

PLANBESKRIVNING

1991-11-11, rev. 1992-01-27

DETALJPLAN FÖR FAGERHULT 1:278 M FL, ÖRKELLJUNGA
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN

Handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att åstadkomma ny mark för industribebyggelse i Skånes Fagerhult.

Planen innebär att två nya industrikvarter för inte störande verksamheter skapas på det obebyggda området öster om väg E 4. Även handel tillåts inom området. Planen innebär också en mindre utvidgning av ett angränsande industriområde.

Stor omsorg har lagts ner på att den nya bebyggelsen skall vara prydlig sedd från väg E 4 och inte störa miljön kring kyrkan och kyrkogården. Planen är också anpassad till befintlig vegetation och till varierande grundförhållanden.

Plandata

Planområdet är beläget i Skånes Fagerhults tätort öster om kyrkan och väg E 4.

Större delen av marken ägs av Örkelljunga kommun. En mindre del av planområdets nordöstra del är i privat ägo.

Sammanlagda arealen är ca 6,6 ha.

Planföresättningar

GÄLLANDE PLANER OCH KOMMUNALA BESLUT

I kommunens översiktsplan anvisas området öster om väg E 4 för tätortsutbyggnad. I vägverkets flerårsplan finns förslag till ny sträckning av väg E 4 öster om samhället.

Planområdet är inte tidigare planlagt.

I en byggnadsplan omfattande hela samhället från 1960 föreslogs området för bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen undantog dock området när planen fastställdes 1963-01-03.

Övriga delar av byggnadsplanen vann laga kraft och gäller fortfarande väster och söder om det nu aktuella planområdet (plan F 1).

1985 utarbetade kommunen en utredningsskiss med ändamålet industri. Detta utredningsarbete drevs emellertid inte till färdig detaljplan.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-09-25 att planarbetet för ett nytt industriområde öster om väg E 4 skulle påbörjas. Stadsarkitekten presenterade 1990-04-09 ett program som ligger till grund för denna detaljplan.

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet består främst av åker- och betesmark. Den östra delen utgörs delvis av skogsmark med barr- och lövträd samt kärr och mossmark. Mitt för kyrkan finns spår av plantskoleverksamhet.

Norra delen av området avgränsas av en liten kulle som fortsätter i en smal åssträckning i nord-sydlig riktning. På kullen och åsen finns en tät lövträdsvegetation.

Marknivåerna varierar mellan +114 och +122 m. Från vägen i den västra delen på nivån +119-121 sluttar marken mot öster till ett lägre parti med kärr- och mossmark. Denna del lutar i sin tur från ca +117 i den södra delen till ca +114 m i den norra delen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt en geoteknisk undersökning omfattande ett större område öster om väg E 4 består marken inom den högre västra delen främst av sand-grusmaterial intill 3-5 m djup, som sannolikt underlagras av morän och berg. Inom den lägre östra delen överlagras sand-grus-sedimenten och moränen av organiska torvavlagringar med mäktighet 0-3 m, ökande mot öster.

Med hänsyn till de geotekniska förhållandena är marken i väster lämpligast för bebyggelse, d v s de delar som utgörs av fast mark, sand och morän. Inom de låglänta delarna måste den organiska jorden tas bort för att ersättas med kontrollerad och packad uppfyllnad av friktionsjord. Organisk jord skall helt tas bort även under gator.

Grundvattenytan inom området lutar i princip från nivåer omkring +115 i den västra delen till +112-113 i mossmarken i den östra delen.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Inga särskilda natur- eller kulturminnesvårdsobjekt har noterats inom planområdet.

Större delen av området ligger väl synligt såväl från kyrkan och kyrkogården som från väg E 4. Detta ställer stora krav på hur planområdet bebyggs och utnyttjas.

BEBYGGELSE

Planområdet är helt utan bebyggelse med undantag av en mindre telestation i den södra delen. Omedelbart söder om planområdet finns en bensinstation och en antikvitetsaffär.

Väster om väg E 4 finns förutom kyrkan och kyrkogården också pensionärsbostäder samt några bostadshus.

Övriga angränsande områden är obebyggda.

GATOR OCH TRAFIK

Väg E 4 trafikeras f n av 6 600 fordon/årsmedeldygn. Av dessa är ca en fjärdedel tunga fordon.

Genomfartstrafiken skall enligt vägverkets planer flyttas ut till en ny förbifart öster om samhället. Tidpunkt och läge är inte fastställt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Allmänna vatten- och avloppsledningar finns längs västra sidan av väg E 4. Ett öppet dike tar hand om vattnet från mossmarken i den östra delen av planområdet och leder det norrut.

Detaljplanens utformning

KVARTERSMARK

Planområdet innehåller två nya industrikvarter med en sammanlagd area av ca 45 000 m². I första hand har marken med de bästa grundförhållandena utnyttjats.

Inom kvarteren medges förutom industri även handel och kontor. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

Det till planområdet gränsande industrikvarteret i söder har utvidgats med ca 2 900 m².

Byggnadsrätterna mot vägen har anpassats till vägverkets krav på minst 35 m mellan vägkant och byggnader. I den byggnadsfria delen av kvarteret närmast vägen samt mot parkstråket mitt för kyrkan får upplag inte anordnas. Ej heller tillåts uppställning av fordon, maskiner, redskap eller dylikt. Personbilsparkering är tillåten på iordningsställda platser.

Tillåten byggnadshöjd varierar mellan 5,0 och 7,0 m inom området, beroende på läge i förhållande till kyrkan och med hänsyn till marknivån. Av samma skäl begränsas också bebyggelsens totalhöjd inom det södra kvarteret till 9,0 respektive 12,0 m.

PARK OCH NATUR

Parkområde har lagts ut mitt för kyrkan samt på en 10-12 m bred markkremsa längs väg E 4. Området kommer att planteras enligt illustrationsplanen.

GATOR OCH TRAFIK

Tillfart till området sker från väg E 4 i den sydligaste delen av planområdet. Samtliga kvarter trafikförsörjes med en ca 400 m lång industrigata, som avslutas med en vändplats i den norra delen. Planutformningen medger en förlängningen av gatan till det angränsande området norrut.

Parkering skall ske på egen fastighet.

Gatuplantering i form av buskar och träd skall finnas vid infarten samt längs gatans västsida enligt illustrationsplanen.

Kvarteren invid gatans anslutning till väg E 4 har åsatts utfartsförbud på en sträcka närmast vägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten skall infiltreras inom området. Där det är möjligt kommer det att ledas i öppna diken.

Ett lämpligt läge för en ny transformatoriosk har markerats på illustrationsplanen.

ADMINISTRATIVA FRAGOR

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

Revidering 1992-01-27

Efter utställningen av detaljplanen har restriktionen avseende handel med livmedel och dagligvaror utgått inom de båda industrikvarteren. Beteckning och bestämmelse på plankartan samt text i denna planbeskrivning och i genomförandebeskrivningen har ändrats med hänsyn till detta. Utöver detta har lämpligt läge för ny transformatorstation ändrats på illustrationsplanen.

Ändringarna är inte av sådant slag att ny utställning eller godkännande av berörda sakägare erfordras.

Karl-Ake Nilsson
Stadsarkitekt

Carsten Johnsson
Teknisk chef

Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1991-11-11, rev. 1992-01-27

DETALJPLAN FÖR FAGERHULT 1:278 M FL, ÖRKELLJUNGA
KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN

Organisatoriska frågor

TIDPLAN

Normalt planförfarande avses tillämpas.

Detaljplanen kommer att ställas ut under hösten 1991. Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen efter årskiftet 1991-92.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen skall ha huvudmannaskap för allmän platsmark samt ansvara för att den ställs i ordning.

Respektive markägare ansvarar för att kvartersmark ställs i ordning och bebyggs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan skall inte upprättas. De förändringar av fastighetsindelningen som planen medför kan genomföras som fastighetsregleringar. Kommunen kommer att förvärva den privatägda marken i den utsträckning som behövs för att planen skall kunna genomföras.

Fastigheter som inte kan få direktinfart från gatan kommer att få tillfart över gemensamhetsanläggning eller genom servitut på grannfastighet.

Servitut kommer att krävas för föreslagen transformatorbyggnad på kvartersmark.

Kommunen avser att sälja industrifastigheterna.

Karl-Åke Nilsson
Stadsarkitekt

Carsten Johnsson
Teknisk chef

Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR