

PLANBESKRIVNING

1991-03-15 Rev. 1991-06-24

**DETALJPLAN FÖR RINGARP VÄSTRA 8:67 M FL, ÖRKELLJUNGA
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN****Handlingar**

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

Planens syfte och huvuddrag

Den nya detaljplanen syftar till att industriområdet invid Hjälmjön med dess kulturhistoriskt intressanta byggnader skall kunna utnyttjas även för andra ändamål än industri. Gällande plan från 1968 utgör ett hinder för detta. Strandområdet vid Hjälmjön skall också göras lättare tillgängligt för allmänheten.

Detaljplanen innebär att industrikvarteret i fortsättningen får användas för bostäder, handel och kontor samt hantverk och småindustri. På den sydligaste delen av fastigheten Ringarp Västra 8:431 tillåts nybyggnad av bostäder eller konsthall. Enligt planen skall hänsyn tas till de kulturhistoriska värden som finns i området. Byggrätten inom kvarteret har anpassats till de allmänna ledningar som ligger på tomtmark. Allmänhetens tillträde till Hjälmjöns strand säkras med en särskild bestämmelse.

Plandata

Planområdet omfattar industriområdet invid Hjälmjön i hörnet av Bruksvägen och Hässleholmsvägen (f d Hjelms konfektionsfabrik), den obebyggda fastigheten öster där- om samt den angränsande nybyggda delen av Hässleholms- vägen.

Även en del av Hjälmjön tas med i detaljplanen.

Marken närmast söder om industribyggnaderna, vilken tidigare upptogs av Hässleholmsvägen, ingår i en samfällighet. En annan samfällighet sträcker sig från Bruksvägen ner mot Hjälmjön genom industriområdet.

Hässleholmsvägens nybyggda sträckning ligger delvis på mark som ägs av Örkelljunga kommun. All annan mark inom planområdet är enskilt ägd.

Planområdets areal är ca 2,2 ha.

Planföresättningar

GÄLLANDE PLANER OCH KOMMUNALA BESLUT

För hela planområdet med undantag av Hjälm-sjöns vatten gäller stadsplan (Ö 17) fastställd av länsstyrelsen 1968-09-17 (utdrag ur planen, bilaga 1). Samma stadsplan omfattar även angränsande områden.

Stadsplanen föreskriver industrianvändning med högst 7 meter byggnadshöjd inom fabriksområdet. Planen medger också att sydligaste delen av fastigheten Ringarp Västra 8:431 (Hjelmsjöborg) får bebyggas med industribyggnader samt att industrikvarteret efter ombyggnaden av Hässleholmsvägen utvidgas till att också omfatta marken närmast vägen. Det senare området skall dock lämnas obebyggt.

Största delen av fastigheten Ringarp Västra 8:189 är i stadsplanen utlagd som allmän plats, park. Även en 6 meter bred markremsa längs strandkanten är avsatt som parkmark.

Byggnadsnämnden beslöt 1990-04-23 att planarbetet för Ringarp Västra 8:67 m fl skulle påbörjas. Stadsarkitekten presenterade 1990-09-11 ett program som ligger till grund för denna detaljplan.

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet sluttar från Hässleholmsvägen (+ 83 m) ner mot Hjälm-sjön (+ 76,6 m).

Från Hässleholmsvägen finns en vacker utsikt mot Hjälm-sjön över den obebyggda fastigheten Ringarp Västra 8:189. Marken är än så länge öppen och tillgänglig trots att vegetationen är något vildvuxen.

Närmast öster om industriområdet och invid Hässleholmsvägen ligger en bergknalle med vackra lövträd. I hörnet mellan Hässleholmsvägen och Bruksvägen står en ståtlig ek.

Strandzonen och marken fram till industribyggnaderna är öppen och gräsbevuxen med flera vackra ekar.

Den sydliga delen av Ringarp Västra 8:431, som är detaljplanlagd, ingår i Hjelmsjöborgs trädgård.

