



| | |
|--------------------|--------------|
| Diarienummer | 2024 SBN0138 |
| Planens beteckning | XXX |
| Påbörjad | 2024-10-29 |
| Antagen av XX | 202x-xx-xx |
| Laga kraft | 202x-xx-xx |
| Genomförandetid | 5 år |



Detaljplan för VÄSTRA HYLTE 1:184 m.fl. (Forumhuset)

Hyltebruk

Hylte kommun, Hallands län

PLANBESKRIVNING SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2025-03-11

Förord

Denna samrådshandling beskriver det förslag till detaljplan för Västra Hylte 1:184 m.fl. (Forumhuset), som håller på att arbetas fram. Planering och byggande regleras genom plan- och bygglagen (PBL). Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande. Detaljplanen för Västra Hylte 1:184 m.fl. (Forumhuset) handläggs med ett standard planförfarande och befinner sig just nu i samrådsskedet. När planen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande för efterföljande beslut, såsom t.ex. bygglov.



Bild. Planprocessen vid standardförfarande. (Boverket 2022)

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-03-19 §xx att skicka ut planförslaget på Samråd. Samråd av planförslaget pågår mellan 2025-03-xx – 2025-04-xx. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Efter samrådet sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse och kommunen tar ställning till hur man går vidare med planförslaget.

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar och utredningar, de finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen i kommunhuset i Hyltebruk.

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta 1:400 (A3) med tillhörande planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (Lantmäteriet 2025-01-13)
- Undersökning kring betydande miljöpåverkan (2024-11-27)
- Kulturhistorisk utredning (Kulturmiljö Halland 2024-maj/juni)
- Forum ett framtida allaktivitetshus, Förstudie 2024 (Kultur och folkhälsoförvaltningen, Hyltebostäder)
- Riskanalys, Farligt godsled (Swesca 2025-02-28)

Detaljplanen har ärendenummer 2024 SBN0138 (Platina) och DP 2024-000005 (ByggR).

Medverkande

Planen har utarbetats av samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan med andra förvaltningar på Hylte kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2025-03-11

Daniel Helsing
Bygg- och miljöchef

Emma Eriksson
Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | DETALJPLANENS SYFTE | 6 |
| 1.1 | SYFTE..... | 6 |
| 2 | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 7 |
| 2.1 | HELA DETALJPLANEN | 7 |
| 2.2 | GENOMFÖRANDETID | 8 |
| 2.3 | ALLMÄN PLATS..... | 8 |
| 2.4 | KVARTERSMARK | 8 |
| 2.5 | BEFINTLIGT | 9 |
| 2.6 | ÄRENDEINFORMATION | 9 |
| 3 | MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 10 |
| 3.1 | MOTIV TILL REGLERINGAR | 10 |
| 4 | PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 17 |
| 4.1 | BEFINTLIGT | 17 |
| 4.2 | KOMMUNALA | 17 |
| 4.3 | RIKSINTRESSEN | 19 |
| 4.4 | MILJÖKVALITETSNORMER | 19 |
| 4.5 | NATUR / MILJÖ..... | 20 |
| 4.6 | HÄLSA OCH SÄKERHET | 21 |
| 4.7 | GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN | 25 |
| 4.8 | SOCIALA | 25 |
| 4.9 | TEKNIK | 25 |
| 4.10 | TRAFIK..... | 25 |
| 4.11 | KULTURMILJÖ | 26 |
| 4.12 | RADON | 28 |
| 5 | PLANERINGSUNDERLAG | 29 |
| 5.1 | KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG..... | 29 |
| 5.2 | UTREDNINGAR | 30 |
| 6 | KONSEKVENSER..... | 37 |
| 6.1 | FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER | 38 |
| 6.2 | KOMMUNALA | 39 |
| 6.3 | RIKSINTRESSE | 39 |
| 6.4 | MILJÖKVALITETSNORMER | 39 |
| 6.5 | NATUR /MILJÖ | 39 |
| 6.6 | HÄLSA OCH SÄKERHET | 40 |
| 6.7 | GEOTEKNISKA | 40 |
| 6.8 | SOCIALA | 40 |
| 6.9 | TEKNIK | 40 |
| 6.10 | TRAFIK..... | 40 |
| 6.11 | KULTURMILJÖ | 41 |
| 6.12 | RADON | 41 |
| 7 | GENOMFÖRANDEFRÅGOR..... | 42 |
| 7.1 | MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV..... | 42 |
| 7.2 | FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 42 |
| 7.3 | TEKNISKA FRÅGOR | 42 |
| 7.4 | EKONOMISKA FRÅGOR | 42 |

| | |
|---------------------------------|----|
| 7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR..... | 43 |
| 7.6 KULTURVÄRDEN | 43 |

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för en utbyggnad och ombyggnation av Forumhuset och på så vis skapa förutsättningar för en samlokalisering av verksamheter för barn, unga och äldre. En ny detaljplan möjliggör för centrumverksamhet så som ett allaktivitetshus med exempelvis bibliotek, kulturskola, fritidsgård och diverse evenemang och konferensmöjligheter. Detaljplanen skapar möjligheter för en framtida mötesplats för flera generationer där olika verksamheters målgrupper kompletterar varandra i ett centrumnära läge.

Detaljplanen syftar vidare till att skydda karaktären av Forumhuset som är värdefull för kulturmiljön. Detaljplanen ämnar också justera befintliga plangränser för att bättre stämma överens med fastighetsgränser.



Bild 1. Forumhuset.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen återfinns i Hyltebruk som är kommunens största tätort. Detaljplanen innefattar fastigheten Västra Hylte 1:184 samt delar av fastigheterna Västra Hylte 1:211, Västra Hylte 1:133 och Västra Hylte 1:200

Planområdet är placerat utmed Brogatan och Norra Industrigatan intill rondellen som förbinder de båda gatorna. Planområdet är ca 3400 m² och gränsar till gator, befintliga bostäder och parkområde. Inom fastigheten Västra Hylte 1:184 återfinns en byggnad i form av Forumhuset. Området är sen tidigare inkluderat i detaljplan Hy 599, Västra Hylte 1:219 m.fl. (Stora Hylte AB) från 1997.

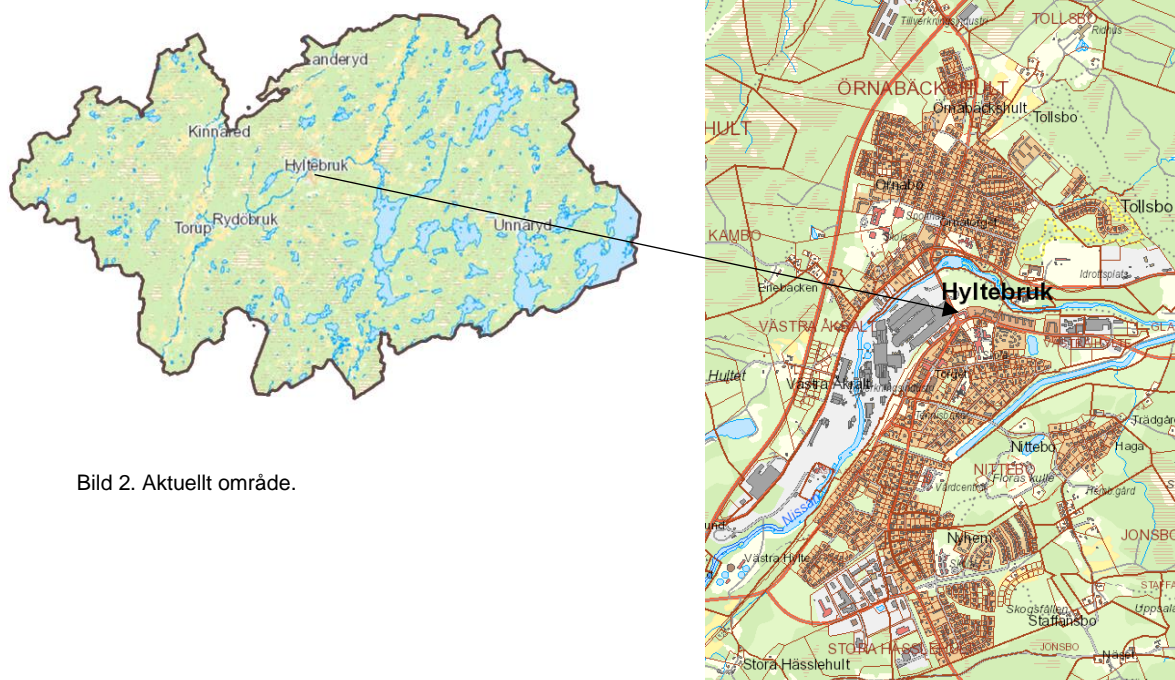


Bild 2. Aktuellt område.

Markägoförhållanden:

Aktuellt planområde innefattar följande fastigheter:

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Västra Hylte 1:184 | Hylte Kommun |
| Västra Hylte 1:211 | Hylte Kommun |
| Västra Hylte 1:133 | Hylte Kommun |
| Västra Hylte 1:200 | Bostadsstiftelsen Hyltebostäder |

2.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägare vid ansökan om bygglov en garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens slut är byggrätten inte garanterad, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet föreslås det allmän platsmark VÄG intill Brogatan och Norra Industrigatan. Inom användningen vägmark ingår komplement till vägen så som gång och cykelvägar men även plantering eller torg för att skapa en vacker miljö. Befintliga gång och cykelbanor bevaras och eventuellt utvecklas för att gynna gående och cyklister.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Inom de allmänna platserna råder kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Trafikverket är ansvarig för Brogatan och Norra Industrigatan.

E. ON är ansvarig för elnätet. E. ON:s ledningar återfinns i Brogatan samt strax norr om planområdet. Anslutning in till Forumhuset sker från Norra Industrigatan.

2.4 KVARTERSMARK

Detaljplanen innefattar kvartersmark vilket planläggs för Centrum och Bostäder.

Användningen Centrum möjliggör kvartersmarken för olika kombinationer av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, biografer, bibliotek, teatrar, museum, föreningslokaler, samlingslokaler och vuxenutbildning. Utemiljön mellan Forumhuset och farlig godsled bör utformas så att den ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta för att undvika att människor uppehåller sig intill farligt godsled. Bänkar, bord, lekplats och liknande är exempel på sådant som uppmuntrar till stadigvarande vistelse och bör undvikas. Parkering till centrumanvändningen planeras ske likt idag inom fastigheten Västra Hylte 1:184 samt Västra Hylte 1:211.

