

Detaljplan för kv. Hagtornet, Örkelljunga samhälle, Örkelljunga kommun, Kristianstads län, upprättad i juni 1988 av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgöres av:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Grundkarta
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande stadsplan förutsätter byggnade i långa, rätvinkliga längor, på ett sätt som numera får anses helt föråldrat. Vid projekterandet av utbyggnaden av markbostäder i kvarterets centrum var utgångspunkten variationsrik bebyggelse, där lägenheterna gavs maximal solbelysning och uteplatser kunde anordnas i gynnsamt väderstreck. Förslaget till bebyggelse kom därför att strida emot stadsplanen. Avvikelserna bedömdes vara av sådan omfattning att planändring erfordrades.

Redan vid kvarterets ursprungliga exploatering ansågs förmodligen stadsplanen som mindre ändamålsenlig. De första båda bebyggelseetapperna på tomterna Hagtornet 1 och 2 beviljades på dispens, helt i strid emot gällande plan både vad avser placering som byggnadshöjd. Det ansågs därför lämpligt att i samband med

KM

/PLANENS SYFTE OCH
HUVUDDRAG/

att planen i kvarterets centrala del ändrades, för att passa den tilltänkta bebyggelsen där, att planen i den östra delen anpassades till den befintliga bebyggelsen och förhållandena på platsen.

I den västra delen av kvarteret finns enligt gällande stadsplan en byggrätt liknande de i den centrala och östra delen befintliga. Då man med utgångspunkt från dagens kunskaper och nutidens sätt att uppföra bostadsområden kan utgå ifrån att bebyggelse i enlighet med gällande stadsplan inte heller i den västra delen av kvarteret skulle kunna bli aktuellt, begäres planen i denna del upphävd. När ytterligare utbyggnadsetapper väster om den nu aktuella etappen blir aktuella kommer ny detaljplan för denna västra del av kvarteret att upprättas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Örkelljunga tätorts västra del. Kvarteret avgränsas i norr av Kungsvägen, i öster och söder av Ekholmsvägen och i väster av ett trädbevuxet naturområde.

Areal

Planområdets totala areal utgör cirka 6,4 hektar.

Markägförhållanden

Den redan exploaterade marken inom planområdet, Hagtornet 1 och 2, äges av bostadsrättsföreningarna Örkelljungahus nr 5 och 6. Den för nyexploatering aktuella tomten, blivande Hagtornet 3, äges av bostadsrättsföreningen under bildande,

/Markägoförhållanden/

Örkelljungahus nr 7. Det mellan tomterna 2 och 3 belägna, i plan för odlingslotter och lek avsatta området, har ännu inte förvärvats av bostadsrättsföreningarna utan äges tills vidare av kommunen. Den västra delen av kvarteret, där planen föreslås upphävd, ingår i kommunens stora exploateringsfastighet Örkelljunga 155:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunen har i sitt översiktsplanearbete i form av kommunöversikt, markhushållningsprogram och översiktsplan för Örkelljunga tätort uttalat att det aktuella kvarteret skall nyttjas för bebyggelse för nu föreslaget ändamål.

Detaljplaner, förordnanden

För planområdet gäller stadsplan, fastställd 1976-06-23. Nämnda stadsplan gäller även runt planområdet så när som på en mindre del norr om planområdet, norr om Kungsvägen, där stadsplan fastställd 1966-12-08 gäller.

Bostadsförsörjningsprogram

Tillkommande antal lägenheter, inom ny-exploateringsdelen av kvarteret, finns upptagna i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Kommunala beslut i övrigt

På grund av rådande brist på markbostäder med bostadsrätt inom kommunen har den politiska ledningen i kommunen givit det nu aktuella planärendet högsta prioritet. Någon erinran emot planförslaget eller mot denna bedömning har ej framförts av någon kommunal instans.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH
FÖRÄNDRINGARNatur

* Mark och vegetation

Den för exploatering nu aktuella, centrala delen av kvarteret består av en avröjd, huvudsakligen gräsbevuxen yta. Bevarandeintressanta naturvärden finns inte i denna del. Kvarterets västra del, där nu gällande stadsplan föreslås upphävd, gränsar intill ett vackert skogsparti. Inom detta huvudsakligen lövskogsbevuxna område finns även fornminnen i form av bland annat skansar och försvarsanläggningar. Av området som åtnjuter särskilt skydd innefattas endast en obetydlig del i planområdet, allra längst ut i väster inom den del av kvarteret där planen föreslås upphävd.

* Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning av för exploatering aktuell del av kvarteret har företagits i exploatörens regi. Undersökningen pekar inte på några onormala förhållanden. Normala grundläggningssätt kan användas. Undersökningen bifogas planen i kopia som bilaga.

* Fornlämningar och byggnadsminnen

Längst i väster inom den del där stadsplanen föreslås upphävd finns skyddad forn lämning i form av en skans. Nybebyggelse inom denna del är ej aktuell. Byggnadsminnen förekommer ej inom planområdet.

Bebyggelseområden

* Bostäder

Nyexploateringsdelen i kvarterets centrala del planeras innehålla 26 stycken lägenheter fördelade på 4 stycken lägenheter om 5 rum och kök, 11 stycken om 3 rum och kök samt 11 stycken om 2 rum och kök. Alla nytilkommande bostäder är av typen marklägenhet med uteförråd och privat uteplats.

* Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Verksamheter förekommer inte, och planeras inte heller tillkomma, inom kvarteret som endast avses nyttjas för boende och därmed samhörigt ändamål.

* Offentlig service

Behovet av offentlig service för de inom planområdet bosatta, i form av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler och dylikt, avses tillfredsställas genom nyttjande av befintliga anläggningar i kvarterets närhet.

* Kommersiell service

Behovet av kommersiell service i form av dagligvarubutiker och dylikt för de boende inom planområdet, avses tillgodoses via befintliga anläggningar i Örkelljunga centrum.

* Tillgänglighet

Samtliga tillkommande lägenheter inom planområdet kommer att ha entré i markplanet. Marknivåerna inom området är inte sådana att framkomlighet i rullstol äventyras. Området som helhet kommer vad bostädernas och omkringliggande marks anordnande anbelangar att ha hög grad av tillgänglighet.

Friytor

* Lek och rekreation

Inom kvarterets östra del finns anlagd lekplats. Småbarnslek kommer att anordnas även på den västra nybyggnadsdelen av kvarteret. I den centrala delen finns lekområde innehållande pulkabacke m.m. På den västra tomten 3 finns en inhägnad tennisbana och en gemensamhetsbyggnad där olika aktiviteter kan anordnas. I söder och norr på den centrala, obyggda delen av kvarteret skall anläggas odlingslotter för de inom kvarteret boende. Omedelbart öster om kvarteret ligger centralortens idrottsplats och i nära anslutning därtill två idrottshallar och kommunens simhall.

* Naturmiljö

Kvarteret ligger i centralortens västra utkant och gränsar i väster omedelbart till ett vackert naturområde med skyddade fornminnen i form av försvarsanläggningar. Söder om kvarteret, på andra sidan Ekholmsvägen, ligger Pinnån med intilliggande strandängar och naturområden. Kvarteret beröres dock ej av strandskyddsbestämmelser.

Gator och trafik

* Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kungsvägen, som är allmän väg med Vägverket som väghållare, fungerar i viss begränsad utsträckning som tillfart till Örkelljunga västerifrån, från E4:an och från de sydvästra kommundelarna. Även på den del av Ekholmsvägen som går i öst-västlig riktning kan en mindre del genomfartstrafik förekomma.

/Gator och trafik/

För gång- och cykeltrafiken finns nyanlagt, från biltrafiken avskiljt stråk för transport till centrum. Gång- och cykelstråket är anlagt längs idrottsplatsens norra sida, längs Kungsvägens södra sida. Via stråket nås skolor och annan offentlig service men också den kommersiella servicen i form av butiker m.m.

* Kollektivtrafik

Länstrafikbolagets bussar trafikerar Kungsvägen. Hållplatser finns anordnade inom gångavstånd från kvarteret.

* Parkering, angöring och utfart

Konstaterat underskott av biluppställningsplatser i kvarterets östra, redan ianspråktagna, del undanröjes genom i planen föreslagen utökning av den nordöstra parkeringsplatsen. För nybyggnadsdelen har bilplatsbehovet beräknats utifrån kommunfullmäktiges parkeringsutredning och beslut 1982.

In- och utfart anordnas ej från den allmänna vägen Kungsvägen utan från Ekholmsvägen i söder och öster. Bostadsområdena inom kvarteret skall vara bilfria. Angöring och parkering sker på för ändamålet anlagda ytor. Biluppställning och bilkörande på gångarna inom området skall ej förekomma utom vid ambulansutryckning och dylikt.

