

1990-03-01

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV BJÖRNEN, ÖRKELLJUNGA KOMMUN,
KRISTIANSTADS LÄN

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Planområdet omfattar fastigheterna Björnen 4, 7 och 15.

För planområdet gäller detaljplan som antogs 1988-08-15.

För att få överensstämmelse med projekterad nybyggnad på Björnen 4 har en ny detaljplan upprättats, vilken innebär en mindre ändring av gällande plan.

Ändringen innebär att nybyggnaden på Björnen 4 längs Ängelholmsvägen får byggas med takfoten på nivån +80,0 m. Samtidigt slopas angivet våningsantal, 2 vån. På så sätt medger planen efter ändringen byggandet av två våningar samt vindsvåning mot Ängelholmsvägen.

Eftersom inga andra ändringar sker redovisas den nya detaljplanen på en kopia av den gällande detaljplanen.

Ändringen är av sådan omfattning och karaktär att enkelt planförfarande kan användas.

Genomförandetiden upphör 5 år efter den dag planändringen vinner laga kraft.

Beträffande övriga planförhållanden hänvisas till bilagda kopia av planbeskrivningen från 1988.

Lars-Ingvar Larsson

Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR

Karl-Åke Nilsson

Karl-Åke Nilsson
Stadsarkitekt

Carsten Johnsson

Carsten Johnsson
Teknisk chef

Bilaga till planbeskrivning daterad den 1 mars 1990.

Detaljplan för del av kv BJÖRNEN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Illustrationsplan
Genomförandebeskrivning
Särskilt utlåtande
Fastighetsförteckning
Grundkarta

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra exploatering av den obebyggda tomtmarken på tomterna 2, 3, 6 och 15 som skall slås samman till en tomt, samt att omfördela byggrätterna på tomten 4. På båda fastigheterna avses uppföras bostadshus med handel i bottenvåningen åt gatan. Parkering, utevistelse ytor och dylikt anordnas gemensamt via gemensamhetsanläggning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrum av Örkelljunga samhälle och avgränsas i öster av Ängelholmsvägen, i söder av Järnväggsgatan, i väster av tomtgränsen till kommunens brandstation och i norr av tomtgränser till befintlig villabyggnad. Motivet för avgränsningen är att just denna del av kvarteret undantogs vid utarbetandet av centrumplanen för Örkelljunga 1979.

Areal

Planområdets totala areal utgör cirka 0.7 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet angivna ändamål överensstämmer med gällande kommunöversikt och översiktsplan för Örkelljunga samhälle.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan fastställd den 11 januari 1968. Runt planområdet gäller stadsplan fastställd den 14 september 1979.

Bostadsförsörjningsprogram

Tillkommande antalet bostäder inom kvarteret har utretts och diskuterats och befunnits motsvara det uppskattade behovet.

Kommunala beslut i övrigt

De delar av tomterna Björnen 2, 3, 6, och 15 som nu planlägges för bebyggelse har försålts till exploatören av kommunen. Ändamålet var vid försäljningen att exploatera tomterna på nu föreslaget sätt.

Natur

Mark och vegetation:

Planområdet utgöres av i huvudsak redan ianspråktagen, centralt belägen kvartersmark utan naturvärden. Befintlig vegetation i form av stora träd bör dock bevaras vid den framtida exploateringen.

Geotekniska förhållanden:

Viss geoteknisk undersökning har företagits i samband med bygglovsprövning på den södra delen av kvarteret. Inga exceptionella förhållanden avslöjades då. Tomten 4 har ännu inte undersökts då föreslagna nybyggnadsytor till stor del redan är bebyggda. Först när dessa äldre byggnader rivits kommer undersökningar i markägarens regi att företagas.

Fornlämningar och byggnadsminnen:

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar ej heller förekommer byggnadsminnen inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder:

På Björnen 4, som huvudsakligen skall nyttjas för bostadsändamål, avses uppföras cirka 25 lägenheter. Alla bostäder skall vara tillgängliga för rörelsehindrade, det vill säga att alla lägenheter som inte ligger i markplan skall kunna nås via hiss. Lägenhetsfördelningen är inte slutligen bestämd, men tyngdpunkten blir lagd på små och medelstora lägenheter. Beroende på tillgängligheten, lägenhetsfördelningen och närheten till kommunens servicehus Tre Kronor bedömes lägenheterna bli attraktiva för kommunens pensionärer. I nyexploateringen på den blivande sydöstra tomten avses uppföras 11 lägenheter, huvudsakligen om tre rum och kök. Cirka hälften av lägenheterna blir tillgängliga via hiss. På tomten 7 som innehåller endast en bostadslägenhet planeras ingen ytterligare bostadsbebyggelse.

Arbetsplatser:

På tomten 4 avses anordnas butiker och kontor på bottenvåningen längs Ängelholmsvägen. På den blivande sydöstra

tomten skall hela bottenvåningen nyttjas för kontorsändamål. I söder anordnar Nordvästra Skånes Sparbank nya bankkontor och i norr tillkommer eventuellt arbetsförmedlingen. På tomten 7 bedrivs försäljning av bildelar på bottenvåningen. Förändring av denna verksamhet planeras för närvarande inte.

Offentlig service:

Tillkommande boende inom kvarteret kommer att försörjas med offentlig service i form av daghem, skolor och dylikt huvudsakligen via befintliga anläggningar. Kvarterets centrala läge gör att avstånden till både kommersiell och offentlig service är små.

Kommersiell service:

Service för de boende i form av handel och övriga tjänster är belägna i nära anslutning till kvarteret.

Friytor

Lek och rekreation:

Inom nyexploateringsdelen av kvarteret anlägges ny lekplats. Denna anlägges, underhålls och nyttjas gemensamt av de båda fastigheterna. Större gemensamma friytor finns i nära anslutning till kvarteret, på motsatt sida av Järnvägsgatan, västerut.

Gator och trafik

Parkering, angöring och utfart:

Behovet av yta för biluppställningsplatser är beräknat utifrån kommunfullmäktiges parkeringsbeslut 1982. Parkeringsplatsen anordnas och nyttjas gemensamt av de båda fastigheterna som nyexploateras. Infart till Björnen 4 sker i fortsättningen från Järnvägsgatan via gemensamhetsanläggning belägen delvis på angränsande tomt. Nuvarande sikt-skymda, branta och trafiksäkerhetsmässigt olämpliga utfart från tomten 4 till Ängelholmsvägen slopas.

Störningar

Ängelholmsvägen som utgör kvarterets begränsning i öster är en trafikerad riksväg. Tidvis förekommer rikligt med tunga transporter. Då vägen stiger kraftigt norrut kan dessa tunga transporter medföra bullerstörningar för omgivningen. I planen har därför införts som bestämmelse att naturvårdsverkets rekommenderade bullernivåer ej får överstigas, det vill säga en maximal tillåten normalbullernivå inomhus, nattetid om 30 dB (A). Momentant tillåtes dock 45 dB (A). Bestämmelsen medför att fasaderna utmed Ängelholmsvägen skall specialstuderas och om så erfordras förses med bullerdämpande fönster och fasadmateriäl.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp:

Tomten 4 kan komma att försörjas via u-område över angränsande tomt om befintlig förbindelsepunkt i gatan ej kan nyttjas för nybebyggelsen. Eventuellt kommer i framtiden även tomt 5 att kopplas på denna servisledning över tomtmark. Övriga fastigheter försörjes via befintliga förbindelsepunkter vid gata.

Värme:

Nyttillkommande fastigheter värmeförsörjes via kommunens fjärrvärmenät.

Avfall:

Sophämtning skall ske via infarten mot Järnvägsgatan och den gemensamma angöringen i planområdets centrum.

Administration frågor

Vid centrumplanens behandling 1979 undantogs det nu aktuella området. För området gäller därför fortfarande den äldre stadsplanen från 1968. Denna plan är numera helt inaktuell. Även gränserna mellan gata och kvartersmark är inaktuella efter anordnandet av korsningen med Hässleholmsvägen 1983. Gällande fastighetsplan överensstämmer med gällande stadsplan. Denna är således också helt inaktuell och upphäves inom planområdet. Beslutet att anta det nya planförslaget innefattar således även upphävande av den gällande fastighetsplanen. Gränserna inom vilka fastighetsplanen upphäves sammanfaller med detaljplanens områdesgräns.

Plangenomförande:

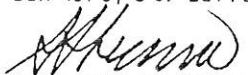
Exploatering av den sydöstra blivande tomten kommer att ske så snart detaljplanen antagits och bygglov meddelats. Projektering av bebyggelsen på tomten 4 pågår, byggstart beräknas kunna ske under 1989. Marköverlåtelse, inrättande av gemensamhetsanläggning och övriga för exploateringen nödvändiga åtgärder i enlighet med genomförandebeskrivningen kommer att ske snarast efter planantagande.

