

PLANBESKRIVNING

1(4)

1992-06-30, rev.1993-01-25, 1993-09-20

**DETALJPLAN FÖR EKET 1:214 M FL, ÖRKELLJUNGA REGISTEROMRÅDE
OCH KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN****Handlingar**

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till planläggning av marken mellan Kungsleden/fd väg E4 och Lokförarvägen för bostadsändamål. Detaljplanen innebär också en planmässig anpassning till nu rådande förhållanden i området kring Lokförarvägen och Konduktörsvägen.

Detaljplanen inrymmer ca 30 byggrätter för enbostadshus, varav 13 är tagna i anspråk. Planen innehåller också friområden som komplement till bostäderna.

Plandata

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Ekets tätort. Kungsleden/fd väg E4 bildar gräns åt nordväst. Fastigheterna Rya 4:14 och 4:15 utgör gräns mot nordost. Mot sydost följer plangränsen till en del järnvägsbankens östra kant samt till en del gränsen mellan Konduktörsvägen och fastigheterna Eket 1:209-212. Mot sydväst avgränsas planområdet av fastigheten Rya 7:1, 7:3, 7:5.

Fastigheten Eket 1:213 ägs av Faluhus mark AB. Övrig mark inom planområdet ägs av kommunen. Kommunen äger också de angränsande fastigheterna Eket 1:209-212.

Planområdets areal är ca 4,0 ha.

Planförutsättningar**GÄLLANDE PLANER OCH KOMMUNALA BESLUT**

För större delen av planområdet gäller byggnadsplan (E 5), som fastställdes av länsstyrelsen den 1 april 1981. Angränsande områden i nordost och sydost omfattas av samma plan. Gällande plan föreskriver friliggande bostadshus med högst en våning. Området mellan Kungsleden/fd väg E4 och Lokförarvägen undantogs då från fastställelsen på grund av störningar från vägtrafiken.

Norra delen av det nu aktuella planområdet är i gällande plan utlagd som parkmark och lekplats. I anslutning till detta finns en tomt avsatt för allmänt ändamål invid Konduktörsvägen.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-04-24 att detaljplanen för det aktuella området skulle omarbetas med hänsyn till att väg E4 nu dragits öster om planområdet. Till stöd för omarbetningen upprättade stadsarkitekten ett detaljplaneprogram daterat 1990-09-11.

MARK OCH BEBYGGELSE

Stora nivåskillnader finns inom planområdet. Högsta nivåerna, ca + 71 m, finns invid Kungsleden. Marken sluttar till ca + 60 m invid den sydöstra gränsen.

Området närmast Kungsleden/fd väg E4 är bevuxet med blandskog. Planområdet är för övrigt öppet med enstaka träd och buskpartier. Spåren på järnvägsbanken är borttagna.

Fastigheten Eket 1:213 har nyligen bebyggts med envånings parhus och radhus med sammanlagt 13 lägenheter.

På fastigheterna Rya 4:14 och 4:15 nordost om plangränsen finns friliggande enbostadshus som har tillfart från Lokförarvägen.

GATOR OCH TRAFIK

Lokförarvägen och Konduktörsvägen, som är utförda enligt gällande plan, har en gemensam anslutning till Kungsleden.

Biltrafiken på Kungsleden är av måttlig omfattning sedan den nya sträckningen av väg E4 har byggts. Mellan planområdet och väg E 4 finns en bullervall. Avståndet mellan väg E4 och de nybyggda bostadshusen på fastigheten Eket 1:213 är minst 55 m.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Vatten- och avloppsledningarna är utbyggda och ligger i huvudsak i gatorna. Öster om Konduktörsgatan finns en pumpstation för spillvatten.

Tvärs genom den norra delen av området går en kulvertledning för dagvatten. En annan dagvattenledning går i marken mellan fd väg E 4 och Lokförargatan.

Invid pumpstationen finns en transformatorstation.

Detaljplanens utformning

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Större delen av planområdet är utlagd som kvartersmark för en- och tvåvånings bostadshus. Kvartersmark och allmän platsmark har omfördelats jämfört med gällande plan. Planen medger att högst en fjärdedel av respektive fastighet får bebyggas.

Bygggrätten på fastigheten Eket 1:213 har anpassats till de befintliga, nybyggda husen.

Nordöstra delen skall bebyggas med friliggande hus med högst en våning och inredd vind. Härigenom anpassas de nya husen till den befintliga bebyggelsen utanför planområdet.

Inom området mellan Kungsleden/fd väg E4 och Lokförarvägen tillåter planen hus med högst två hela våningar. Området är med hänsyn till sluttningen lämpligt för souterränghus.

På övrig kvartersmark för bostäder tillåter detaljplanen envåningshus med inredd vind.

Området kring pumpstationen och transformatorn anvisas i planen för tekniska anläggningar. Planen föreskriver att skyddsplantering skall anordnas kring anläggningarna.

FRIOMRÅDEN

Allmän platsmark i form av naturområde har avsatts invid infarten till området för att värna om utsikten från Kungsleden. Därigenom kan också den vackra eken som finns där bevaras.

Ett mindre naturområde mellan Lokförarvägen och Konduktörsvägen har reserverats som en centralt belägen och lätt tillgänglig lektyta.

Järnvägsbanken har också anvisats som naturområde. Här finns möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg i riktning mot skolan i Eket.

GATOR

Tillfarten till all kvartersmark sker via Lokförarvägen och Konduktörsvägen, som ligger kvar oförändrade. Utfartsförbud har lagts in längs Kungsleden/fd väg E4 samt invid korsningen av de båda lokalgatorna.

STÖRNINGAR

Detaljplanen föreskriver att i boningsrum, som är orienterade mot väg E 4, får trafikbullernivån vara högst 30 dBA ekvivalentnivå (dygnsmedelvärde).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsområden har lagts ut med hänsyn till befintliga ledningar som kommer att ligga på kvartersmark.

Administrativa frågor

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

Revidering 1993-01-25

Efter remiss och samråd har detaljplanen med hänsyn till inkomna synpunkter ändrats beträffande det följande.

Upphävande av detaljplanen för del av Eket 1:57 och Rya 15:1 har tillkommit.

Fastigheterna Eket 1:209-212 har lagts ut som område för bostadsbebyggelse.

Den byggnadsfria zonen mellan pumpstationen och bostadsbebyggelsen i området norr därom har utökats. Området runt om pumpstationen och transformatorn har åsatts planteringsbestämmelse.

I det västligaste kvarteret har byggnadshöjden begränsats till högst 6,0 m. Samtidigt har byggnadsrätten utvidgats så att framtida byggnader skall kunna läggas med kortsidan mot Lokförargatan.

Ändringarna har medfört kompletteringar och justeringar av plankartan, genomförandebeskrivningen och denna beskrivning

Revidering 1993-09-20

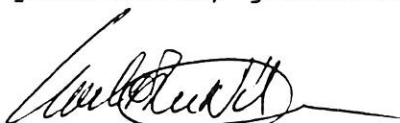
Efter utställningen har detaljplanen ändrats beträffande det följande.

Fastighetsbeteckningen i planrubriken har ändrats till Eket 1:214 m fl.

Fastigheterna Eket 1:209-212 ingår inte i detaljplanen.

Upphävande av detaljplanen för del av Eket 1:57 och Rya 15:1 har utgått.

Ändringarna har medfört kompletteringar och justeringar av plankartan, genomförandebeskrivningen och denna beskrivning.



Karl-Åke Nilsson
Stadsarkitekt



Carsten Johnsson
Teknisk chef



Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1992-06-30, rev. 1993-01-25, 1993-09-20

**DETALJPLAN FÖR EKET 1:214 M FL, ÖRKELLJUNGA REGISTEROMRÅDE
OCH KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN****Organisatoriska frågor****TIDPLAN**

Normalt planförfarande avses tillämpas.

Kommunfullmäktige beräknas besluta om antagande av detaljplan under hösten 1993 efter utställning under våren 1993.

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen skall vara huvudman 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 fastighetsförändringar som planen medför kan genomföras som fastighetsregleringar.

Kommunen avser att efter hand sälja bostadsfastigheterna inom planområdet.

Revidering 1993-01-25

Efter remiss och samråd har tidplanen justerats samt har upphävandet av detaljplanen för del av Eket 1:57 och Rya 15:1 tillkommit.

Revidering 1993-09-20

Efter utställningen har tidplanen justerats samt har upphävande av detaljplanen för del av Eket 1:57 och Rya 15:1 utgått.



Karl-Åke Nilsson
Stadsarkitekt



Carsten Johnsson
Teknisk chef



Lars-Ingvar Larsson
Arkitekt SAR