

ANTAGANDEHANDLING

Sid 01 (05)

Detaljplan för
STORA HÄSSLEHULT 2:28 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
- Geoteknisk utredning

PLANENS SYFTE

Enl gällande plan får fastigheterna Stora Hässlehult 2:28 och 1:16 användas endast 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 icke inredas.

Syftet med planändringen är att ge möjlighet att bygga tvåvånings flerbostadshus på fastigheterna Stora Hässlehult 2:28 och 1:16.

Planändringen innebär en anpassning till bef bebyggelse på Stora Hässlehult 1:16. För Stora Hässlehult 2:93 innebär planändringen att gatumarken som gränsar mot 2:28 och 1:16 i öster till viss del kan utnyttjas som tomtmark. Den kvarvarande gatumarken föreslås användas till en gång- och cykelväg från Torsgatan med sträckning mot Kolaregatan i sydväst.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i de södra delarna av Hyltebruk öster om Hässlehultsgatan. Planområdet gränsar i norr till Torsgatan, i väster till Hässlehultsgatan, i söder till fastigheterna Stora Hässlehult 1:22 och 2:91 samt i öster till fastigheten Stora Hässlehult 2:93. Avståndet till Hyltebruks centrum är ca 1 km. Området har en areal av ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden

Stora Hässlehult 2:28 ägs av AB Byggmästarhus, Lidhult.
Stora Hässlehult 1:16 och 2:93 ägs av Hyltebostäder resp
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, § 323 att ge till-
stånd för upprättande av ny detaljplan baserad på det
planförslag som i förfrågan redovisats av AB Byggmästar-
hus. Nämnden beslöt 1990-01-25 att samråd om planför-
slaget skulle äga rum. Nämnden beslöt 1990-02-15, § 44,
att planen skall handläggas med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Marken inom området är i huvudsak plan. Stora Hässlehult
1:16 är bevuxet med större löv- och barrträd. Stora
Hässlehult 2:28 kommer efter genomförd byggnation att
planteras med träd och buskar samt att anläggas med gång-
vägar, närlekplats och gräsmattor.

- Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts med avseende på bl a
grundläggningsförhållanden, schaktning, grundvatten-
förhållanden och markradon.

Marken som består av hårt packad sand, grus och sten, har
mycket god bärighet. Den är svårschaktad p g a packnings-
graden. Schaktväggar kan utföras vertikala. Grundvatten-
ytan ligger relativt nära markytan men källare, med drän-
eringsledningar i fall mot kommunala dagvattenledningar i
Linnégatan, kan utföras. Markradonprover visar att mät-
värdena ligger inom intervallet för lågradonmark till
normalradonmark. Härmed klassificeras marken som normal-
radonmark. På normalradonmark skall grundläggningen ut-
föras "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, på fastigheten Stora Hässlehult 2:28, består av ett 2-vånings flerbostadshus innehållande 14 lägenheter med tillhörande garage och förrådsbyggnader. Den sydöstra delen av fastigheten Stora Hässlehult 1:16 har illustrerats med ett nytt 2-vånings flerbostadshus innehållande ca 6 lägenheter. Befintlig bebyggelse utgörs av ett 2-vånings flerbostadshus med 8 lägenheter på Stora Hässlehult 1:16 och ett enbostadshus med garage och uthus på Stora Hässlehult 2:28. Byggnaderna på Stora Hässlehult 2:28 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.

- Kultur historiskt 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 Hässlehultsgatan och Torsgatan.

- Kollektivtrafik

Hyltebruk har kollektivtrafikförsörjning genom SJ:s bussförbindelser. Hässlehultsgatan trafikeras fn med 4 turer per dag. Hållplats finns på Hässlehultsgatan strax intill planområdet.

- Parkering, angöring och utfart

Parkeringar och garage för nytt flerbostadshus på 2:28 har föreslagits på fastighetens östra del, utmed blivande gång- och cykelväg. In- och utfart sker i direkt anslutning till Torsgatan. Angöring sker på parkeringen men framkörning till varje entré skall kunna ske vid behov. Parkeringar har dimensionerats efter 1,5 platser per lägenhet, dvs för Stora Hässlehult 2:28 totalt 21 parkeringsplatser. Parkeringsplatser för bef bostadshus på Stora Hässlehult 1:16 finns på fastighetens västra del utmed Hässlehultsgatan. In- och utfart sker här i direkt anslutning till Hässlehultsgatan.

Parkeringsplatser för nytt flerbostadshus på Stora Hässlehult 1:16 kan tillgodoses med en utökning av den bef parkeringen. Utfarten bör begränsas till en punkt utmed Hässlehultsgatan. Fastigheten är väl förberedd för framkörning till ett nytt bostadshus.

- Störningar

Enligt expertis föreligger ej trafikbullerstörningar i sådan omfattning att trafikbullerutredning behöver utföras. För att ge uteplatser och lägenheter ett bra ljudklimat kommer uteplatser och balkonger att inglasas och övriga fönster mot Hässlehultsgatan att utföras med goda ljudisoleringssegenskaper.

Fönster bakom inglasning utföres som normala 3 glasfönster. Lägenheterna har disponerats så att sovrum ej förlagts mot vägen.

En bestämmelse om störningsskydd har införts i detaljplanen.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA-nät. Spillvattenanslutning sker via bef ledning till Torsgatan. Denna ledning behöver ev bytas till större dim. Vattenanslutning sker via ny ledning från Hässlehultsgatan. Dagvattenledningar kan troligtvis anslutas till bef ledningar i Linnégatan nordost om planområdet.

- Värme

Bostadshusen avses uppvärmas med vattenburen el- eller naturgasvärme.

- El

Sydskraft svarar för eldistributionen i området. Servicekablar till ny bebyggelse ansluts i nytt kabelskåp vid planområdets sydöstra hörn.

- Avfall

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

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 10 år.

Övrigt

Planavgift utgår ej då exploatörerna bekostat detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

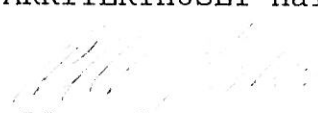
Från kommunen har följande tjänstemän medverkat vid planens tillkomst:
Christer Källqvist, Bygg- och plankontoret, Johnny Borg, Gatukontoret och Per-Ivan Persson, Byggnadskontoret.


Geoteknisk undersökning har utförts av Pehrs och co, Ljungby.

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

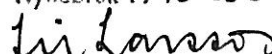

Gert Carlsson
Ingenjör

Antagen av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige

1990-05-31, § 75

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1990-08-08


Lil Larsson

Detaljplan för
STORA HÄSSLEHULT 2:28 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 10 år med hänsyn till att Hyltebostäder ej avser att genomföra sin del av detaljplanen inom de närmaste åren.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Exploatörerna 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 ansvarar för VA-försörjning och Sydkraft för el-energidistributionen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering utföres avseende den del av Stora Hässlehult 2:93 som skall sammanläggas med Stora Hässlehult 2:28 respektive Stora Hässlehult 1:16.

EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi

Då exploatörerna bekostat planändringen utgår ingen planavgift.

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatörerna avseende t ex markförvärv av del av Stora Hässlehult 2:93, eventuellt kostnadsbidrag till åtgärder i den närbelägna parken och anläggning av gång- och cykelväg öster om fastigheterna.

Bostadsbebyggelsen skall finansieras med statliga lån.

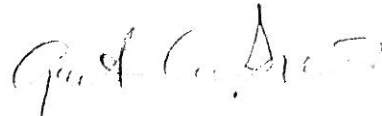
TEKNISKA FRÅGOR
Tekniska utredningar

På Stora Hässlehult 2:28 har geoteknisk undersökning utförts av Pehrs och co, Ljungby med avseende på bl a grundläggnings- och grundvattenförhållanden, schaktning och markradon.

Halmstad den 1 mars 1990
ARKITEKTHUSET Halmstad AB



Olle Palm
Arkitekt SAR



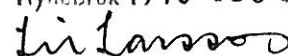
Gert Carlsson
Ingenjör

Antagen av ~~byggnadsnämnden~~ kommunfullmäktige

1990 05 31, § 75

Beslutet har numera vunnit laga kraft.

Hyltebruk 1990 .08 .08



Lil Larsson