En mindre del av kvartersmarken planläggs för Bostäder. Detta för att fastigheten Västra Hylte 1:200 ska få samma användning inom sin fastighet. Inom användningen bostäder återfinns prickmark (mark som ej får förses med byggnad).

2.5 BEFINTLIGT

På platsen finns idag Forumhuset som planeras bevaras och utvecklas. Med den nya detaljplanen möjliggörs det för en utbyggnad av Forumhuset. Kommunen bedömer att Forumhuset är en särskilt värdefull byggnad som omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13§ i Plan och bygglagen. Det innebär att byggnaden inte får förvanskas därav skyddas byggnaden med diverse planbestämmelser. Det innebär också att vissa bygglovsbefriande åtgärder ej är bygglovsbefriande i detta område.

Inom planområdet återfinns det flera gräsbevuxna platser. Gräs och annan mark som är genomsläpplig bör bevaras för att minska risker vid en eventuell olycka med farligt gods eftersom genomsläpplig mark hindrar vätska från att rinna in på området. Den genomsläppliga marken är en slags skyddsbarriär i form av vegetation. Genomsläpplig mark bidrar också till omhändertagande av dagvatten. Området ska i utformas så att spridning av vätska in på planområdet motverkas.

Befintliga detaljplaner inom planområdet upphävs i samband med att denna detaljplan laga kraft.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunen har beslutat att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Västra Hylte 1:184 m.fl. (Forumhuset). Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

| | |
|------------|-----------------|
| Samråd | mars/april 2025 |
| Granskning | juli 2025 |
| Antagande | september 2025 |
| Laga kraft | oktober 2025 |

Tidplanen bygger på att förutsättningarna för planarbetet står fast, att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovan, kan byggstart tidigast ske hösten 2025, efter beslut om bygglov.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

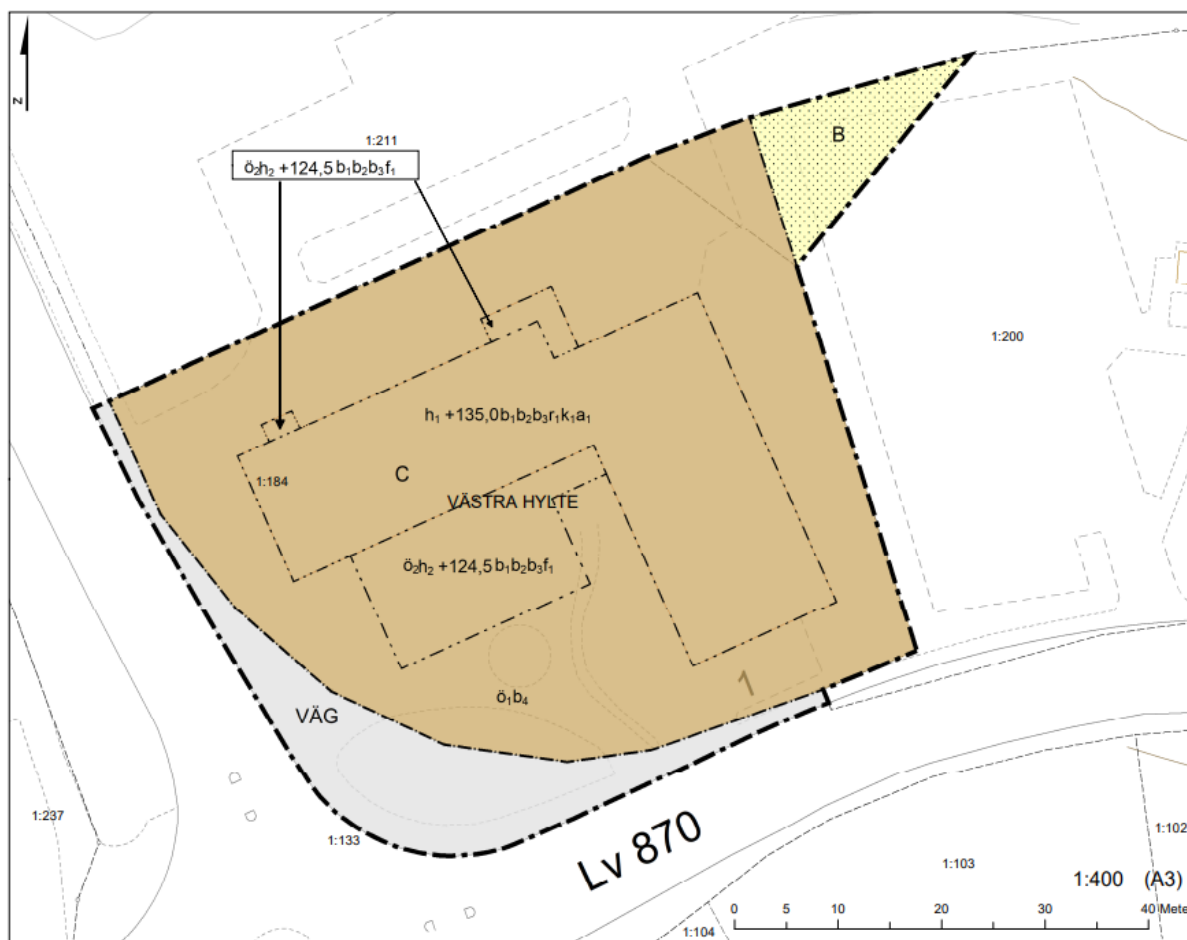


Bild 3. Plankarta.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

VÄG - VÄG: Väg är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för väg som främst är avsedd för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Användningen väg bör medge god framkomlighet för fordonstrafik. Att ordna gatuparkering på dessa gatutyper är vanligtvis olämpligt, liksom integrerade gång- och cykelvägar. Separata cykelvägar i anslutning till vägen ingår dock i användningen om platsen medger det. Användningen inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, med mera även torg kan vara aktuellt. Användningen väg föreslås för att säkerställa funktionen av Brogatan och Norra Industriegatan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C – CENTRUM: Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. För att möjliggöra för ett allaktivitetshus som inkluderar diverse verksamheter med flera möjliga utvecklingsområden har användningen centrum valts. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

B – BOSTÄDER: Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Det planläggs för bostad i en mindre del av planområdet för att Västra Hylte 1:200 ska få samma användning inom sin fastighet. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

PRICKMARK - MARKEN FÅR INTE FÖRSES MED BYGGNAD: Denna användning begränsar markens användning. Prickmark inom Västra Hylte 1:200 är placerad då det inte finns planer på byggnation. En lämplighetsprövning för byggnader på platsen anses inte rymmas inom detaljplanens syfte. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

ö₁ - MARKEN FÅR INTE FÖRSES MED BYGGNAD. SKYLTAR FÅR ANLÄGGAS: Eftersom Forumhuset är en värdefull kulturhistorisk byggnad är det inte lämpligt med andra byggnader som skymmer kulturvärdet. Forumhuset bör vara framträdande på platsen och andra byggnader runtomkring bör begränsas. Byggnader bör heller inte placeras för nära allmänna platser. Eftersom Brogatan och Norra Industrigatan är utpekad farligt godsled bör inte heller byggnader placeras intill leden. Skyltar får placeras inom prickmark. Läs mer om skyltars utformning nedan. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

ö₂ - MARKEN FÅR ENDAST FÖRSES MED TILLBYGGNAD. SKYLTAR FÅR ANLÄGGAS: Denna användning möjliggör för tillbyggnad av Forumhuset. På så vis finns det en flexibilitet för framtida behov så som tillbyggnad. Flera bestämmelser begränsar dock markens användning för att skydda Forumhusets karaktär. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

h₁- HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 135 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN: Det föreslås en högsta nockhöjd 135 meter över angivet nollplan gällande det befintliga Forumhuset. Byggnaden har idag en nockhöjd på omkring 132 meter över angivet nollplan vilket gör att byggnaden ej blir planstridig. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

h₂- HÖGSTA NOCKHÖJD ÄR 124,5 METER ÖVER ANGIVET NOLLPLAN:

Det föreslås en högsta nockhöjd på 124,5 meter över angivet nollplan för tillbyggnader. Denna högsta nockhöjd är satt för att bevara byggnadens kulturvärden. 124,5 meter över nollplan motsvarar underkanten av fönsterraden på plan 1. De mindre tillbyggnaderna som återfinns på platsen idag har en nockhöjd på mindre än 124,5 meter över angivet nollplan vilket gör att tillbyggnaderna ej blir planstridiga. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 §

b₁ – VID NY-, TILL-, OCH OMBYGGNING SKA FASAD SOM VETTER MOT FARLIGT GODSLED VARA I OBRÄNNBART MATERIAL ALTERNATIVT MED LÄGSTA BRANDTEKNISKA KLASSE EI 30:

För att minska riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods ska fasader inklusive fönster och dörrar mot den utpekade farligt godsleden Brogatan och Norra Industriegatan vara av obrännbart material eller minst innefattas av brandklass EI 30. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse som görs om nära farligt godsled utförs för att minska spridning vid brand. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

b₂ – FRISKLUFTSINTAG FÅR EJ PLACERAS MOT FARLIGT GODSLED: För att minska riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods ska luftintag placeras vänt från Brogatan och Norra Industriegatan. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse nära farligt godsled utförs för att minska risker vid olycka med farligt gods. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

b₃ – UTRYMNING SKA VARA MÖJLIG BORT FRÅN FARLIGT GODSLED: Utrymningsväg ska finnas vänt bort från farligt godsled (Brogatan och Norra Industriegatan). Detta för att möjliggöra för utrymning av byggnaden ifrån farligt godsled vid en olycka med farligt gods. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

b₄ – OMRÅDET SKA UTFORMAS SÅ ATT SPRIDNING AV VÄTSKA FRÅN FARLIGT GODSLED IN PÅ PLANOMRÅDET MOTVERKAS: Denna bestämmelse begränsar spridning av vätska som skulle kunna vara en risk vid en olycka med farligt gods. Ett sätt att hindra vätska från att spridas in till planområdet är att bibehålla genomsläpplig mark som gräs, grus och planteringar som idag återfinns på platsen eftersom dessa har en uppsamlande funktion. Befintliga murar hindrar också vätska från att spridas i planområdet. Vid utformning av området bör man även ta hänsyn till markhöjder för att reglera spridning. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse nära farligt godsled utförs för att minska risker vid olycka med farligt gods. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 12 §

[illegible]

k1 – FORUMHUSET SKA BIBEHÅLLAS TILL SIN URSPRUNGLIGA

KARAKTÄR: Forumhuset karaktäriseras exteriört av sin tegel- och marmorfasad, platt tak, sinuskorrugerad plåt under takfot, ursprungliga fönster i trä och metall, dess stora fönsteröppningar i ursprunglig storlek och placering, entréernas placering och de tidstypiska trappräckena. Interiöra karaktärsdrag som vidare bör bevaras är den grågröna marmorn som återfinns på golv, väggar, trappor och som fönsterbrädor. Byggnaden karaktäriseras även av vit marmor kring dörrkarmar, dess ursprungliga trädörrar med dörrtrycken och handtag, tidstypiska strömbrytare, tidstypiska trappräcken, målningar i samlingslokal samt den gamla biljettluckan i foajén. Vid förändring av byggnaden är det viktigt att se till byggnadens karaktär i helhet och inte enskilda delar. Vid bygglovsprövning bör en sakkunnig antikvarie medverka. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

a1 – BYGGLOV KRÄVS ÄVEN FÖR FÖRÄNDRINGAR I HUVUDENTRÉNS TRAPPHUS (SAMTLIGA VÅNINGAR) OCH BIOGRAF FOAJÉNS INTERIÖR:

För att säkerställa att de kulturhistoriska värdena bibehålls är lovplikten utökad för förändringar i interiören gällande hela det stora trapphuset vid huvudingången på samtliga våningsplan och biografens foajé se bild 5-8.

