

Detaljplan för
VÄSTRA ÅKRALT 1:97 M FL
samt upphävande av detaljplan för område för väg 26
Hyltebruk, Hylte kommun.

ARKITEKTHUSET Halmstad AB oktober 1995, kompletterad december 1995

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

AJ Produkter AB planerar att bygga ut sin lagerbyggnad, huvudsakligen mot söder men även i viss omfattning mot öster. Byggnadsarean beräknas att bli mer än fördubblad och kommer att sträcka sig över Gamla Nissastigen, väg 879. För att göra utbyggnaden möjlig behöver detaljplanen ändras.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Västra Åkralts industriområde omedelbart öster om riksväg 26 vid anslutningen till Gamla Nissastigen. Arealen är 6,7 ha.

Markägoförhållanden

Västra Åkralt 1:97 ägs av AJ Produkter AB. Övriga större markägare är Stora Hylte AB, Ragn-Sells i Hylte AB m fl.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

I fördjupad översiktsplan (Delöversikt Hyltebruk, antagen av KF 950309) avses aktuellt område bibehållas för verksamheter som industri, lager etc. Planen föreslår också en ny infart från Rv 26, den sk Mellaninfarten, vilken skulle förändra G:a Nissastigen från genomfartsled till lokal industrigata.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1975-12-29 (saknar genomförandetid) samt detaljplan antagen av BN 1994-04-28 (genomförandetiden utgår 1999-05-24). Båda planerna redovisar området för industriändamål.

Kommunala beslut i övrigt

KSAU har 1995-09-05 medgivit plantillstånd.

BN har 1995-10-05 beslutat att samråd om detaljplanen skall genomföras.

Efter genomfört samråd har BN 1995-10-23 beslutat att detaljplanen efter kompletteringar skall ställas ut till granskning och utsändas på remiss. Planförslaget har kompletterats med miljökonsekvensbeskrivning och modell.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområdet

AJ Produkters avser att bygga till med huvudsakligen lagerfunktioner samt ny inlastningsfunktion i södra delen av byggnaden. In- och utlastning kan härigenom separeras och varuflödet styras till en riktning genom byggnaden. Befintlig byggnad utökades 1994 med 9 000 kvm och har nu en sammanlagd area på 13 000 kvm.

Tillbyggnadens area beräknas till c:a 20 000 kvm i ett plan på nivån +122,8. Souterrängvåning under nämnda nivå kan till en mindre del bli aktuell.

För att möjliggöra utbyggnaden föreslås väg 879 ändras till kvartersmark så att en tillräckligt stor fastighet för AJ Produkter kan bildas. Tillåten markanvändning föreslås anpassas till rådande förhållanden så att förutom industri även detaljhandel i mycket begränsad omfattning blir tillåten.

Byggnadens storlek och läge motiverar en omsorgsfull utformning av fasader, slänter, stödmurar etc anpassade till de förhållanden som råder på platsen. Detaljplanen har därför kompletterats med en bestämmelse om att fasadutformningen skall ägnas särskild omsorg. Bestämmelsen skall i särskilt hög grad tillämpas för fasaden mot väg 26. Bestämmelsen innebär att fasaderna skall ges ett varierat utseende vad gäller volym, material och färger med förskjutningar i både plan och höjd.

Tillbyggnaden kommer att indelas i 2-3 etapper. Överväganden betr. etappernas storlek, ordningsföljd etc pågår. Marken i den obebyggda delen av planområdet är i huvudsak plan med måttlig lutning mot öster. Befintlig lagerbyggnad är belägen på en något högre nivå.

Ett värdefullt bokskogsparti i norra delen av planområdet kommer att bevaras. I övrigt kommer markbehandlingen runt tillbyggnaden att ägnas stor uppmärksamhet.

Vägar och trafik

Södra delen av G:a Nissastigen kommer inom några år att ersättas av en ny infart, Mellaninfarten, från Rv 26 till Brogatan. I planförslaget har därför södra delen av G:a Nissastigen på en sträcka av c:a 600 m ansetts kunna utgå och ändras till industrimark.

Fram till den tidpunkt då Mellaninfarten kan börja användas kommer en nyanlagd industrigata på AJ Produkters blivande mark att upplåtas till allmänhetens nyttjande genom avtal mellan AJ Produkter och kommunen.

Infarten från Rv 26 föreslås bli trafikområde som ägs gemensamt av AJ Produkter AB och Stora Hylte AB.

Avfallshantering

Avfallet består till största delen av emballage som omhändertas av kommunens renhållningsentreprenör. Avfallet sorteras i olika fraktioner för återvinning eller destruktion.

Energiförsörjning

Den helt dominerande delen av anläggningen är i princip kalllager, endast kontor, utställning etc och avgränsade arbetsplatser i lagerlokalerna uppvärms.

Energiförbrukningen är låg per ytenhet. Totalförbrukningen ökar genom utbyggnaden men beräknas minska per ytenhet.

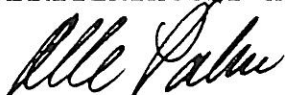
Stadsbild/Landskapsbild

Utbyggnadens påverkan på stadsbild/landskapsbild redovisas i modell i skala 1:1 000. Den mest märkbara förändringen består i den fullt utbyggda anläggningens storlek och läge upplevd av den som färdas på väg 26. Storleken behöver dock vara någon nackdel. Den ger möjligheter till en storskalig variation av fasadutformningen i höjd- och djupled och i material- och färgbehandling som kan överensstämma med hur en byggnad upplevs av de som färdas med hög hastighet på en väg nära byggnadens fasad.

Söderifrån kommer byggnaden att börja synas på betydligt längre avstånd och därför inte upplevas så plötsligt uppdykande som nu är fallet.

Intrycket av anläggningens höjdläge bör effektivt kunna mildras genom slänter, stödmurar och vegetation.

Halmstad den 23 oktober 1995
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



Joakim Palm
Ingenjör

Komplettering 1995-12-06

Kompletteringen avser att dagvatten skall omhändertas lokalt.



Olle Palm
Arkitekt SAR

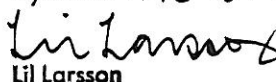


Joakim Palm
Ingenjör

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1995-12-06, § 235
Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1996-01-22



Lil Larsson

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
VÄSTRA ÅKRALT 1:97 M FL
 samt upphävande av detaljplan för område för väg 26
 Hyltebruk, Hylte kommun

ARKITEKTHUSET Halmstad AB oktober 1995, kompletterad december 1995

 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planprocessen	
	Samråd	oktober 1995
	Utställning	november 1995
	Antagande	december 1995
	Laga kraft	januari 1996
	Genomförandet	
	Indr. allm. väg	okt 95---jan 96
	Fastighetsbildning	okt 95---jan 96
	Bygglov med vilkor enl PBL 8:18a	december 1995

Genomförandetid

Enligt BN:s beslut skall genomförandetiden vara 5 år.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Ansvar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggande av enskild väg för allmänt nyttjande och andra genomförandeåtgärder åvilar AJ Produkter AB. För trafikområdet svarar AJ Produkter AB och Stora Hylte AB gemensamt. Vägverket är huvudman för väg 879. Hyltebruks vägförening avses bli huvudman för återstående del av vägen. För industrigatan på AJ Produkters fastighet avses kommunen ha väghållningsansvaret intill dess mellaninfarten öppnas för trafik.

Avtal

Förslag till överlåtelseavtal mellan kommunen och AJ Produkter AB har upprättats. Enligt avtalet förvärvar AJ Produkter berörd del av Västra Hylte 1:219 och förbinder sig samtidigt att upplåta intern industrigata för allmänt nyttjande intill dess att föreslagen mellaninfart blivit helt utbyggd. AJ Produkter skall upplåta mark för el, tele- och VA-ledningar över berörda område samt bekosta flyttningar av berörda ledningar. Avtalet bör kompletteras med en förbindelse från kommunen att svara för väghållningen under den tid den av AJ Produkter bekostade industrigatan upplåtes för allmänt nyttjande. Beträffande trafikområde vid väg 26 bör avtal med likartad innebörd avseende upplåtelse, väghållning etc träffas mellan kommunen och ägarna till området. Mellan AJ Produkter och Stora Hylte bör träffas avtal om markförvärv, ägande, underhåll, ansvar etc för trafikområdet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningen har som slutmål att inom planområdet bilda två fastigheter, en industrifastighet för AJ Produkter och ett trafikområde. Fastighetsbildningen kan behöva bedrivas i etapper beroende på förvärvsmöjligheter, myndighetsbeslut mm.

Industrifastigheten bildas genom att Västra Åkralt 1:97 (AJ Produkter) genom fastighetsreglering tillföres mark från Västra Hylte 1:219 (Stora Hylte AB), Kambo 1:40 (RagnSells AB), Kambo 1:44 (Inger och Ewert Claesson) samt vägmark från Västra Åkralt 1:6 och 1:92, Kambo 1:5.1:40 samt s:1.

Trafikområdet bildas genom att delar av fastigheterna Kambo 1:5, 1:40, 1:41, 1:44 och samfälligheten Kambo s:1 sammanföres till en fastighet som ägs och förvaltas gemensamt av Västra Åkralt 1:97 och Västra Hylte 1:219. Närmare fördelning av ägande, drift ansvar etc bestäms vid förrättningen.

Det allmänna nyttjandet av trafikområde resp industri-gata bör om möjligt regleras genom servitut eller på annat sätt knytas till berörda fastigheter.

Vägverket svarar för indragningsförrättning avseende väg 879 enl vägverkets yttrande. Vaghållningsansvaret överförs till Hyltebruks vägförening. För att underlätta indragningsbeslutet bör kommunen genom avtal med vägverket tillfälligt överta vaghållningsansvaret vilket tillsammans med vaghållningsansvaret för industrigatan säkrar allmän framkomlighet från vedintaget till Brogatan tills mellaninfarten kan tas i bruk.

Den vägmark som skall ingå i industriområdet kan efter lagakraftvunnet indragningsbeslut förvärfvas av Västra Åkralt 1:97 och läggas till denna fastighet, samfälligheten Kambo s:1 dock först efter särskild förrättning.

Servitut för kommunens tillfart till reningsverket, sv 832, ändras genom förrättning och anpassas till rådande förhållande dvs med tillfart via vedinmätningen.

Ledningsrätten Lr 888 anpassas till de förändringar som sker vid planens genomförande. Befintliga allmänna VA-ledningar på Västra Åkralt 1:97 betjänar även Kambo 1:40 (RagnSell AB) och måste därför säkras tills denna kan förvärfvas.


EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för planläggning, fastighetsbildning och övriga genomförandefrågor såsom omläggning av kablar etc betalas av AJ Produkter.

Mellan byggnadsnämnden och AJ Produkter AB har träffats planavtal som reglerar parternas skyldigheter betr upprättandet av aktuell detaljplan.

Detaljplanen medför inga ekonomiska åtaganden av betydelse för kommunen.

Halmstad den 23 oktober 1995
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR




Joakim Palm
Ingenjör

Kompletterad 1995-12-06
Kompletteringen avser ej genomförandebeskrivningen.



Olle Palm
Arkitekt SAR




Joakim Palm
Ingenjör

Antagen av byggnadsnämnden/~~kommunfullmäktige~~

1995-12-06, § 235

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1996-01-22



Lil Larsson

Detaljplan för
VÄSTRA ÅKRALT 1:97 M FL
samt upphävande av detaljplan för område för väg 26
Hyltebruk, Hylte kommun

ARKITEKTHUSET Halmstad AB oktober 1995, kompletterad december 1995

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tillåten markanvändning enl gällande detaljplaner är industriändamål. AJ Produkters fortsatta utveckling medför behov planändring. BN har 1995-10-05 beslutat att genomföra samråd om detaljplanen samt att den skall kompletteras med miljökonsekvensbeskrivning och modell.

VERKSAMHETSBEKRIVNING

AJ Produkter AB bedriver partihandel med möbler, inredning, utrustning etc för kontor, konferenslokaler, butiker, personallokaler, lager, verkstäder, industri mm. Någon tillverkning e d förekommer ej.

SAMMANFATTNING AV MILJÖPÅVERKAN

AJ Produkters planerade utbyggnad bedöms endast i mindre grad påverka miljön vad gäller utsläpp o d. Miljöpåverkan genom byggnaden storlek och läge belyses i utförd modell. Genom lämpliga variationer i fasad- och markbehandling bör byggnaden kunna ges en utformning som upplevs intressant och tilltalande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geoteknik

Vid tidigare byggande i området har grundläggningsförhållandena varit goda. Likartade förutsättningar bör gälla för nu fortsatt utbyggnad. Geoteknisk undersökning samt grundvatten- och radonundersökning kommer att utföras i samband med projekteringen. Undergrunden består huvudsakligen av grus, sand och morän.

Markuppfyllnader med en tjocklek på c:a 4 m behöver göras. Någon nämnvärd påverkan av grundvattenytans läge förväntas ej ske. Utsläpp till marken som kan skada grundvattnet sker ej. Särskilda åtgärder m h t radonhalten bedöms ej behöva vidtagas.

VA-försörjning

Kommunala vatten- och spillvattenledningar är utbyggda inom området. Några skadliga utsläpp till spillvattensystemet sker ej. Dagvattnet skall omhändertas lokalt.

Utsläppen till luften från AJ Produkter består av rökgaserna från oljeeldad värmepanna samt avgaser från fordon totalt c:a 50 personbilar och 12-15 lastfordon. Versamheten innehåller ingen process som medför utsläpp till luften.

Vid full utbyggnad uppskattas trafikmängden per dag bli 100 personbilar och 40 lastbilar.

Uppvärmningssystem för tillbyggnaden håller på att utredas.

Nuvarande utsläpp till luften är marginella, efter utbyggnad förväntas de ökade utsläppen fortfarande ej påverka miljön i påtaglig grad.

Trafik

Innan Mellaninfarten är utbyggd skall en industrigata på AJ Produkters fastighet överta G:a Nissastigens roll i trafiksystemet. Periodvis under byggtiden behöver industrigatan stängas av. Trafiken får då hänvisas till Fagerhultsvägen och/eller norra infarten.

Vilken lösning som bör väljas utredes lämpligast av kommunen.

Enligt uppgifter från Vägverket är trafikmängden på väg 26, Nya Nissastigen, 3 070 fordon/årsmedeldygn varav 580 (19%) är lastfordon. För väg 879 (G:a Nissastigen) är motsvarande siffror 850 fordon/åmd varav 110 lastfordon. Mätpunkten på väg 879 är belägen 640 m från väg 26 dvs ungefär mitt för Sydkrafts ställverk. Antalet fordon till och från AJ Produkter är c:a 50 personbilar och 12-15 lastbilar, antalet fordon till och från vedintaget är c:a 10 personbilar och 155-180 lastfordon.

När mellaninfarten tas i bruk kommer en större del av den uppmätta trafikmängden på G:a Nissastigen att belasta väg 26. Om hela trafikmängden förs över ökar den från 3 070 till 3 920 f/åmd. Ökningen är med hänsyn till möjlig kapacitet av mindre betydelse, kapacitetsutnyttjandet bedöms understiga 50 %.

Buller

Trafikbullret från väg 26 har av Vägverket beräknats till 59,9 dB(A) vid 90 km/h resp 60,6 dB(A) vid 100 km/h. Beräknade värden gäller vid nuvarande trafikmängd på ett avstånd av 40 m från vägmitt dvs vid yttervägg.

Vid ett normalt reduktionstal för yttervägg inkl fönster på 25 dB blir inomhusbullret c:a 35 dB(A) dvs 10 dB under gällande riktvärde. Trafikmängden kan vid oförändrad hastighet flerdubblas innan tillåtet inomhusnivå över-skrides.

Några andra bullerkällor av betydelse är ej kända. AJ Produkters egen verksamhet medför ingen beaktansvärd bullerpåverkan av omgivningen.

Teknisk försörjning
-Vatten och avlopp, el och tele

Allmänna VA-ledningar finns på Västra Åkralt 1:97. De kommer efter detaljplanens genomförande att endast betjäna Västra Åkralt 1:97 varför de inlemmas i fastigheten som enskilda ledningar.

El- och telekablar på västra sidan om väg 879 måste flyttas och föreslås förläggas till östra sidan av planområdet med beteckningen u.I detta område kan vid behov även allmänna VA-ledningar förläggas t ex ledningar till Kambo 1:40.

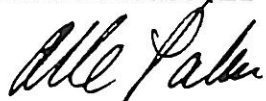
Administrativa frågor

BN har bestämt genomförandetiden till 5 år efter lagakraftdatum.

Övrigt

Planavtal har träffats mellan kommunen och exploatören AJ Produkter AB. Planavgift utgår ej då exploatören bekostat planen.

Halmstad den 23 oktober 1995
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



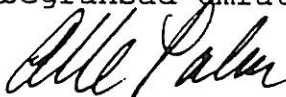
Olle Palm
Arkitekt SAR



Joakim Palm
Ingenjör

Komplettering 1995-12-06

Kompletteringen avser planbestämmelse om detaljhandel i mycket begränsad omfattning.



Olle Palm
Arkitekt SAR




Joakim Palm
Ingenjör

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1995-12-06, §235
Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1996-01-22



Lil Larsson

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Västra Åkralt 1:97 m.fl. (AJ-Produkter)
Hyltebruk, Hylte kommun
Hallands län

UTLÅTANDE

Förslaget har varit utställt under tiden 1995-10-31--12-01. Det har även tillställts ett antal nämnder och myndigheter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningen inte tillräckligt tydligt redovisar konsekvenserna av förslaget.

Detaljhandel får inte tillåtas i någon större omfattning och en alternativ användningsbestämmelse "J=industri, i mycket begränsad omfattning detaljhandel" föreslås.

*- Till planärendet hörande modell bedömes ge den önskade tydligheten.
Planbestämmelse för områdets användning föreslås ges lydelse enligt länsstyrelsens förslag.*

Fastighetsbildningsmyndigheten

Fastighetsbildningsmyndigheten har inte yttrat sig.

Landsantikvarien

Landsantikvarien har inte haft något att erinra.

Vägverket

Vägverket påpekar att bygglov inte kan beviljas för byggande över G:a Nissastigen innan indragningsärendet för den allmänna vägen vunnit laga kraft. Helst bör inte heller detaljplanen antas innan dess.

Vägverket anser att gällande egenskapsgräns mellan byggnadsmark och prickmark mot riksvägen bör följas även i den nya planen. I planförslaget har denna gräns flyttats ut i den södra delen av planområdet med cirka 10 m.

Vägverket anser slutligen att planbestämmelse med förbud mot bildväxlande skyltar inom området utmed väg 26 skall införas.

- Om detaljplanen antas innan indragningsärendet vunnit laga kraft har vägverket möjlighet att reagera under planens klagotid. Bygglov kommer inte att beviljas innan indragningsärendet har vunnit laga kraft.

Planerad tillbyggnad kommer att göras i befintlig byggnads förlängning. Eftersom gränsen mot riksvägen höjer av kommer indragningar att ske i fasaden. Detta innebär att endast byggnadshörn kommer att förläggas nära vägen medan huvuddelen av fasaden kommer att vara indragen.

Skyltar är bygglovspliktiga. Föreslagen planbestämmelse om byggnadsutformning bedömes kunna reglera skyltutformning i erforderlig utsträckning.

Sydkraft

Sydkraft har inget att erinra under förutsättning att exploateringsavtal finns som reglerar kostnader för ledningsflyttningar.

- Kostnaderna för ledningsflyttningar m.m. regleras i avtal mellan kommunen och AJ-produkter.

Telia

Telia har inte yttrat sig.

Enskilda organisationer

Vägföreningen och Småföretagen i Hylte har inte yttrat sig.

Kommunal remiss

Räddningschefen har inte yttrat sig.

Kultur- och fritidsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott har inte haft något att erinra.

Tekniska nämnden anser att dagvatten skall omhändertas lokalt.

-Miljökonsekvensbeskrivningen ändras så att det framgår att dagvattnet avses omhändertas lokalt. Detaljlösningar får diskuteras vid projektering och genomförande.

Sakägare

Ägaren till Kambo 1:40, Ragn-Sells i Hylte AB, har inget att erinra under förutsättning att utfart garanteras till allmän väg.

- Det förutsättes att avtal träffas mellan Ragn-sells och AJ-Produkter om utfart så länge sådan erfordras.

Synpunkter från samrådstiden

Synpunkter som förts fram under samrådstiden framgår av samrådsredogörelse 1995-10-23.

SAMMANFATTNING

Planförslaget föreslås kompletteras enligt följande:

- Planbestämmelsen för områdets användning ändras i enlighet med länsstyrelsens förslag.

- Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras så att det framgår att dagvatten avses omhändertas lokalt.

Kompletteringarna får ses som redaktionella ändringar varför ny utställning ej erfordras.

Kvarstående anmärkningar

Synpunkter som ej helt tillgodosetts kvarstår från:

- Länsstyrelsen.

- Vägverket.

- Ragn-Sells i Hylte AB

Hyltebruk 1995-12-06
Plan- och byggnadsförvaltningen


Kjell Pihl