respektive tomt eller utanför planområdet. Den trädbevuxna slänten mellan Storgatan/Konsum och befintlig bebyggelse längs Kyrkogatan föreslås läggas ut som naturmark från att ha varit tomtmark för bostäder i gällande plan. Marken är mindre lämplig att bebygga med hänsyn till närheten till konsumparkeringen och eftersom befintlig vegetation bör sparas. Den obebyggda fastigheten Västra Hylte 1:224 i hörnet Bruksgatan/Kyrkogatan föreslås också läggas ut som naturmark.

Vägar och trafik

Planförslaget innebär i huvudsak inga förändringar av befintligt vägnät. Vändplatsen till den korta återvändsgatan västerut från Kyrkogatan görs något mindre än i

gällande plan eftersom gata får mindre betydelse i och med upphävande av tomtmark i kvarterets inre.

Korsningen Kyrkogatan/Bendixgatan/Skolgatan är i dag olämpligt utformad. I planen illustreras en utformning som av trafiksäkerhetsskäl snarast bör komma till utförande.

Parkering

Kyrkan disponerar fastigheten Västra Hylte 1:214 för parkering och tomten åsätts därför beteckningen P. För att minimera eventuella störningar för bredvidliggande bostadsfastighet får biluppställning ej ske i en zon närmast bostadsfastigheten. Denna yta bör hållas planterad.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Va-ledningar är utbyggda inom planområdet till samtliga befintliga och tillkommande fastigheter.

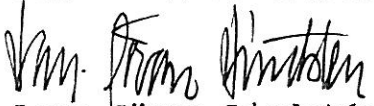
El


Befintlig transformatorstation vid återvändsgatan från Kyrkogatan avses flyttas något och ett särskilt område för den nya stationen har lagts ut.

Administrativa frågor

För att undvika att för områdets karaktär viktiga träd försvinner, har ett generellt krav på lov för trädfällning föreslagits. Restriktiviteten bör gälla avverkning av stora träd. Om avverkning ändå bedöms möjlig bör den kombineras med kompensande nyplantering.

Hyltebruk 1994-12-09
PLAN- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Lars-Göran Lindstén
byggnadschef


Kjell Pihl
stadsarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1996-04-25, § 26

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1996-08-13



Lillemor

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
KANALSTADEN, NORRA DELEN
Hyltebruk, Hylte kommun
Hallands län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR*Tidplan*Planprocessen

Samråd	september	1994
Utställning	januari	1994
Antagande	mars	1995
Laga kraft	april	1995

Genomförandetid

Syftet med planen är att den skall kunna utgöra underlag för försiktiga och successiva förändringar och kompletteringar av befintlig bebyggelse under lång tid. Genomförandetiden föreslås därför sättas till 15 år.

Ansvarsfördelning

Åtgärder inom fastighet är respektive fastighetsägares ansvar. För förändringar i vägnätet är vägföreningen som huvudman ansvarig. Eftersom vägarna genom avtal sköts av kommunen är det i praktiken kommunen som genomför erforderliga åtgärder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Några större förändringar, som kräver fastighetsrättsliga åtgärder förutsättes ej i planen. De nya fastighetsbildningar som är möjliga kan ske på respektive fastighetsägares initiativ med stöd av fastighetsbildningslagen.

Inom kvarteren är flera fastigheter inte bildade i enlighet

med gällande och även den nya planen. Detta bör åtgärdas så att exempelvis gatuhörn regleras till kommunägd fastighet t. ex. vid korsningarna Idrottsgatan/Skolgatan, Idrottsgatan/Kanalgatan och Kanalgatan/Bendixgatan.

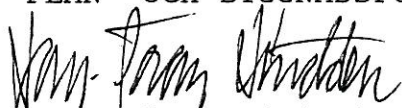
EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättningar

För fastigheten Västra Hylte 1:24 har rivningsförbud införts. Enligt PBL 14:8 föreligger för fastighetsägare rätt till ersättning från kommunen om skadan är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten. Talan skall vara väckt inom två år från det att planen vunnit laga kraft.

Fastigheterna Västra Hylte 1:220, 1:221 och 1:226 övergår från byggnadsmark i den gamla detaljplanen till naturmark. Avtal om inlösen och/eller ersättningar avses upprättas mellan fastighetsägaren Stora Feldmühle Hylte AB och kommunen.

Hyltebruk 1994-12-09
PLAN- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Lars-Göran Lindstén
byggnadschef



Kjell Pihl
stadsarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1996.04.25, § 26

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1996.08.13


Lil Larsson

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
KANALSTADEN, NORRA DELEN
Hyltebruk, Hylte kommun
Hallands län

UTLÅTANDE

Förslaget har varit utställt under tiden 1995-01-24 - 02-14.
Det har tillställts ett antal nämnder och myndigheter.

- Länsstyrelsen** Länsstyrelsen har meddelat att man inte har något att erinra.
- Landsantikvarien** Landsantikvarien har inget att erinra.
- Fastighetsbildningsmyndigheten** Fastighetsbildningsmyndigheten har inte yttrat sig.
- Hyresgästföreningen** Hyresgästföreningen har inte yttrat sig.
- Hembygdsföreningen** Hembygdsföreningen har inte yttrat sig.
- Kommunal remiss** Räddningschefen, kultur- och fritidsnämnden och kommunstyrelsen har inte yttrat sig. Socialnämnden har ingen erinran. Tekniska nämnden har inget att erinra men noterar att planförslaget innebär framtida kostnader för skötsel av naturmark och ombyggnad av vägnät.
- *Tekniska nämnden får i kommande budgetarbete ta upp medel för de ökade kostnaderna.*
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att markradonprov bör tas ut i området.
- *Denna fråga får behandlas i annan ordning och påverkar ej planärendet.*
- Sakägare** Stora Hylte AB (Västra Hylte 1:226, 1:221, 1:215, 1:220 och 1:224) förutsätter att kommunal inlösen sker.

De aktuella fastigheterna finns med i ett avtalsförslag, som är under diskussion, mellan kommunen och bruket. Om överenskommelse ej nås beträffande de aktuella fastigheterna bör de undantas från antagande.

Landstinget (Västra Hylte 1:151) har inget att erinra.

Synpunkter från samrådstiden

Synpunkter som framförts under samrådstiden framgår av samrådsredogörelse 1994-12-09.

SAMMANFATTNING


De framförda synpunkterna innebär inte några förändringar av planförslaget.

Kvarstående anmärkningar

Synpunkter som ej helt tillgodosetts kvarstår från

- Tekniska nämnden
- Stora Hylte AB
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Hyltebruk 1995-03-09
Plan- och byggnadsförvaltningen


Lars-Göran Lindstén



Kjell Pihl

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1996-04-25, § 26

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1996-08-13


Lil Larsson