Örkellunga i juni 1988



Lars Lavesson
Stadsarkitekt

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I ÖRKELLJUNGA BESLUT
DEN 15/8, § 69 BETYGAR



SVEN-ERIK SVENSSON
KANSLICHEF

LAGA KRAFT
1988-09-08

SVEN-ERIK FRANTZEN ULLA LJUNGGREN

1990-03-01

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV BJÖRNEN, ÖRKELLJUNGA KOMMUN,
KRISTIANSTADS LÄN

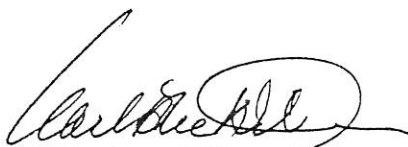
Ändringen är av begränsad omfattning och av sådan karaktär att enkelt planförfarande kan användas. Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen i mars 1990.

Ändringen av planen medför ny genomförandetid, som börjar den dag planen vinner laga kraft och som upphör 5 år senare.

För övrigt hänvisas till bilagda kopia av genomförandebeskrivningen från 1988.



Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR



Karl-Åke Nilsson
Stadsarkitekt



Carsten Johansson
Teknisk chef



1988-06-09

Dnr 18 88 7:6

Genomförandebeskrivning till ett 1988-04-08 upprättat detaljplane-
förslag för del av kvarteret Björnen i Örkelljunga registerområde
och kommun

ALLMÄNT

Marken inom planområdet ägs av
dels Nordvästra Skånes Sparbank som äger delar av av Björnen 2, 3,
6 och 15
dels Fastighetsbolaget Trianon KB som äger Björnen 4
dels Inga-Stina Cederberg som äger Björnen 7 och
dels Örkelljunga kommun som äger Örkelljunga 156:1

Planförslaget ger banken möjlighet att uppföra byggnader i två och
tre våningar och inreda lokaler i gatuplanet för bankens egen verk-
samhet samt inreda bostadslägenheter för övrigt.

Trianon avser att riva befintliga byggnader på Björnen 4 och uppföra
nya byggnader för handel och bostäder.

Byggnaderna på Björnen 7 disponeras i dag av en ^{biltillbehörsfirma} ~~förfirma~~. De inrymmer
också en bostadslägenhet. Någon ändring av denna fastighets använd-
ning är för närvarande inte aktuell.

På kommunens fastighet skall anläggas en parkeringsficka.

TOMTINDELNING, FASTIGHETSPLAN

Den för planområdet gällande tomtindelningen är inte tillämplig till-
sammans med detaljplaneförslaget och bör upphävas i samband med att
detaljplanen antages.

Någon fastighetsplan avses inte att upprättas då banken och Trianon
uppges ha träffat muntlig överenskommelse om ny föreslagen gräns för
parternas framtida markinnehav enligt illustration på plankartan.
Skulle det senare visa sig att någon överenskommelse inte föreligger
eller går att träffa kan det bli nödvändigt att upprätta en fastig-
hetsplan.

En fastighetsplan är en plan för hur kvarteret skall indelas i fas-
tigheter och är bindande för fastighetsbildningsmyndigheten vid
efterkommande fastighetsbildning. Fastighetsplanen reglerar också
vilka områden som skall tas i anspråk för servitut, ledningsrätt
och gemensamhetsanläggning. Ett lagakraftvunnet beslut om antagande
av fastighetsplan innebär att prövning skett, att väsentlighetsvill-
koret i 5 § AL och båtadsvillkoret i 6 § AL är uppfyllda.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen skall ha en genomförandetid fram till det kalenderårs-
skifte som inträffar efter en period om fem år efter det att planen

GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING

1988-06-09

Dnr 18 88 7:6

antagande vunnit laga kraft. Med nu föreliggande tidsplan beräknas genomförandetiden upphöra 1993-12-31.

När genomförandetiden gått ut har fastighetsägare inte längre någon garanterad rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov i överensstämmelse med planen.

HUVUDMANNASKAP

Rivning av befintlig bebyggelse och uppförande av ny bebyggelse inom kvarteret kommer att utföras på initiativ av markägarna och med dessa som huvudmän.

Inom kvarteret ankommer det på ägarna av de fastigheter som har nytta av de gemensamma anläggningarna att gemensamt ansvara för dessa. I detta ansvar ingår att svara för utbyggnad och den framtida driften. Utbyggnaden skall ske efter beslut vid anläggningsförrättning.

Örkelljunga kommun skall vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet d v s parkeringsficka med innanförliggande trottoar. Kommunen har för avsikt att teckna exploateringsavtal med Trianon med bl a det innehållet att Trianon svarar för kostnaderna för anläggande av parkeringsficka med trottoar samt överlåter mark för detta ändamål. Exploateringsavtalet skall vara klart när detaljplanen antas.

Örkelljunga kommun skall ansvara för utbyggnad och skötsel av vatten- och avloppsledningar i gatumark. Ledningarna är i dag förlagda till gatorna runt kvarteret och någon ändring av detta kommer inte att ske.

Det är oklart vem som skall vara huvudman för utbyggnader och framtida drift av va-ledningar i detaljplanens u-område. Om ledningarna skall betjäna även fastigheter norr om planområdet bör antingen kommunen vara huvudman eller bör ledningarna vara gemensam anläggning för de fastigheter som ledningarna betjänar.

FASTIGHETSBILDNING M M

De lantmäteriförrättningsåtgärder som erfordras för genomförandet av detaljplanen är dels ombildning av befintliga fastigheter, dels bildande av gemensamhetsanläggning och dels ev bildande av ledningsrätt.

Kommunen har 1982-05-03 ansökt om fastighetsreglering för överföring av gatumark från Björnen 6, 7 och 15 till kommunägd fastighet. I och med att kommunen genom köpekontrakt 1986-01-21 avyttrat kvartersmarker inom fastigheterna Björnen 2, 3, 6 och 15 får ansökan anses utökad att avse även fastigheterna Björnen 2 och 3. Kommunen bör utöka ansökan att också avse

dels överföring av gatumark från Björnen 4

dels reglering av bankens markinnehav till en fastighet enligt förbindelse i köpekontraktet

dels överföring av Örkelljunga 4:119 tillsammans med övrig gatumark till den kommunägda fastigheten Örkelljunga 156:1 och

dels upphävande av den ledningsrätt till förmån för Örkelljunga

GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNING

1988-06-09

Dnr 18 88 7:6

kommun som belastar Björnen 15 och som inte längre behövs därför att kommunen numera är ägare av ifrågavarande markområde.

Skriftlig överenskommelse har träffats om överföring av gatumark från Björnen 7 till Örkelljunga 156:1.

Banken och/eller Trianon bör ansöka om förrättning för reglering av gränsen mellan deras markinnehav.

Dessa fastighetsägare eller ägare av annan fastighet som kan utnyttja parkeringsplats, lekplats eller va-ledning inom u-området kan ansöka om anläggningsförrättning.

Bygglov för bankens nybyggnad bör inte ges förrän ansökan om gemensamhetsanläggning för parkeringsplats och lekplats föreligger. Bygglov för Trianons fulla utbyggnad enligt detaljplanen får inte ges förrän dessutom gränsen mellan bankens och Trianons fastighetsinnehav reglerats.

Tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder inom kvarteret kan inte genomföras om inte lagakraftvunnen fastighetsplan finns.

Om kommunen skall vara huvudman för ledningar i u-området skall kommunen ansöka om ledningsrättsåtgärd. I så fall bör ersättningen för rätten att lägga och bibehålla ledningarna regleras i ovan nämnda exploateringsavtal.

KOSTNADER FÖR GATOR

Gatorna runt kvarteret har byggts ut av Örkelljunga kommun. Kommunen kommer inte att kräva några gatukostnader av fastighetsägarna inom planområdet.

Dock föreligger skyldighet för banken enligt köpekontraktet 1986-01-21 att betala skada som uppkommer till följd av bankens eller dennes entreprenörers vållande.

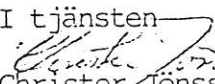
KOSTNADER FÖR VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR

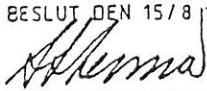
Örkelljunga kommun har anlagt va-ledningar i gatorna som angränsar kvarteret och anvisar förbindelsepunkt åtminstone i kvartersgräns.

Tekniska nämnden har att ta ställning till huvudmannaskapet för va-ledningar inom detaljplanens u-område. Skall kommunen vara huvudman kan förbindelsepunkt anvisas inne i kvarteret. Om kommunen inte skall vara huvudman får den eller de fastighetsägare själva bekosta ledningarna.

Berörda fastighetsägare debiteras anslutningsavgifter enligt kommunen för tillfället gällande va-taxa.

För den gemensamma parkeringsplatsen och ev också lekplatsen erfordras dagvattenledningar. Ledningarna skall ingå i den gemensamhetsanläggning som inrättas.

I tjänsten

Christer Jönsson
Distriktslantmätare

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I ÖRKELLJUNGA
BESLUT DEN 15/8 1988, § 69 BETYGAR

SVEN-ERIK SVENSSON
KANSLICHEF