Avgränsningen är satt utefter Kulturmiljö Hallands rekommendationer samt utefter vilka utrymmen där mest människor förväntas röra sig. Hela Forumhuset ska dock bibehållas till sin ursprungliga karaktär. Vid bygglovsprövning bör en sakkunnig antikvarie medverka. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 15 §

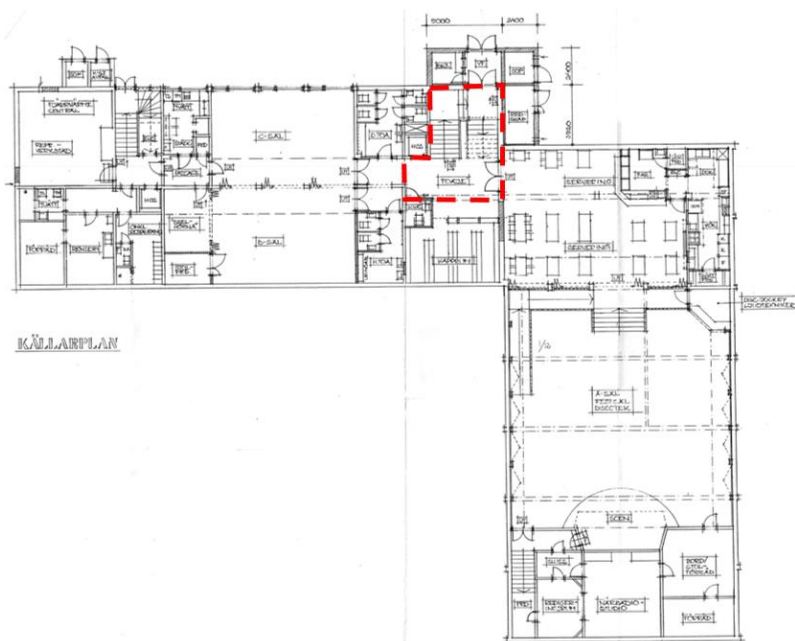


Bild 5. För röd markerat område gäller utökad lovplikt i källarplan.

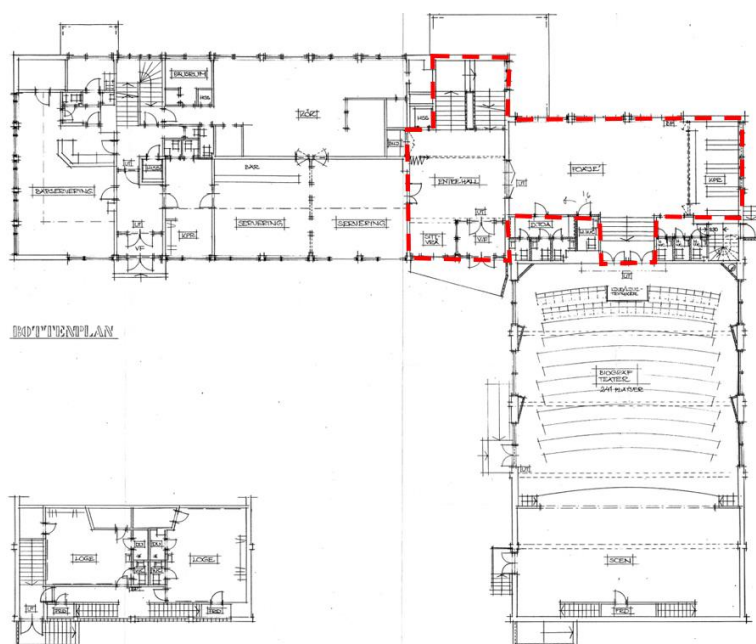
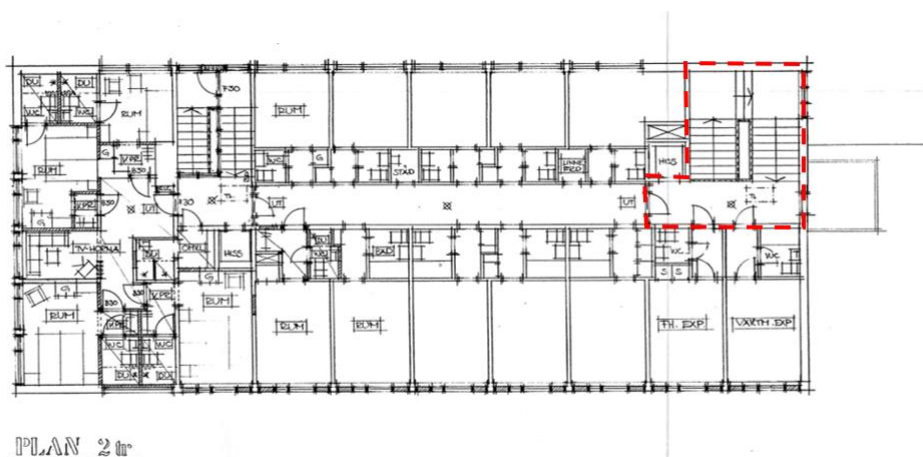
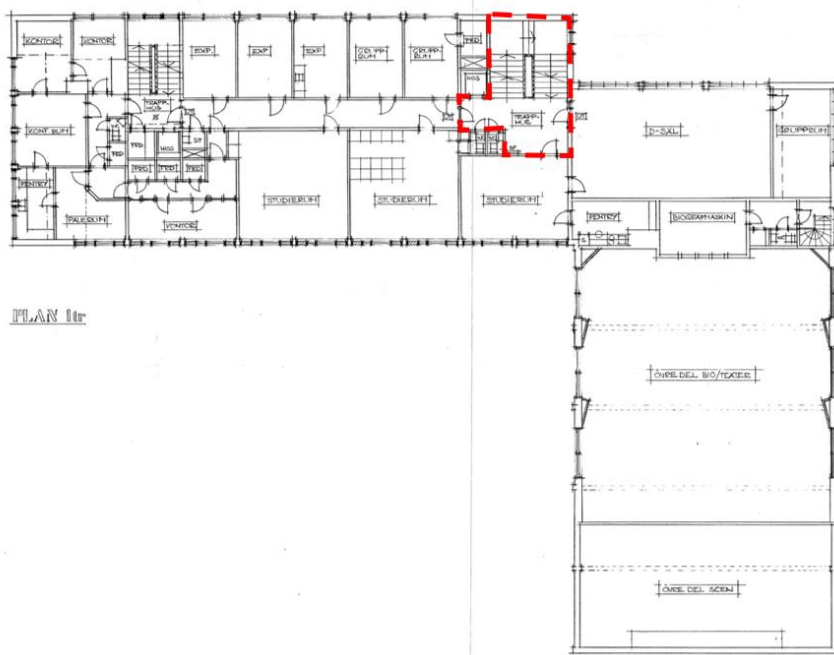


Bild 6. För röd markerat område gäller utökad lovplikt på bottenplan.



Forumhuset karaktäriseras exteriört av tegel- och marmorfasad, platt tak, sinuskorrugerad plåt under takfot, ursprungliga fönster i trä och metall, dess stora fönsteröppningar i ursprunglig storlek och placering, entréernas placering och de tidstypiska trappräckena. Interiöra karaktärsdrag som vidare bör bevaras är den grågröna marmorn som återfinns på golv, väggar, trappor och som fönsterbrädor. Byggnaden karaktäriseras även av vit marmor kring dörrkarmar, dess ursprungliga trädörrar med dörrtrycken och handtag, tidstypiska strömbrytare, tidstypiska trappräcken, målningar i samlingslokal samt den gamla biljettluckan i foajé. Tillbyggnad ska harmonisera med Forumhusets karaktär och ta vara på dess kulturvärden. Vid bygglovsprövning bör en sakkunnig antikvarie medverka. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

MAXIMALT TVÅ FRISTÅENDE SKYLTA MED EN TOTALHÖJD PÅ HÖGST TRE METER ÖVER MARKNIVÅN OCH FYRA FASADSKYLTA FÅR PLACERAS. SKYLTA SKA ANPASSAS TILL BYGGNADENS KARAKTÄR OCH FÅR EJ VARA BLINKANDE ELLER DOMINERANDE: På platsen möjliggörs det för diverse evenemang, tillställningar och möten. För att skapa en inblick i verksamheterna och vad som är på gång på platsen kan skyltar behövas. Det möjliggörs för maximalt två skyltar med en totalhöjd på högst tre meter från marknivån och fyra fasadskyltar. Skyltar får inte vara blinkande eller dominerande på platsen. Skyltarna ska utformas och anpassas så en säker trafikmiljö återfinns och harmonisera med byggnadens karaktär för att bevara kulturmiljöns värden. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 §

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 5 ÅR ÖVER HELA PLANOMRÅDET OCH BÖRJAR GÄLLA FR.O.M LAGA KRAFT DATUM: Genomförandetiden är reglerad till fem år. Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 21 §

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 BEFINTLIGT

Planområdet består sen tidigare av byggnaden Forumhuset. Huset är ca 2940 m² stort fördelat på fyra våningsplan och har använts som biograf, restaurang, konferenslokal med mera. Byggnaden är uppförd i slutet på 1950-talet och innehöll ursprungligen samlingslokal, restaurang och biograf. Bruket bidrog till den påkostade byggnaden. Byggnaden är klädd i fasadtegel och marmorskivor.

I angränsning till planområdet finns Brogatan och Norra Industrigatan som är två större genomfartsleder. Öster om planområdet finns det bostäder i form av flerbostadshus. Norr om planområdet återfinns idag en skatepark och naturområde. Norrut återfinns en relativt ny detaljplan som kallas Parkstaden, den detaljplanen tillåter bland annat förskola, vård och bostäder i området men även park och besöksanläggning intill Brogatan. Parkstaden är ännu inte bebyggd utefter dess detaljplan.

4.2 KOMMUNALA

4.2.1 DETALJPLAN

För aktuellt planområde gäller detaljplanen Hy 599 – *Västra Hylte 1:219 m.fl.* Denna detaljplan är från 1997, genomförandetiden har därmed utgått. Gällande detaljplan togs främst fram för att möjliggöra en expansion av pappersbruket. Detaljplanen har planlagt området för centrum. I detaljplanen Hy 599 återfinns egenskapsbestämmelsen q₂ Värdefull byggnad som omfattas av 3 kap. 12 § PBL (den äldre plan- och bygglagen). Det motsvarar 8 kap. 13 §. i gällande plan- och bygglag. Även om planbestämmelsen utgår i den nya detaljplanen så bedömer kommunen att byggnaden är en särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap 13 § Plan och bygglagen.



Bild 9. Utdrag ur plankarta Hy 599.

Planområdet täcker även en mindre del av detaljplanen Hy 596. Det är i den tidigare planlagt för Huvudgata omkring rondellen som binder samman Brogatan

Detaljplanen Hy 608 påverkas också eftersom planområdet föreslås gå utmed vägkanten. Trottoaren är sen tidigare planlagt för huvudgata och föreslås nu planläggas för väg.

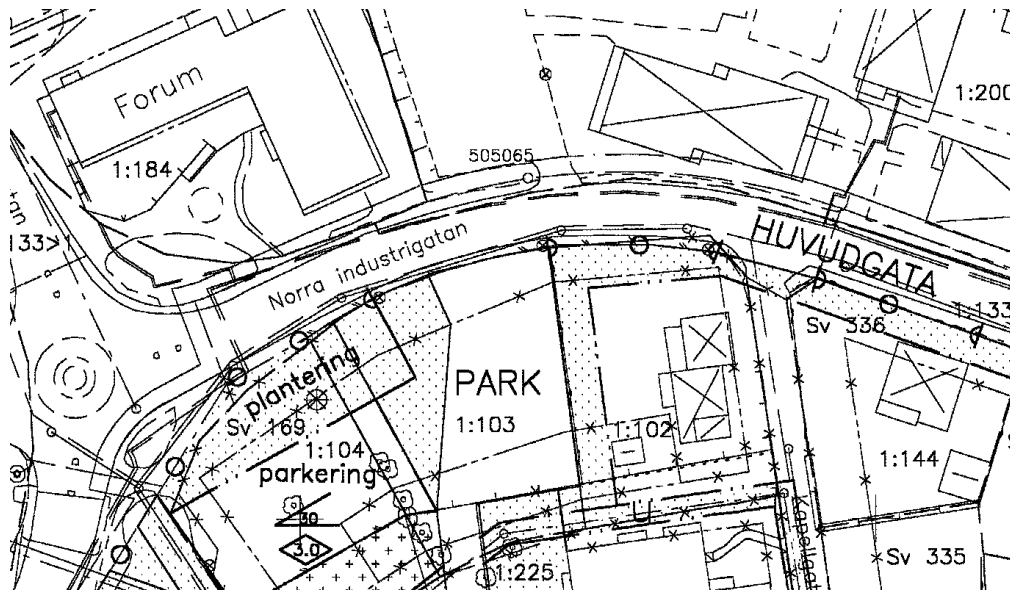


Bild 11. Utdrag ur plankarta Hy 608.

Befintliga detaljplaner inom planområdet upphävs i samband med att denna detaljplan laga kraft.

4.2.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2024-10-29 §167 att bevilja positivt planbesked och ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Västra Hylte 1:184 m.fl.

Planarbetet ska ske i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

4.2.3 ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen är området utpekade som befintligt bostadsområde med blandad bebyggelse. Dessa områden kan med fördel förtätas och kompletteras med ytterligare bostadsbebyggelse och inslag av verksamheter och service med en liten eller ingen omgivningspåverkan. Att bygga tätare och komplettera befintlig bebyggelse kortar avstånd och utvecklar attraktivitet i befintliga miljöer. Att utveckla platsen bidrar till en tydlig utvecklingsstruktur som är ett av kommunens fokusområden.

Översiktsplanen har en övergripande planeringsinriktning som handlar om att förstärka tilliten och främja miljöer som inbjuder till delaktighet och underlättar för möten och samspel mellan människor. Detta uppnås genom att utveckla allsidiga mötesplatser, trygga och välkomnande offentliga miljöer och platsens lokala identitet. En utveckling av Forum anses bidra till detta.

Enligt översiktsplanen bör vi även arbeta långsiktigt och målmedvetet för att utveckla kulturmiljön med utgångspunkt från att den är en angelägen och levande resurs för vår livsmiljö, för attraktiviteten och för samhällsutvecklingen. Genom en varsam förändring av byggnaden kan kulturmiljön utvecklas.

Syftet med detaljplanen anses stämma överens med översiktsplanen.

4.3 RIKSINTRESSEN

Geografiska områden som är av nationell betydelse kan vara utpekade som områden av riksintresse enligt miljöbalken, vilka långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden. Planområdet och dess omgivning omfattas enbart av riksintresset *kommunikationer: luftfart* vilket detaljplanen ej kommer påverka.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är regler om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna har beslutats för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. MKN är ett juridiskt styrmedel som utgår från kunskap om vilka

störningsnivåer och föroreningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för utan fara för påtaglig olägenhet.

Miljökvalitetsnormer (MKN) har funnits som styrmedel i svensk lagstiftning sedan år 1999 då föreskrifter om miljökvalitetsnormer skrevs in i miljöbalkens femte kapitel. Det övergripande syftet med normerna är att skydda människors hälsa och naturmiljön.

4.4.1 LUFT

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hylte kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

4.4.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten infördes i miljöbalken år 2001. Normen för fiskvatten ska skydda fiskpopulationer mot utsläpp av sådana föroreningar i vatten som kan leda till att vissa arter minskar i antal eller helt dör ut. Normen för musselvatten avser att skydda vissa populationer av skaldjur i kustvatten och brackvatten från olika utsläpp av förorenande ämnen. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av vattenkvalité.

4.4.3 BULLER

Den 1 september år 2004 trädde en förordning för omgivningsbuller i kraft. I samband med detta meddelades även en miljökvalitetsnorm för buller enligt följande: "Genom kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram skall det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa (miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. 2 § första stycket 4 MB). Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av bullernivåerna.

4.5 NATUR / MILJÖ

4.5.1 STRANDSKYDD

Området berörs ej av strandskydd.

4.5.2 DAGVATTEN

Hylte kommun har en dagvattenstrategi, antagen 2017-10-19 §159, som föreslår följande övergripande lösningar för dagvatten;

- Genom lokal infiltration motverka uppkomsten av dagvatten
- Avlasta spillvattennätet från dagvatten

- Förhindra snabb avrinning, till exempel genom fördröjningsdammar
- Minimera tillförsel av föroreningar till sjöar och vattendrag.

Strategin ska eftersträvas.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta indikerar området en hög genomsläpplighet av ytvatten. Det ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande och infiltration. Omhändertagandet av dagvatten ska ske inom respektive fastighet.

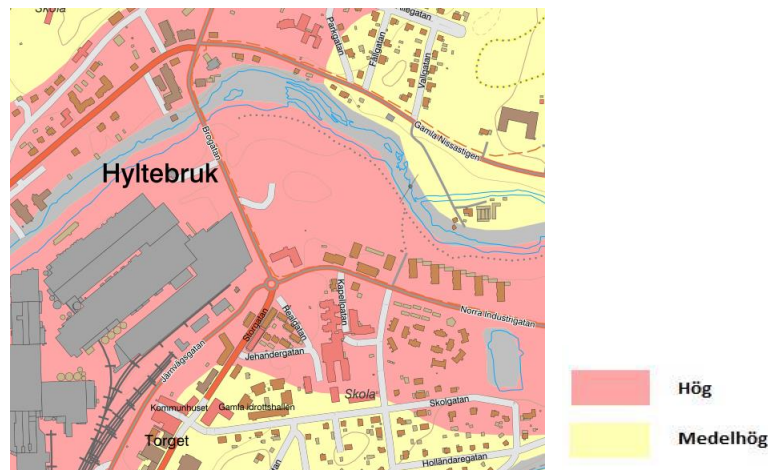


Bild 12. Genomsläpplighetskartan indikerar hög genomsläpplighet (röd färg) inom planområdet. Kartan hämtad från sgu.se 2024-10-25.

4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.6.1 RISK FÖR OMGIVNINGSBULLER

Vägrafikbuller kan förekomma från Brogatan och Norra Industrigatan.

Enligt trafikverket kör mindre än 8000 fordon på Brogatan och mindre än 2000 fordon på Norra Industrigatan dagligen (ÅDT). Hastigheten på Brogatan och Norra Industrigatan är idag 40 km/h. Enligt Boverkets information "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" skulle det innebära 62 dBA ekvivalent ljudnivå tio meter ifrån vägmitt gällande Brogatan och 53 dBA ekvivalent ljudnivå tio meter ifrån vägmitt gällande Norra Industrigatan. Detaljplanen möjliggör för nybyggnation ca 15 meter ifrån vägmitt.

Det finns riktlinjer gällande bullernivåer kring bostadsbyggnader som trädde i kraft den 1 juni 2015 in. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad. Eftersom det inte är bostäder det planläggs för kan man frångå dessa riktlinjer. Kommunen bedömer att vägrafikbuller inte kommer påverka planområdets syfte negativt och att ytterligare utredningar ej behövs.

4.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Intill planområdet finns Brogatan och Norra Industrigatan vilket båda är utpekade som farligt godsled. Det innebär att farligt gods kan transporteras på denna sträcka. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter, som har sådana egenskaper att de kan skada människor, miljö eller egendom om de inte hanteras rätt under en transport. För att bedöma riskerna gällande farligt godsled har kommunen använt sig av *Risikanalys av farligt gods i Hallands län* framtagna av länsstyrelsen i Halland. Analysen lyfter fram diverse rekommendationer för att minska risker gällande farligt gods. Vid byggnation inom 150 meter ifrån farligt godsled ska risker beaktas vid framtagande av detaljplan. Enligt risikanalysen kan Brogatan och Norra Industrigatan klassas in som "Väg-Låg" där lägre flöden av farligt gods kan anses transporteras på vägarna.

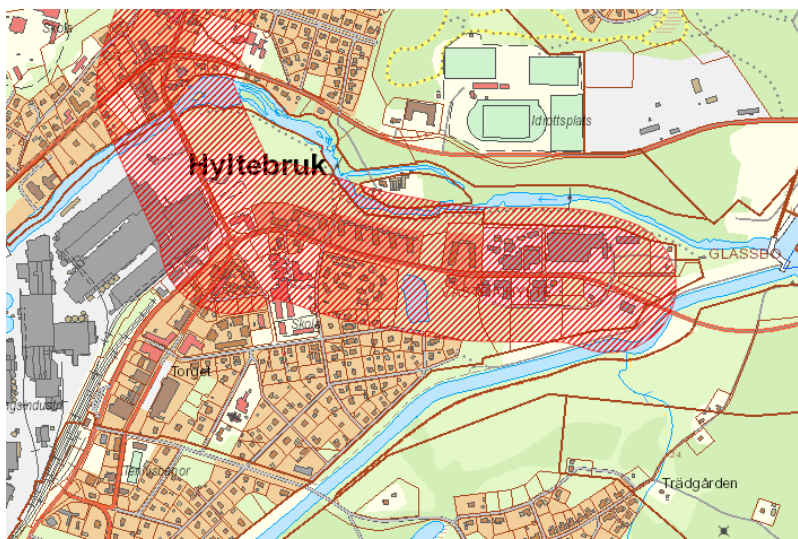


Bild 13. Bedömningszon farlig godsled.

Risikanalysen delar in området intill väg där farligt gods kan transporteras i fyra bedömningszoner:

1. **Yttre gräns för riskbedömningsområde.** En yttre gräns för riskbedömningsområde sätts i risikanalysens riktlinjer till 150 meter. Detta avstånd gäller för alla transportleder. Utanför detta avstånd kan byggnader för alla typer av normalt förekommande användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker från farligt gods.
2. **Rekommenderat avstånd (Basavstånd).** Detta är rekommenderade avstånd mellan transportleder och olika användningsområden. Avstånden varierar, beroende på typ av transportled och användningsområde, mellan 30-100 meter. I händelse av en farligt gods olycka kan påverkan uppstå även på dessa avstånd men risknivån bedöms som acceptabel utan särskilda åtgärder, dock ska vissa krav vara uppfyllda.
3. **Byggnation möjlig med angivna åtgärder (Reducerat avstånd).** Inom detta område kan betydande påverkan uppstå i händelse av en farligt gods

olycka. För att byggnation ska vara möjlig krävs att specificerade säkerhetshöjande åtgärder vidtas.

4. **Bebyggelsefritt område.** Detta är ett minimiavstånd mellan byggnader och transportleder enligt dessa riktlinjer. Avståndet varierar beroende på transportled och användningsområde. Om det, under särskilda omständigheter, finns önskemål att frångå detta avstånd krävs särskild riskanalys. Avståndet varierar, beroende på typ av transportled och användningsområde, mellan 15-30 meter.

Detaljplanen möjliggör för nybyggnation ca 15 meter från farligt godsled vilket rekommenderas vara ett bebyggelsefritt område enligt analysen. Det bebyggelsefria området syftar till att möjliggöra räddnings- och bärgningsinsatser, motverka direkt konflikt mellan fordon och byggnader, begränsa antalet människor som kan utsättas för negativa konsekvenser ifall en olycka skulle inträffa och ge möjlighet för upprättning av skyddsåtgärder vid en förändrad riskbild i framtiden.

Om det, under särskilda omständigheter, finns önskemål att frångå detta avstånd krävs alltid särskild riskanalys. Därför har kommunen tagit fram en riskanalys gällande farligt gods och det specifika planområdet. Riskanalysen sammanfattas under rubriken Planeringsunderlag och Utredningar.

| | <i>Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)</i> | | |
|--|--|-------------------------------------|----------------------|
| Typ av bebyggelse | <i>Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)</i> | <i>Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)</i> | <i>Västkustbanan</i> |
| Bebyggelsefritt | 30/20 | 25/15 | 30/20 |
| Industri | 50/20 | 30/15 | 50/20 |
| Kontor | 50/20 | 40/15 | 50/20 |
| Småhus | 100/50 | 60/40 | 80/50 |
| Tätort | 100/30 | 60/30 | 80/30 |
| Bortre gräns riskutredning för angivna typområden | 150 | | |
| Bortre gräns mycket känsliga användningsområden | Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras. | | |

Bild 14. Länsstyrelsen tabell gällande avstånd kopplat till farligt godsled. Avstånd gäller från vägkant.

4.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Antalet skyfall kommer att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas rekommendation för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 års regn (Regnvolymen för ett så kallat 100 års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minuten).

- Risken för översvämning från ett 100 års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten kan till och från planområdet bedömas och ska vid behov säkerställas.

Inom planområdet återfinns inga lågpunkter som kan tänkas bli påverkade vid ett större skyfall eller översvämning. Strax norr om planområdet finns Nissan som kan påverkas vid ett skyfall, det bedöms inte som att detta skulle påverka planområdet. Enligt SGU har marken en hög genomsläpplighet vilket visar på goda förutsättningar för dränering och dagvattenhantering i området. Hänsyn till översvämning och förhöjt grundvatten ska tas vid utformning av dagvatten- och avloppsledningar.

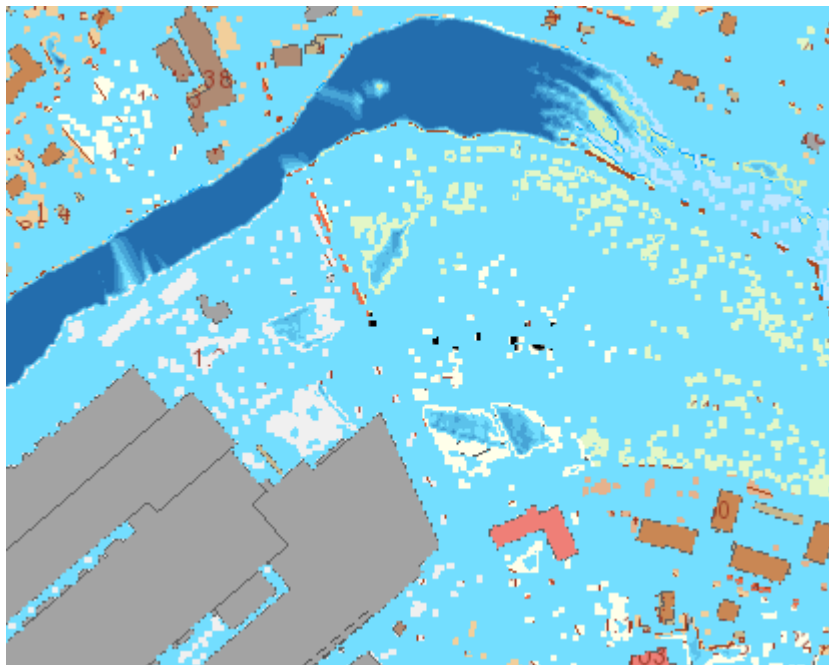


Bild 15. De mörkblå partierna visar på lågpunkter i området.

4.6.4 FÖRORENAD MARK

Tidigare utredningar visar att det finns förorenad mark norr om fastigheten. En avgränsning av dessa föroreningar har gjorts. Det finns inget som tyder på att marken inom planområdet skulle vara förorenad.

4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marknivån inom planområdet är relativt jämn. Marken består av isälvssediment inom planområdet enligt SGU:s kartlager över jordarterna. SGU:s kartlager klassar in marken som "Fastmark". Marken är sen tidigare bebyggt och kommunen känner ej till någon problematik i området kring sättningsar eller liknande.

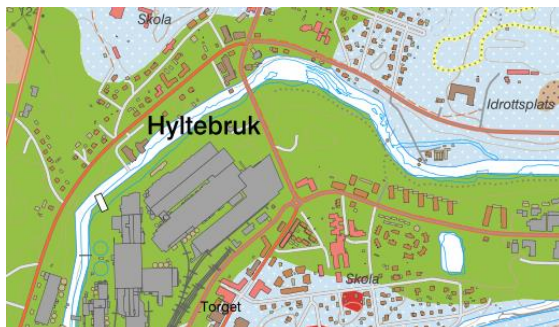


Bild 16 och 17. Bilderna visar markförhållandena i området, hämtat från SGU 2024-10-25.

4.8 SOCIALA

Idag pågår verksamhet koncentrerat till bio/teater del samt till källarplan där det förekommer konferens och dans- och teaterundervisning. Övriga delar av fastigheten används ej sedan juni 2024 på grund av statusen på byggnaden. Det finns potential för att utveckla befintlig verksamhet och inkludera andra verksamheter så som bibliotek för att skapa en social mötesplats som Forumhuset tidigare varit.

4.9 TEKNIK

Inom planområdet återfinns det befintliga ledningar. Planområdet berörs av ledningar rörande fjärrvärme, VA, belysning och el. Skanova har också ledningar i området. Ledningar som enbart tjänar fastigheten Västra Hylte 1:184 skyddas inte i plankartan. Ledningar som tjänar fastigheter i övriga samhället befinner sig inom allmänplatsmark (Fjärrvärme, dagvatten, belysning).

4.10 TRAFIK

Området nås framförallt via befintligt vägnät från Brogatan. Anslutningen till området planeras bibehållas. Parkering planeras ske likt idag inom fastigheten samt på grannfastigheten Västra Hylte 1:211. En parkering för rörelsehindrade återfinns intill Norra Industrigatan vilket planeras bibehållas.

Brogatan har en årsdygnstrafik på mindre än 8000 fordon. Hastigheten är idag 40 km/h. Det är trafikverket som sköter om vägen.

Norra Industrigatan har en årsdygnstrafik på mindre än 2000 fordon med en hastighet på 40 km/h förbi planområdet. Trafikverket sköter även denna gata.

Området används allaredan idag för centrumverksamhet med en fungerande trafiklösning. Ett framtida allaktivitetshus skulle kunna kräva fler parkeringsplatser gentemot idag. Detta bedöms det finnas kapacitet för i närområdet.

Kommunen har inte använt Trafikverkets trafikstringsverktyg för att beräkna kommande trafikstring eftersom ingen förändring i markanvändning förväntas och den befintliga data som återfinns anses mer trovärdig.

4.11 KULTURMILJÖ

Planområdet är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram (antaget 2019). Kulturmiljöprogrammet lyfter fram viktiga karaktärsdrag och kvalitéer för område 7-Hyltebruk som planområdet tillhör.

- En välbevarad och levande bruksort med brukets monumentala skala, bevarande gavelbyggnad i tegel och skorstenar som landmärke och symbol.
- Bevarande arbetar- och tjänstemannabostäder uppförda efter ett hierarkiskt bebyggelsemönster, typiskt för det äldre industrisamhället.
- Viktiga symbolbyggnader uppförda av eller med inflytande av bruket.
- Den sammanhållna tegelarkitekturen i centrum.

Programmet pekar även ut riktlinjer för framtida utveckling:

- Tillbyggnad, ombyggnader och andra ändringar skall utföras varsamt så att bebyggelsens karaktärsdrag inte förvanskas.
- Ny bebyggelse ska anpassas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag och den befintliga bebyggelsestrukturen.
- Ny bebyggelse underordnas brukets landmärken.

Forumhuset finns även upptagen som kulturhistoriskt värdefull i Riksantikvarieämbetets bebyggelseinventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (inventerings år 2007). Där har den värderats till klass B på en skala mellan A-C där B innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är av regionalt intresse. Det rekommenderas att byggnader i klass B skyddas vid framtagande av detaljplan eller områdesplan. Klass B innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och att ändringar måste anpassas till husets karaktär beträffande form, material, stil men inte på samma detaljnivå som klass A. Byggnaden har tillskrivits arkitektoniskt, arkitekturhistoriskt, identitets,

miljöskapande och samhällshistoriskt värde, en värdering som den kulturhistoriska utredningen 2024 bedömer kvarstår.

Kulturmiljö Halland har även i sin bebyggelseinventering sen 2017 lyft fram att Forum bör ses som en kulturhistorisk byggnad med klassningen B.

Kommunen har vid förstudien av Forumhuset beställt en kulturhistorisk utredning som undersökt värden kopplat till kulturhistoria både exteriört och interiört. En sammanfattning av denna utredning återfinns under planeringsunderlag och ligger till grund för utformandet av detaljplanen.



Forum, Hyltebruk med hotell och restaurang. Foto taget 1962. (Hallands kulturhistoriska museum).



Baksidan av Forum, mot norr. Foto taget 1988 och ingår i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering över Färgaryds socken, Kulturmiljö Hallands arkiv.

Bild 18 och 19. Bilderna är från Kulturmiljö Hallands utredning från 2024.

4.12 RADON

Radon är en osynlig och luktfri ädelgas. Riktvärdet för radon i inomhusmiljö är fastställt av Socialstyrelsen som anger att inomhusmiljön i bostäder och allmänna lokaler eller dricksvattnet inte ska ha radonhalter som överstiger 200 Bq/m³. Radon kommer från marken och mängden radon varierar mellan olika platser. Det är möjligt att konstruera byggnader på ett sätt så att radongaserna inte kommer in i byggnaden.

2009 genomfördes radonmätningar i Forum. Mätningarna visade att radonvärden ej överstiger 200 Bq/m³.

5 PLANERINGSUNDERLAG

Underlagen finns i sin helhet att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen, nedan följer en sammanfattning ifrån underlagen.

5.1 KOMMUNALT FRAMTAGNA UNDERLAG

5.1.1 FÖRSTUDIE

Kommunfullmäktige har sedan tidigare beslutat om att ställa om Forum till framtidens kulturhus. Hylte kommun har ett behov att dels skapa en attraktiv kulturell mötesplats över generationsgränser såväl som att samlokalisera insatser och utnyttja sina lokalytor större del av dygnet. Hylte kommun behöver i högre grad nyttja sitt befintliga lokalbestånd och minimera sitt externa lokalhyrande. Kommunfullmäktige har därför gett kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en förstudie av upprustning av Forum samt samlokalisering av olika verksamheter för barn, unga och äldre.

Förstudien har undersökt möjligheterna för en samlokalisering av bibliotek, kulturskola, fritidsgård, öppen förskola och guldkantsverksamhet för äldre. I förstudien har det tagits hänsyn till respektive verksamhetsbehov, vägts för- och nackdelar kring flytt av respektive verksamhet samt samlokalisering. Hyltebostäder har stått för sakkunskapen för att kunnat bedöma omfattningen av renovering och ombyggnation.

Förstudien visar att det är fullt möjligt att inrymma bibliotek, kulturskola, fritidsgård, öppen förskola och guldkantsverksamhet för äldre tillsammans med befintlig kulturverksamhet i Forum. Den sammantagna bedömningen är att det finns stora fördelar med samlokalisering av ovan nämnda verksamheter.

Samtliga verksamheter lyfter fördelar med närhet till varandra samt att samla besökare på en och samma plats. Det finns också stora förutsättningar för samordningsvinster som kommer höja servicenivån och kvalitén i verksamheterna. Det är också en stor fördel med Forums centrala läge i Hyltebruk med bland annat skatepark och grönytor som finns invid fastigheten, men också som en knytpunkt mellan Storgatan och Örnatorget.

Det finns stora externa hyreskostnader som kan avslutas om Forum fylls av verksamhet. Det finns problem i den fysiska arbetsmiljön i ett par av verksamheterna som behöver åtgärdas om de blir kvar i befintliga lokaler. En mer djupgående statusrapport/inventering som gjorts av fastigheten slår fast att Forum är i stort behov av renovering. Framförallt när det kommer till ventilation, värme och el. I arbetet med studien har det utkristalliserats att ett framtida allaktivitetshus i fastigheten skulle innebära en mötesplats över generationer då de olika verksamheternas målgrupper kompletterar varandra.

Samlokaliseringen kommer innebära att besöksantalen ökar för respektive verksamhet och fler aktiviteter kan erbjudas invånarna. Attraktiviteten ökar. Arbetet med studien har genomförts av Kultur- och folkhälsoförvaltningen i samarbete med Hyltebostäder. Dialog har förts med berörda verksamheter. Expertis har konsulterats inom områden som kulturmiljö, samhällsbyggnad och ekonomi för att kunna säkerställa kvalitén i förstudien.

5.1.2 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Enligt 5 kap. 11 a § Plan- och bygglagen och 6 kap. 5 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program undersöka om ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbetet.

Kommunens undersökning gjordes den 27/11 2024 och kom fram till att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har utgått från Miljöbedömningsförordningen 5 §. Kommunen har bland annat undersökt om detaljplanen förväntas påverka kringliggande natura 2000 områden, naturvärden, rödlistade arter, övriga planer och program i kommunen, kommunens arbete gällande hållbar utveckling mm. Detaljplanen anses inte påverka detta.

Skälen till detta är att området redan är exploaterat och det återfinns få naturvärden på platsen. Undersökningen lyfter fram att miljöproblem kan finnas gällande trafik och farligt godsled. Detta tillsammans med att byggnaden ses som en kulturhistoriskt värdefull byggnad bör undersökas vidare vid framtagandet av detaljplanen.

5.1.3 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen kommer efter samrådet att fatta ett särskilt beslut om detaljplanen förväntas få en betydande miljöpåverkan eller ej.

5.2 UTREDNINGAR

Området för detaljplanen är redan exploaterad och innefattar befintlig bebyggelse. Bebyggelsen har funnits länge på platsen och kommunen känner inte till några risker i området. Detaljplanen ändrar framförallt prickmark på fastigheten. För att kunna utveckla platsen och säkerställa planens lämplighet har en kulturhistorisk utredning genomförts och en riskanalys gällande farligt gods tagits fram vilket sammanfattas nedan. Utredningarna finns i sin helhet att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen.

5.2.1 KULTURHISTORISK UTREDNING

Kommunen har i samband med Förstudien för Forumhuset beställt en kulturhistorisk utredning av Kulturmiljö Halland. Utredningen har undersökt värden exteriört och interiört.

Utredningen visar att Forum har höga kulturhistoriska värden. Till viss del är byggnaden ombyggd men i stora drag och i de väsentligaste delarna är den välbevarad. Vid framtida exteriör renovering rekommenderas det att man återgår till tidstypiska entrépartier och fönster i trä. Fasadmaterialen, befintliga ursprungliga träfönster, metall/träffönster och trädörr med gjuten trappa och metallräcken bör man vara mycket rädda om.

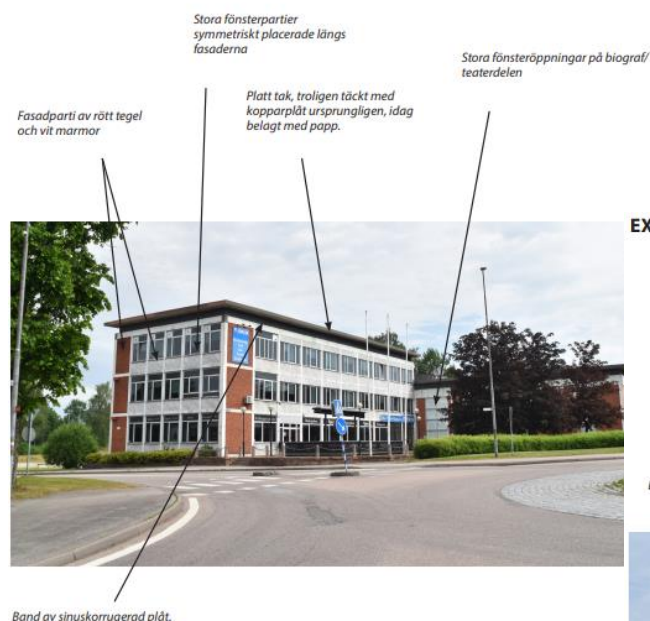
Interiört har våningsplanen och inredningen delvis ändrats, men de mest väsentliga delarna har bevarats och många ursprungliga detaljer som t ex dörrar, trycken, fönsterbänkar, trappräcken mm, finns bevarade.

Utredningen lyfter fram viktiga karaktärsdrag för byggnaden både exteriört och interiört. Den lyfter även fram rekommendationer framöver.

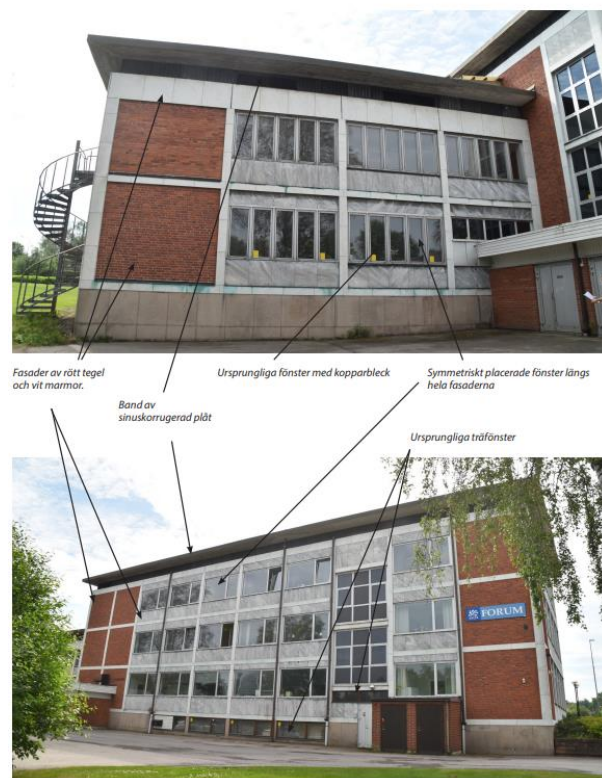
| VIKTIGA KARAKTÄRSDRAG |
|---|
| Exteriört |
| <ul style="list-style-type: none">• Fasader av tegel och marmor i ursprungligt utförande• Platt tak• Sinuskorrugerad plåt under takfoten• Ursprungliga träfönster på husets norra sida• Ursprungliga metallfönster på husets norra och östra sida• Stora fönsteröppningar i ursprunglig storlek och placering• Entréernas ursprungliga placering• Tidstypiska trappräcken |
| Interiört |
| <ul style="list-style-type: none">• Grågrön marmor på golv, trappor, väggar och fönsterbrädor• Vit marmor i dörrkarmar• Ursprungliga trädörrar, somliga uppglasade• Ursprungliga och tidstypiska dörrtrycken och handtag• Tidstypiska strömbrytare bidrar till den ursprungliga karaktären• Ursprungliga och tidstypiska trappräcken• Målningar i samlingssalen i källaren• Gammal biljettlucka i biograf/teaterfoajén |

Bild 20. Viktiga karaktärsdrag hämtade från Kulturmiljö Hallands utredning 2024.

EXTERIÖRT - SÖDER OCH VÄSTER



EXTERIÖRT - NORR



EXTERIÖRT - ÖSTER



Bild 21. Blandade bilder som visar på bevarande värda exteriöra karaktärsdrag och är hämtade från Kulturmiljö Hallands utredning 2024.

INTERIÖRT - ENTRÉHALL OCH TRAPPHUS



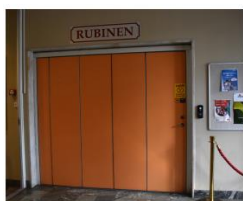
Ursprungliga entrédörrar i vindfånget.



Äldre tröddor mellan entréhallen och restaurangen. Golv belagda med marmor.

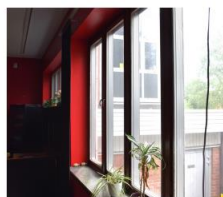


Trappa i marmor med ursprungliga trapppricken.



Tv: Marmor i dörrkarm

INTERIÖRT - BIOGRAF/TEATER OCH FOAJE



Högst upp i tv: Vagg av källarett mot fogen.
Mitten tv: Ursprunglig biljettslucka i fogen.
Längst ner tv: Ursprungliga tröddor till biografen/
teatersalongen. Golv, trappa och väggar klädda med marmor.
Överst ovan: Ursprungliga fönster med fönsterbräda i marmor.
Övan: Väggar och trappa klädd med marmor. Ursprungliga
färdigprick trapppricken i trö.

INTERIÖRT - PLAN 2 OCH 3



Ursprungliga uppglasade dörrpartier, samtliga med mönstrat glas.



Ursprungliga små toaletter med tidstypisk avredning.



Trapphus med marmor och ursprungliga trapppricken.



Tv: Långa korridorer med så kallade garbondörrar.



Ursprungliga fönster med träkarm på insidan och fönsterbänk av marmor.



Ursprungliga innerdörrar, några uppglasade med mönstrat glas.

INTERIÖRT - PLAN 0 (KÄLLAREN)

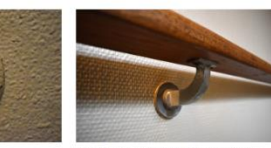
INTERIÖRT - DETALJER



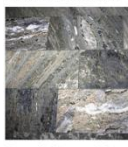
Ursprungliga tidstypiska dörrhandtagstrycken i trä eller metall.



Tidstypiska ständbrytare och uttag.



Ursprungliga trapppricken i trä med tidstypiska infästningar.



Marmor på golv i trappor och på vissa väggar.



Fönsterbänkar i marmor.



Utsäckande väggpartier i samlingsalen i källaren.



Väggmålningar i källaren. Dessa är senare tillkomna, men har ändå ett värde av sitt bevarande.



Trappor belagda med marmor med ursprungliga trapppricken.



Så kallade garbondörrar med ursprungliga handtag.



Stavparkettgolv i Riksbankens samlingsalen.

Bild 22. Blandade bilder som visar på bevarande värda interiöra karaktärsdrag och är hämtade från Kulturmiljö Hallands utredning 2024.

Rekommendationer Exteriört:

- *Byta ut befintliga aluminiumfönster till mer ursprungliga i trä*
- *Byta ut befintliga bruneloxerade/aluminium entrépartier till mer tidstypiska entrépartier*
- *Bevara och renovera befintliga ursprungliga träfönster*
- *Bevara ursprungliga metall/träfönster mot norr*

Rekommendationer Interiört:

Utrymmen som bör bevaras så intakta som möjligt

- *Huvudentré med inre bevarat dörrparti och marmorgolv*
- *Trappuppgångar med trappor av marmor och ursprungliga trappräcken*
- *Foajé till bio/teater med trappa och väggar i marmor och biljettlucka*

Detaljer som bör bevaras och vid eventuell ändrad planlösning återbrukas:

- *Dörrpartier med glas med dörrhandtag/trycken*
- *Garbondörrar med trycken*
- *Vägg av håltegel i bio/teatersalongen*
- *Fönsterbänkar av marmor*

Inför utredningen ställdes två mer specifika frågor; tillgänglighetsanpassning av foajé/biosalong och en en våning hög glasad tillbyggnad till vänster på huvudfasaden. Vid tillgänglighetsanpassning av foajén/biosalongen bör man vara mycket rädd om trappan och om biljettluckan. En möjlig lösning kan vara att utnyttja en av toaletterna för installation av hiss. Det skulle inverka på den röda tegelmuren i biosalongen men denna påverkan bedöms som mindre än att bygga om trappan eller ta bort biljettluckan. En tillbyggnad av huvudfasaden bedöms som möjlig om denna är i en våning med lätta glasade fasader som gör att den ursprungliga fasaden bakom delvis upplevs genom tillbyggnaden.

Detaljutförning av dessa förändringar bör göras i samråd med antikvarie.

Detaljplanen reglerar att byggnadens karaktär bibehålls och att tillbyggnad ska anpassas till Forumhusets karaktär.

5.2.2 RISKANALYS FARLIGT GODSLED

Kommunen har beställt en riskanalys gällande den farligt godsled som återfinns intill planområdet. Detta för att säkerställa markens lämplighet. Swecsa har under vintern 2024/2025 tagit fram riskanalys för detaljplanen Forumhuset.

Området för detaljplanen angränsar till Norra Industriegatan i syd och Brogatan i väst, vilka båda är utpekade som sekundära transportleder för farligt gods. I riskanalysen har det bedömts huruvida planområdet är eller kan göras lämpligt för exploatering sett till risker associerade med transport av farligt gods och övriga verksamheter intill området.

Totalt har fyra riskkällor identifierats – två är vägar som pekats ut som sekundära transportleder för farligt gods, och två är verksamheter. Verksamheterna utgörs av ett pappersbruk och en drivmedelsstation. Majoriteten av godsleveranser till pappersbruket sker via annan godsled. Drivmedelsstationen tar emot farligt gods i klass 3 ca 2 gånger i månaden.

Analysen påvisar att risknivån från farligt godsled är medel, medan risknivån från övriga verksamheter är låg. Således krävs riskreducerande åtgärder för att uppnå en acceptabel risknivå inom planområdet.

Nedan följer riskreducerande åtgärder som föreslås i analysen:

- Säkerhetsavstånd på 15 meter bebyggelsefritt område bör hållas mellan ny byggnad och farligt godsled. Med hänsyn till rekommendation bör fasaden mot Brogatan inte följa den befintliga fasaden. Detta säkerhetsavstånd rekommenderas utifrån att punkter nedanför implanteras i detaljplan.
- Skyddsbarriärer i form av vegetation med brandskyddsegenskaper bör anläggas vid grönytor, gärna längs trottoarer. Detta bör regleras genom planbestämmelse.
- Fasad bör utformas i ett obrännbart material.
- Känsliga funktioner så som utrymningsväg samt luftintag ska placeras vänt från godsleder.
- Utemiljön bör utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Den sammanvägda bedömningen från riskanalysen är att den tilltänkta tillbyggnaden är möjlig under förutsättning att erforderliga åtgärder säkerställs.

Kommunen har i detaljplanen reglerat så att nybyggnation placeras ca 15 meter ifrån farligt godsled och inte närmre. Det återfinns en planbestämmelse om att området ska utformas så att vätska hindras från att spridas in i planområdet. Det anses lämpligt att bevara den genomsläppliga marken som återfinns idag i form av gräsmatta, grus och planteringar samt att ta hänsyn till markhöjder vid förändring av planområdet. Utmed Brogatan sluttar marken framförallt mot nordväst vilket tillsammans med den befintliga vägkanten hindrar spridning av

vätska in till planområdet. Detaljplanen omfattas även av planbestämmelse om att fasader ska vara av obrännbart material alternativt bestå av brandteknisk klass EI 30 som minst och att känsliga funktioner som friskluftsintag och nödutgång ska vara vänt från farligt godsled. Planbeskrivningen tydliggör att utemiljön ej bör uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Resultatet visar på att utbyggnad bör vara 15 meter ifrån farligt godsled. Det befintliga Forumhuset är närmre farligt godsled än detta. Kommunen anser att byggrätten för det befintliga Forumhuset ska ligga kvar trots närhet till farligt godsled.

Ett bebyggelsefritt område syftar till att möjliggöra räddnings- och bärgningsinsatser, motverka direkt konflikt mellan fordon och byggnader, begränsa antalet människor som kan utsättas för negativa konsekvenser ifall en olycka skulle inträffa och ge möjlighet för upprättning av skyddsåtgärder vid en förändrad riskbild i framtiden. Kommunen anser att de bebyggelsefria områdets syften inte hindras av den befintliga placeringen av Forumhuset. Bland annat eftersom Forumhuset kortsida är vänt mot farligt godsled och det därmed finns plats för räddningstjänst och bärgningsinsatser vid sidan av Forumhuset där planbestämmelsen *marken får inte förses med byggnad* återfinns. Kommunen menar även att de platserna i huset som förväntas innefatta mest människor inte är placerade närmst farligt godsled. Byggnaden är idag av ett obrännbart material (tegel och marmor) men skulle fasaden göras om ska man ta hänsyn till farligt godsled och fortsättningsvis välja material som bidrar till en minskad risk vid olycka av farligt gods. Byggnaden är en värdefull kulturhistorisk byggnad som ska bevaras och användas för att ta vara på dess värden. De kulturhistoriska värdena anses vara höga i att behålla byggnadens utformning och riskerna för farligt gods anses ha hanterats och vara på en rimlig nivå.

6 KONSEKVENSER



Bild 23. Forumhuset.

Planförslaget innebär att Forumhuset kan byggas ut. Den sociala hållbarheten skulle kunna stärkas eftersom verksamheter förväntas bli tillgängligare. Den ekologiska hållbarheten påverkas marginellt då höga naturvärden saknas på platsen. Framtagandet av en ny detaljplan och ombyggnation av Forum är en kostnad för kommunen det återfinns dock samordningsvinster genom en samlokalisering av verksamheter och hyresavgifter förväntas minska då befintliga fastigheter optimeras.

Planbestämmelserna säkerställer platsens lämplighet och möjliggör för en utveckling.

Ifall en ny detaljplan inte genomförs kommer det befintliga Forumhuset ej möjliggöras för en utbyggnad. Det kan då bli svårt att samlokalisera verksamheter på platsen. Detta skulle kunna innebära att befintliga hyror bibehålls.

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Fastigheter i anslutning till planområdet, och andra sakägare enligt fastighetsförteckningen, bedöms bli berörda på följande sätt av planförslaget:

| Sakägare | Konsekvenser |
|-----------------------|---|
| Västra Hylte 1:184 | Fastigheten ligger inom planområdet och ägs av Hylte kommun. Hylte kommun bekostar detaljplanen. Planförslaget möjliggör för en utbyggnad för Forumhuset. |
| Västra Hylte 1:211 | Delar av fastigheten ligger inom planområdet, stora delar av fastigheten är dock placerad norr om planområdet. Fastigheten ägas av kommunen. Den delen som planläggs är sen tidigare planlagd för centrum (prickmark) vilket planeras bibehållas i den nya planen. Parkering till Forumhuset sker idag inom fastigheten Västra Hylte 1:211 där det är planlagt för p-plats vilket föreslås ske även fortsättningsvis. |
| Västra Hylte 1:133 | Fastigheten är placerad både inom och utom planområdet. Det föreslås planläggas för användningen väg. Fastigheten tillhör Hylte kommun och består av vägmark. |
| Västra Hylte 1:200 | Fastigheten ägs av Bostadsstiftelsen Hyltebostäder och är placerad inom planområdet och öster om planområdet. Idag är en mindre del av fastigheten planlagd för centrumändamål vilket i den nya detaljplanen föreslås förändras till bostadsändamål. Prickmarken som återfinns sen tidigare planeras bibehållas och ändringen görs främst för att detaljplanen ska stämma överens med fastighetsgränser. Fastigheten förväntas påverkas av detaljplanen då fler eventuellt besöker forumhuset vilket skulle kunna skapa högre ljudnivåer och mer trafik i området under begränsade tider. |
| Västra Hylte 1:102 | Är placerat sydost om planområdet på andra sidan Norra Industrigatan och förväntas inte påverkas. |
| Västra Hylte 1:103 | Är placerat söder om planområdet på andra sidan om Norra Industrigatan och förväntas inte påverkas. Fastigheten ägs av Bostadsstiftelsen Hyltebostäder. |
| Västra Hylte 1:104 | Är placerat söder om planområdet på andra sidan om Norra Industrigatan och skulle kunna påverkas då fler kan tänkas använda den befintliga parkeringen vid större evenemang. Fastigheten ägs av Bostadsstiftelsen Hyltebostäder. |
| Västra Hylte 1:181 | Är placerat söder om planområdet på andra sidan rondellen och förväntas inte påverkas. |
| Västra Hylte 1:204 | Är placerat söder om planområdet på andra sidan Brogatan och förväntas inte påverkas. |
| Västra Hylte 1:212 | Är placerat väster om planområdet på andra sidan Brogatan och förväntas inte påverkas. |

| | |
|-----------------------|--|
| Västra Hylte 1:228 | Är placerat söder om planområdet på andra sidan Norra Industriegatan och skulle kunna påverkas då parkeringsmöjligheten vid rondellen ändras vid större evenemang. |
| Västra Hylte 1:237 | Är placerat väster om planområdet och förväntas inte påverkas. |

6.2 KOMMUNALA

Befintlig gällande detaljplan upphävs när den nya detaljplanen laga kraft. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner och bidrar till utveckling av kommunen.

6.3 RIKSINTRESSE

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressen.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av miljökvalitetsnormerna vatten, luft eller buller.

6.5 NATUR /MILJÖ

Någon värdefull natur eller växtlighet kommer inte att påverkas då området saknar höga naturvärden och redan är bebyggd. Intill planområdet återfinns parkstaden, en ökning av befolkning till planområdet skulle kunna bidra till att fler rör sig inom parkstaden. Natur och parkområden inom parkstaden skulle därmed med fördel kunna utvecklas för att på så vis även skapa en mötesplats utomhus.

6.5.1 MILJÖBEDÖMNING

Enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program undersöka om det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbetet. En undersökning för aktuellt planförslag har tagits fram.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt Miljöbalken 6 kap. kräver att en särskild strategisk miljöbedömning ska genomföras. Det anses vidare att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske, därav ses ingen större konsekvens kring miljön.

6.5.2 STRANDSKYDD

Strandskydd kommer inte påverkas.

6.5.3 DAGVATTEN

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på dagvattennätet. Dagvatten från kvartersmark ska i största möjliga mån tas om hand inom den egna fastigheten om detta inte är möjligt kan en viss ökning av dagvatten som går till dagvattennätet tillåtas.

6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Kommunen bedömer att vägtrafik och omgivningsbuller inte kommer påverka planområdets syfte negativt och att ytterligare utredningar ej behövs.

6.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Kommunen har beställt en riskanalys gällande farligt godsled. Kommunen har vidtagit försiktighetsåtgärder för att minska risker vid en eventuell olycka med farligt gods. Exempelvis säkerställer detaljplanen att utrymningsväg ska finnas bort från farligt godsled, att friskluftsintag placeras ifrån farligt godsled och att fasad mot farligt godsled ska vara av obrännbart material.

6.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Risken för översvämning anses inte ökas på grund av planförslaget.

6.6.4 FÖRORENAD MARK

En avgränsning av förorenad mark har gjorts norr om planområdet. Det finns inget som tyder på att marken inom planområdet skulle vara förorenad. Därav ses ingen konsekvens.

6.7 GEOTEKNISKA

Inga konsekvenser förväntas.

6.8 SOCIALA

Mötesplatser som är tillgängligare anses ge goda sociala konsekvenser till allmänheten.

6.9 TEKNIK

Tekniska ledningar förväntas bevaras. Eventuellt kan en flytt av elledning bli aktuell inom fastigheten Västra Hylte 1:184.

6.10 TRAFIK

En ökning av trafiken kan tänkas tillkomma om fastigheten används mer. Det bedöms dock som att det finns kapacitet för detta i området.

6.11 KULTURMILJÖ

Kulturmiljön kan påverkas eftersom en utbyggnad möjliggörs på platsen som skulle kunna förminska de kulturhistoriska värdena som återfinns. För att reglera detta har planbestämmelse lagts till om att karaktären ska bevaras och att utbyggnad snarare ska framhäva befintliga värden. Översiktsplanen lyfter fram att kulturmiljö ska ses som en värdefull resurs, om byggnaden används mer så möjliggör det för att fler får ta del av dess charm.

6.12 RADON

Detaljplanen förväntas inte försvåra att radonriktvärden efterföljs eller att värden skulle öka.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR



Bild 24. Forumhuset

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

Nuvarande markägförhållandena inom planområdet beskrivs under rubriken Hela detaljplanen; Markägförhållanden. Mark eller utrymme förvärv är ej aktuellt.

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga kända rättigheter så som servitut finns inom planområdet. Fastigheterna förväntas inte ombildas.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

Området är redan utbyggt och de tekniska lösningarna som finns idag planeras bibehållas. Om ledningar ändå behöver flyttas så bekostas detta av fastighetsägaren.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

De kostnader som uppstår i samband med exploatering/ombyggnation av kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

Kostnader som är förknippade med att skapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Kostnader för eventuella flyttningar eller ombyggnad av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen ligger i marken med, eller kan regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kostnader för VA, dagvatten och el

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenanläggning och -drift inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Elanslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

7.4.1 PLANAVGIFT

Detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift kommer ej tas ut i samband med bygglov.

7.4.2 DRIFT ALLMÄN PLATS

Drift för allmän plats väg bekostas av kommunen som är huvudman alternativt trafikverket som ansvarar för vägen.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan återfinns under ärendeinformation. Genomförandetid återfinns under genomförandetid.

7.6 KULTURVÄRDEN

Rivningsförbud föreslås för det ursprungliga Forumhuset (se bild 4 för vilka delar som omfattas). Det innebär att byggnadens stomme ej får rivas. Detta regleras eftersom byggnaden anses vara särskilt värdefull.

En planbestämmelse om rivningsförbud kan innebära en ekonomisk skada för ägaren av fastigheten i detta fall Hylte kommun. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värde av den berörda delen av fastigheten. Frågan om inlösen eller ersättning behöver klargöras innan detaljplanen kan antas för att belysa konsekvenserna av antagandet av detaljplanen.



POSTADRESS Hylte Kommun, 314 80 Hyltebruk
BESÖKSADRESS Storgatan 8 TFN 0345 18 000
E-POST kommunen@hylte.se WEBBPLATS Hylte.se