BEBYGGELSE, FRIYTOR OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

Byggnaderna inom planområdet har tillkommit succesivt under en lång tidsperiod för att inrymma en växande konfektionsindustri. Fabriken lokaliserades i en sund och naturskön omgivning år 1902 av dess grundare C-H Lundberg. Hjelmsjöhov, som är den östligaste byggnaden i anläggningen, har varit använd som restaurang och gästhem för företagets kunder. Den stora villan Hjelmsjöborg byggdes som residens åt fabriksägaren. Hela området utgör ett kulturhistoriskt värdefullt exempel på en sammanhållen bruksmiljö på den skånska landsbygden.

Konfektionsindustrin lades ner i slutet av 1980-talet. Numera är en stor del av lokalerna outnyttjade. Andra används för handel, olika slag av hantverk och kontor. I byggnaden närmast Bruksvägen finns en livsmedelsaffär med ingång på hörnet. Byggnaden har nyligen renoverats och byggts om för bostadsändamål.

De flesta av fabriksbyggnaderna är putsade i ljusa färger. Inslag av gult fasadtegel förekommer. De äldre byggnaderna har trästomme.

Den nuvarande fastighetsägaren avser att efter hand rusta upp hela industriområdet för olika slag av verksamheter och för bostadsändamål.

Hässleholmsvägen är genomfart för väg 24. Vägen är nyligen ombyggd så att avståndet till industribyggnaderna har ökat. Den trafikeras för närvarande av ca 5 500 motorfordon/årsmedeldygn.

Samtliga fastigheter är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. Mellan fabriksbyggnaderna och Hjelmsjön samt invid Bruksvägen finns ett stråk med allmänna vatten- och avloppsledningar samt en pumpstation. Området genomkorsas också av en dagvattenledning som går till Hjelmsjön från området söder om Hässleholmsvägen. Ledningarna och pumpstationen ligger i huvudsak på privatägd mark.

Samtliga byggnader uppvärms från en värmecentral inom området.

En transformatorstation finns invid Bruksvägen. Högspänningskabel finns i marken fram till transformatorstationen. Ett stråk med Televerkets kablar finns i marken invid södra sidan av industribyggnaderna längs Hässleholmsvägen.

Detaljplanens utformning

ALLMÄN PLATS OCH VATTENOMRÅDE

Hässleholmsvägen i dess nya läge inklusive slänterna har lagts ut som allmän plats för genomfartstrafik.

Detaljplanen föreskriver att utfart mot Hässleholmsvägen och Bruksvägen endast får ske på de befintliga anslutningarna.

Fastigheten Ringarp Västra 8:189 samt strandområdet ligger kvar som allmän plats i den nya detaljplanen. Strandremsan är breddad till 10 meter genom att 4 meter av vattenytan är avsatt till allmän plats. Detta innebär att den nuvarande strandskoningen kan ersättas med en slänt. Denna allmänna platsmark skall skötas som naturområde.

Detaljplanen förutsätter att Hjelmsjöns vattenyta skall hållas öppen. Bryggor får dock uppföras.

KVARTERSMARK FÖR BEBYGGELSE

Planen medger att kvartersmarken med de befintliga industribyggnaderna får användas för bostäder, handel, kontor eller hantverk och småindustri, som ej är störande för omgivningen.

Kvarteret har samma avgränsning som i gällande stadsplan med undantag av att gränsen mot Hässleholmsvägen har anpassats till vägens verkliga läge.

Byggnadsrätten är anpassad till de befintliga byggnaderna. Planen medger att samtliga hus skall kunna ligga kvar. En måttlig tillbyggnad kan också ske. Antalet våningar är inte reglerat. Tillåten hushöjd är ändrad från 7 meter till 9 meter, vilket är en anpassning till rådande förhållanden. Inom ett mindre område närmast Hjelmsjöborg tillåts endast 5 meter byggnadshöjd.

På den sydligaste delen av fastigheten Ringarp Västra 8:431 (Hjelmsjöborg) tillåter planen bostäder eller konsthall. Hushöjden är begränsad till högst 5 meter och en våning. Bebyggelsen skall vara friliggande och högst 25 % av fastighetens areal får bebyggas.

