

Detaljplan för
ÖRNABÄCKSHULT 1:62, 1:67, 1:228 M FL
Hyltebruk, Hylte kommun

ARKITEKTHUSET Halmstad AB januari 1990, rev mars 1990

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

samt följande bilagor:

- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning

PLANENS SYFTE

Enligt gällande plan får aktuellt område användas för bostadsändamål i två våningar där huvudbyggnader skall uppföras fristående och ej får inrymma flera än två bostadslägenheter. Endast en huvudbyggnad per tomt får uppföras. I gårdsbyggnad får bostad ej inredas. Syftet med planändringen är att ge möjlighet att bygga tvåvånings flerbostadshus. Planerad bebyggelse består av två st bostadshus i två våningar innehållande totalt ca 24 lägenheter.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Hyltebruk norr om Gamla Nissastigen. Planområdet gränsar i norr till Bäckgatan, i söder till Gamla Nissastigen, i väster och öster till fastigheterna Örnabäckshult 1:474 resp 1:57. Avståndet till Hyltebruks centrum är ca 1 km. Området har en areal av ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken för aktuell exploatering ägs av AB Byggmästarhus, Lidhult, förutom en mindre del av Örnabäckshult 1:19 som ägs av Hylte kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan (plan 501) fastställd av länsstyrelsen 1960-12-09.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1989-10-24, § 324 att ge tillstånd för upprättande av ny detaljplan. Nämnden beslutade 1990-01-25 att samråd om planförslaget skulle äga rum. Nämnden beslöt 1990-02-15, § 45, att planen skall handläggas med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Marken inom området är i huvudsak plan. Nivåskillnaden är ca 1,5 meter från Gamla Nissastigen upp mot den i norr belägna Bäckgatan. Planområdet kommer efter genomförd byggnation att planteras med träd och buskar samt att anläggas med gångvägar, närlekplats och gräsmattor. Från områdets norra del rinner i sydvästlig riktning en bäck som avses att kulverteras och flyttas till sträckning utmed Bäckgatan och anslutas till bef kulvert på grannfastigheten Örnabäckshult 1:474.

- Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts med avseende på bl a grundläggningsförhållanden, schaktning, grundvattenförhållanden och markradon.

Marken, som består av hårt packad sand, grus och sten, har mycket god bärighet. Den är svårschaktad p g a packningsgraden. Schaktväggar kan utföras vertikala. Grundvattenytan ligger relativt nära markytan men källare med dräneringsledningar i fall mot dagvattenkulverten kan utföras. Markradonprover visar att mätvärdena ligger inom intervallet för lågradonmark till normalradonmark. Härmed klassificeras marken som normalradonmark. På normalradonmark skall grundläggningen utföras "radonskyddat". Närmare anvisningar om detta finns till exempel i Statens Planverks rapport 59, 1982 och Statens Råd för byggforskning, R85:1988. För ytterligare detaljer se geotekniskt utlåtande.

Bebyggelseområden
- Bostäder

Planerad bebyggelse utgörs av 2 st flerbostadshus i två våningar, innehållande totalt 24 lägenheter om 2, 3 och 4 rum och kök. Bostadshusen föreslås placerade utmed Gamla Nissastigen byggda i vinkel upp mot Bäckgatan utmed områdets västra resp östra gränser.

I områdets centrala delar bildas på detta vis en friyta som kan utnyttjas för närlek och rekreation.

Garage och parkeringar föreslås placerade i områdets norra del utmed Bäckgatan.

I områdets nordöstra del finns ett nybyggt 2-familjshus med tillhörande garagebyggnad. Den övriga befintliga bebyggelsen på området avses att rivas.

- Offentlig service

I Hyltebruk finns bl a skola, post, apotek, bibliotek, kyrka och sjukhus.

- Kommersiell service

Inom någon kilometer från området finns god tillgång till kommersiell service.

- Tillgänglighet

God tillgänglighet kan åstadkommas inom planområdet.

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelse av ovan angivet slag finns ej inom området.

Friytor

Inom 10-20 meter från bostadsentréer planeras en friyta för närlek och rekreation.

Gator och trafik

Området trafikmatas från Bäckgatan som är lokalgata. Stängselskyldighet införs mot Gamla Nissastigen, gångfålla skall finnas. Hängnaden föreslås utföras som häck med stödstaket till ca 1 meters höjd.

- Kollektivtrafik

Hyltebruk har kollektivtrafikförsörjning genom SJ:s bussförbindelser. Gamla Nissastigen trafikeras fn med 9 turer per dag. Hållplats finns ca 150 meter från planområdet.

- Parkering, angöring och utfart

Parkeringar och garage har föreslagits placerade i områdets norra del vid Bäckgatan. In- och utfart sker i direkt anslutning till Bäckgatan. Angöring sker på parkeringsplatserna. Parkeringar har dimensionerats efter 1,5 platser per lägenhet, dvs totalt 36 parkeringsplatser.

Störningar

Trafikbullerutredning har utförts av Trafik- och miljökonsult, Halmstad.

För de fasader som ligger närmast Gamla Nissastigen har ekvivalentnivån utomhus beräknats till 57 dBA. Vid uteplatserna beräknas ekvivalentnivån till 60 dBA. Maximal nivå har beräknats till 87 dBA. Omfattningen av trafiken nattetid är emellertid så ringa att det kan ifrågasättas om krav på skydd mot maximala bullernivåer kan ställas.

För att ge uteplatser och lägenheter ett bra ljudklimat kommer uteplatser och balkonger att inglasas och övriga fönster mot Gamla Nissastigen att utföras med goda ljudisoleringssegenskaper (ljudklass 40-45 dB). Fönster bakom inglasning utföres som normala 3-glasfönster. Lägenheterna har disponerats så att sovrum ej förlagts mot vägen.

Resultaterande ekvivalenta bullernivåer kan med dessa åtgärder beräknas till 40-45 dBA på uteplatser - balkonger (tillåtet värde är 55 dBA) och i bostadsrum ca 20 dBA (tillåtet värde 30 dBA). Bestämmelse om störningsskydd finns i detaljplanen.

Bullermätningar avseende störningar från närliggande industri visar att medeltalet, vid mätpunkter i närheten av aktuellt planområde, är lägre än tillåtna värden.

TEKNISKFÖRSÖRJNING

- Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA-nät. Spillvattenanslutning sker via två bef serviceledningar till Gamla Nissastigen. Färskvattenanslutning sker via ny ledning från Bäckgatan. Dagvattenledningar ansluts till den på området bef bäcken som avses att kulverteras och flyttas till sträckning utmed Bäckgatan. Arbetet skall utföras i samråd med gatukontoret. Dagvattenkulverten redovisas med u-område i detaljplanen och kan vid behov säkerställas genom ledningsrätt.

- Värme

Fjärrvärmeledningar planeras bli utbyggda i Bäckgatan 1990-1991. De nya bostadshusen inom planområdet avses att anslutas till fjärrvärmenätet.

-El

Sydkraft svarar för eldistributionen i området. Vid den västra fastighetsgränsen på Örnabäckshult 1:67 har Sydkraft 4 st elkablar i mark. En av kablarna är högspänningskabel. Sydkraft har av distributionstekniska skäl beslutat att bortaga kablarna och förlägga dem i ny sträckning utanför planområdet, Bäckgatan från öster mot väster. Servicekablar till ny bebyggelse ansluts i nytt kabelskåp vid Bäckgatan.

- Avfall

Sopförvaring avses ske i soprum, anordnade för källsortering, belägna i anslutning till garagebyggnaderna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 5 år.

Övrigt

Planavgift utgår ej då exploatören bekostat detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunen har följande tjänstemän medverkat vid planens tillkomst:
Christer Källqvist, Bygg- och plankontoret, Johnny Borg, Gatukontoret och Per-Ivan Persson, Byggnadskontoret.

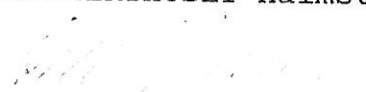
Geoteknisk undersökning har utförts av Pehrs och co, Ljungby.


Trafikbulerutredning har utförts av Trafik- och miljökonsult, Halmstad.

Karl-Erik Andersson, Sydkraft, har lämnat uppgifter om befintliga elkablar.

ARKITEKTHUSET Halmstad AB har upprättat detaljplanen (plankarta med illustration, planbeskrivning genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande).

Halmstad den 1 mars 1990
ARKITEKTHUSET Halmstad AB

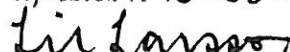

Olle Palm
Arkitekt SAR


Gert Carlsson
Ingenjör

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1990-05-31, § 74
Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1990-08-08


Lil Larsson

Detaljplan för
ÖRNABÄCKSHULT 1:62, 1:67, 1:228 M FL
Hyltebruk, Hylte kommun

ARKITEKTHUSET Halmstad AB januari 1990, rev mars 1990

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplan för planprocessen

Samråd	febr 1990
Utställning	mars 1990
Antagande av KF	maj 1990
Laga kraft	juni 1990

Byggstart avses ske så snart erforderliga tillstånd lämnats.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för detaljplanearbetet som sker i samverkan med kommunala förvaltningar bl a stadsarkitektkontoret och gatukontoret. Kommunfullmäktige tar ställning i fråga om antagande av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering och alla anläggnings- och byggnadsarbeten på tomtmark.

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.
Huvudman är Hyltebruks vägförening. Kommunen sköter dock drift och underhåll av allmän platsmark.
Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsförsörjning samt fjärrvärmeleveranser.
Sydkraft ansvarar för elenergidistributionen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet sammanlægges till en fastighet genom fastighetsreglering.
Dagvattenkulverten inom planområdet förlägges i u-område enligt detaljplanen och kan vid behov säkerställas genom förrättning enligt ledningsrättslagen.

EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi


Kulvertering av bäcken bekostas av exploatören. Kulverteringen medför ökade kostnader för markarbeten och grundläggning i kulvertens omedelbara närhet. Befintliga elkablar inom planområdet borttages av Sydkraft och förläggs i gatumark. Eventuella kostnader för exploatören regleras med Sydkraft. Det är f n ej klarlagt om Sydkraft har servitut eller annan rättighet för bef elkablar. Då exploatören bekostat planändringen utgår ingen planavgift. Avgifter för el- och VA-anlutningar erläggs enligt gällande taxor. Exploatören avser att träffa avtal om fjärrvärmeleverans samt ansöka om förvärv av den del av den kommunala fastigheten Örnabäckshult 19:1 som ingår i planområdet. Bostadsbebyggelsen skall finansieras med statliga lån.

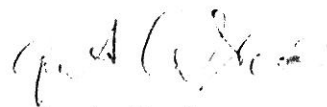
TEKNISKA FRÅGOR
Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning har utförts av Pehrs och co, Ljungby med avseende på bl a grundläggningsförhållanden, schaktning, grundvattenförhållanden och markradon.

Trafikbulerutredning har utförts av Trafik- och miljökonsult, Halmstad.

Halmstad den 1 mars 1990
ARKITEKTHUSET Halmstad AB


Olle Palm
Arkitekt SAR

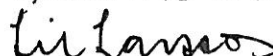

Gert Carlsson
Ingenjör

Antagen av ~~byggnadsnämnden~~ kommunfullmäktige

1990.05.31, §74

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1990-08-08


Lil Larsson