* Störningar

Genomfartstrafiken på Kungsvägen kan tidvis upplevas som ganska tät. Byggnadernas placering medger bullerdämpning för de innanförliggande friytorna.

I planbestämmelserna har medtagits bestämmelse om att fasaden åt Kungsvägen inom nyexploateringsdelen skall utföras

KM

/Gator och trafik/

på sådant sätt att normalbullernivån inomhus ej överstiger 30 dB(A), i enlighet med de riktlinjer för skydd mot vägtrafikbuller som riksdagen godkänt. Bestämmelsen torde innebära att särskilda åtgärder beträffande fasad, men i synnerhet fönsterna måste vidtagas på nybyggnaderna. Fasaddämpningen och lägenheternas planlösning kommer att specialstuderas i samband med bygglovsprövningen.

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Nybyggnaderna kommer att försörjas med vatten och avlopp via befintliga, till tomten redan framdragna ledningar.

* Värme

Nyttillkommande bostadsbebyggelse skall i likhet med övriga inom kvarteret befintliga byggnader värmeförsörjas via fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns framdragen till tomten.

* El

Elförsörjning sker via befintliga, redan etablerade, transformatorstationer inom kvarteret.

* Avfall

Sophämtning avses ske via parkerings- och angöringsplatserna. Sopbilarna skall inte framföras på gångbanorna inom området, utan sopkärlen hämtas på kärra och tömmas i den på P-platsen uppställda sopbilen.

KM

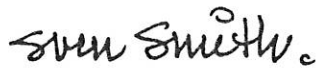
Administrativa frågor

Genomförandetiden börjar den dag detalj-
planen vinner laga kraft och slutar
2002-12-31.

Helsingborg i juni 1988

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Ingenjörer Arkitekter Ekonomer



Sven Smith
Planarkitekt



Lars Lavesson
Arkitekt SAR



Sigvard Enhammer
Arkitekt SAR

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I
ÖRKELLJUNGA BESLUT DEN 19/9 1988 § 84
BETYGAR



SVEN-ERIK SVENSSON
KÄNSLICHEF

LAGAKRAFT DEN 13 OKTOBER 1988

ULLA LJUNGGREN

Detaljplan för kv. Hagtornet, Örkelljunga samhälle, Örkelljunga kommun, Kristianstads län, upprättad i juni 1988 av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

I PBL 6 kap. 1 § stadgas att "vid upprättandet av förslag till detaljplan skall i en särskild handling (genomförandebeskrivning) redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen".

Tidplan

Detaljplan förväntas antagas av kommunfullmäktige den 19 september 1988.

Bygglovsansökan för nyexploateringsdelen, i kvarterets mitt, är redan inlämnad till kommunen och kommer att behandlas av byggnadsnämnden så snart planen vunnit laga kraft. Byggstart kan förväntas ske tidigast i oktober 1988.

Vad avser utökandet av biluppställningsplatsen i kvarterets nordöstra hörn och nyanläggandet av odlingslotter i kvarterets centrala del kommer behovet att styra tidpunkten för anläggandet. Genomförandetiden har därför satts till 15 år.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är avsedd att börja när planen vunnit laga kraft och sluta 2002-12-31.

Fastighetsbildning

För nyexploateringen erforderlig fastighetsreglering är under registrering.

Området innehållande odlingslotter och lek äges idag av kommunen men skall efter plan-genomförandet ägas och brukas gemensamt av de tre bostadsrättsföreningarna belägna inom kvarteret. Fördelning av kostnader, andels-tal m.m. kommer att bestämmas vid en sär-skild förrättning.

Ekonomi

Exploatören skall betala anslutningsavgif-ter för el, va och fjärrvärme. Gatubyggnads-ersättning uttages ej. Kostnader för upprät-tande av detaljplan bestrides av kommunen.

Helsingborg i juni 1988

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Ingenjörer Arkitekter Ingenjörer



Sven Smith

Planarkitekt



Lars Lavesson

Arkitekt SAR

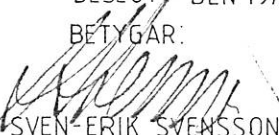
Sigvard Enhammer

Arkitekt SAR

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I ÖRKELLJUNGA

BESLUT DEN 19/9 1988 §84

BETYGAR:


SVEN-ERIK SVENSSON
KANSLICHEF

LAGA KRAFT DEN 13 OKTOBER 1988

ULLA LJUNGGREN