Med hänsyn till miljöns kulturhistoriska värden har kvartersmarken, som får bebyggas, betecknats med q. Detta innebär att byggnaderna inte får användas så karaktären på området förvanskas.

Man bör framför allt slå vakt om områdets och byggnadernas industrikaraktär. Ombyggnad, tillbyggnad eller nybyggnad bör ske så att byggnadernas volymer, proportioner och nuvarande byggnadsstil behålles så långt det är möjligt. Taken bör vara täckta med svart plåt. Fasaderna bör vara putsade i ljusa färger. Taklister, vindskivor, fönster, ytterdörrar och andra byggnadsdetaljer bör utformas på traditionellt vis. Balkonger bör inte anordnas mot Hässleholmsvägen.

Detaljplanen tillåter ingen bebyggelse på bergknallen öster om Hjelmsjöhov.

Den vackra eken i hörnet mellan Hässleholmsvägen och Bruksvägen har fått en bevaringsbestämmelse i planen. Även träden omedelbart öster om Hjelmsjöhov får inte fällas enligt planen.

Kring de allmänna ledningarna och pumpstationen har utlagts ledningsområden för att säkerställa markens tillgänglighet. Transformatorstationen invid Bruksvägen har getts en byggrätt genom en särskild bestämmelse.

För att allmänheten lätt skall kunna nå strandområdet, föreskriver detaljplanen att ett minst 2 meter brett markområde mellan Bruksvägen och Hjelmsjön skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

Parkering skall ske på den egna fastigheten.

Planområdet ligger inom riskområde 1 med krav på skyddsrum. Prövning av skyddsrumsbetehovets omfattning kommer att ske i samband med bygglovgivning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Revidering 1991-06-24

Efter remiss och samråd har detaljplanen ändrats beträffande det följande:

Gräns mellan kvartersmark och naturområde har anpassats enligt gällande plan på Ringarp Västra 8:189. Byggrätt för bostäder och konsthall har lagts ut på Ringarp Västra 8:431.

Industriändamål har ändrats till hantverk och små-industri. Bestämmelse om högsta ljudnivå i sovrum mot Hässleholmsvägen har införts.

Ledningsområdena har utökats för att inrymma Sydkrafts och Televerkets kablar längs Hässleholmsvägen.



Karl-Åke Nilsson
Stadsarkitekt



Carsten Johnsson
Teknisk chef



Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR

Bilaga 1: Utdrag ur gällande stadsplan (Ö 17),
fastställd 1968-09-17



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
1991-03-15 Rev. 1991-06-24

**DETALJPLAN FÖR RINGARP VÄSTRA 8:67 M FL, ÖRKELLJUNGA
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN**

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

Enkelt planförfarande avses tillämpas.

Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen i juni 1991.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Vägverket är väghållare av Hässleholmsvägen.

Kommunen skall ha huvudmannaskap för övrig allmän platsmark samt ansvar för att den ställes i ordning.

Respektive markägare ansvarar för att kvartersmark ställes i ordning och bebygges.

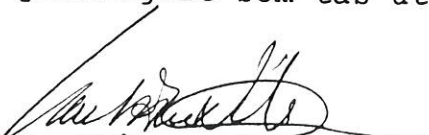
Fastighetsrättsliga frågor

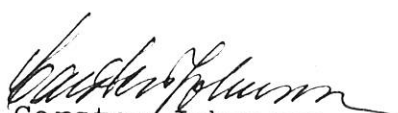
Kommunen kommer att lösa in allmän platsmark med stöd av detaljplanen.

Fastighetsplan skall inte upprättas. De förändringar av fastighetsindelningen som planen medför kan genomföras som fastighetsregleringar.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för detaljplanens upprättande ska täckas av planavgift som tas ut i samband med bygglov.


Karl-Åke Nilsson
Stadsarkitekt


Carsten Johnsson
Teknisk chef


Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR