

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Eket 35:1 m.fl.

Örkelljunga kommun

Kristianstads län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsområden

Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

På med I och II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,6 meter.

7 § UTFARTSFÖRBUD

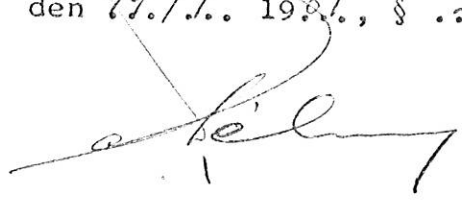
I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet försees med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot väg. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum.

Örkelljunga i februari 1980


Ingvar Eknor
Stadsarkitekt


Bengt Larsson
Kommunalingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Örkelljunga beslut
den 19.1.1981, § 2., betygar:


A. Pålsson
Kanslichef

Örkelljunga kommun
1981/02/19
Pia Belgifraes

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Eket 35:1 m.fl.

Örkelljunga kommun

Kristianstads län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget är avfattat på karta i ett blad, byggnadsplanekarta, och i särskild handling, bestämmelser.

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad år 1954 och senast reviderad och kompletterad år 1979 av lantmäteriet i Klippan.

Till förslaget hörande VA-utredning har upprättats av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg. Se bilaga 1

Fastighetsförteckning har upprättats av lantmäteriet i Klippan. Se bilaga 2.

Vägplan, upprättad av vägverket i Kristianstad, gällande ombyggnad av väg E4 med tillhörande anslutningar o.d. förbi Ekets samhälle, som legat till grund för denna del av arbetet. Se bilaga 3.

Samrådsyttrande från länsstyrelsens planenhet enligt bilagda protokoll. Se bilaga 4.

Kommunala styrelser och nämnders yttranden enligt bilagda protokoll. Se bilaga 5.

Anteckningar förda vid informationstillfällen med allmänheten. Se bilaga 6.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planförslaget omfattar ett område i södra delen av Ekets samhälle. Det avgränsas i väster av allmänna vägarna E4 och 833, i öster av järnvägsområdet, i norr av ett endast delvis utbyggt bostadsområde och i söder av ett skogsområde.

Areal

Planområdets totala areal utgör 5,19 hektar. Av denna yta utgör 2,2 hektar tidigare icke planlagt område. Vattenområde ingår ej.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande byggnadsplan

Norra delen av planområdet beröres av byggnadsplan fastställd av

länsstyrelsen 1963-11-13. Större delen av detta område utgöres av parkmark, medan byggnadsmarken i huvudsak är utbyggd.

Enligt kommunöversikten, antagen av Kf 1977-03-21, gäller för vissa områden av den tidigare icke planlagda delen bl.a. följande:

O3: Områdesplan för Ekets samhälle. Se bilaga 7.

Nu aktuellt utbyggnadsområde ligger utanför, men gränisar intill detta område. Orsak härtill redogöres för i annat sammanhang.

F1: Strandskyddsområde enligt 16 § NVL. Gäller ett 100 m brett område å ömse sidor om Pinnån. Detta förbud gäller ej inom tidigare plandel. Aktuellt område framgår av karta, bilaga 7, utgörande en liten snibb på ca 0,14 hektar, och är utan praktisk betydelse ur allemansrättslig synpunkt, intill järnvägen.

F2: Vägzon av 12 m bredd från vägområdet väg 833. Gäller ej inom tidigare planlagt område och nytt område beröres ej.

F4: Vägzon av 50 m bredd från vägområdet väg E4. Se karta bilaga 7. Så länge E4 ligger kvar i nuvarande läge skall detta område ej bebyggas. Ny sträckning längre åt nordväst - se karta bilaga 3 och 7 - har emellertid beslutats och när denna blivit färdigbyggd kan aktuella området tagas i bruk, med beaktande av erforderlig bullerzon.

R3: Av länsstyrelsen föreslaget naturvårdsområde vid Pinnåns dalgång mellan Eket och Ingeborrarp. Hela nytillkommande planområdet ligger inom denna zon. Framställning om precisering av områdets gränser och utfärdande av förordnande enligt NVL har av kommunen gjorts till länsstyrelsen. Helt uppenbart synes det dock vara att delen mellan E4 och järnvägen norr vägen till Ingeborrarp (Stigs trä) lämnas utanför.

R10: Klassad jordbruksmark förekommer ej inom utbyggnadsområdet, men väl i nära anslutning härtill enligt bilaga 7.

R11: Skogsmark, bonitetsklass I (högsta). Gäller dock ej "tätort, by eller område med sådan bebyggelse att egentlig skog ej förekommer eller rationellt skogsbruk kan bedrivas", vilken bedömning här är tillämpbar. Se bilaga 7.

R24: Ny sträckning av allmänna vägen E4 vid Eket.

Nya sträckningen har nu fastlagts (se bilaga 3) och berör ej här aktuellt utbyggnadsområde. Områdena enligt R24 har därför ej inritats på karta bilaga 7.

Kommunala ställningstaganden

Enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram avser man bygga 11 nya

bostäder/år i Ekets samhälle. Kommunen äger eller disponerar ej för närvarande någon planlagd mark för detta ändamål.

Sedan lång tid har kommunen ägt fastigheten Eket 2:29 och har haft för avsikt att planlägga detta område för samhällets utbyggnad med bostäder, industrier m.m. Detta har dock ej kunnat ske så länge E4-ans sträckning genom/utanför samhället ej preciserats av vägverket. I detta läge beslöt Ks i samråd med BN att undersöka möjligheten till utbyggnad i södra delen av samhället. Efter samråd med bl.a. vägdirektören och länsarkitekten har fastigheterna Eket 35:1 och 1:162 förvärvats och beslut om planläggning fattats. Outnyttjad planlagd mark i privat ägo har tyvärr ej gått att förvärva eller bebygga.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållandena vållar på grund av markens lutning mot SO vissa smärre problem vid väganslutningar, som dock kan lösas enligt gatuutredning. Nivåskillnaden mellan E4 och den planerade bebyggelsen är ett plus sett ur bullerpåverknings synpunkt och avloppssystemet kan ordnas med självfall till pumpstation.

Bebyggelse finns nu endast inom den NO delen av området och beröres endast marginellt.

Vägar och trafik: Planområdet avgränsas i NV av allmänna vägen E4 som beräknas kvarligga i detta läge till mitten av 80-talet. Därefter kommer denna att bli en "matarväg" inom samhället liksom allmänna vägen 833. Ingen förändring av dessas lägen eller höjder förväntas. Vägsystemet inom området med tre korta återvändsvägar ansluter till väg 833 med goda siktförhållanden i lämpligt läge.

Järnvägen, som avgränsar området i SO utgör inget problem, då den ej längre trafikeras.

Ledningssystem inom nya området kan via pumpstation lätt anknytas till befintligt system med tillräcklig kapacitet. Se bilaga 1.

Markägoförhållanden framgår av bilaga 2. Den obebyggda delen av området ägs numera av kommunen.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Bakgrunden till planförslaget har omnämnts tidigare - att möjliggöra nybebyggelse enligt bostadsbyggnadsprogrammet intill dess ny sträckning av väg E4 slutförts och nybebyggelse kan planeras inom annat område väster om nuvarande E4-sträckningen.

Bebyggelseområden

Hela området är avsett för BF I och II - Alltså friliggande bostads-
hus i ett eller två plan. Sammanlagt kan ett 35-tal hus på tomt-
storlekar ca 600 m² rymmas inom området. Byggnadsmarken närmast E4
får dock tagas i anspråk först när E4-trafiken flyttats till ny väg-
sträckning. Tomtstorlekarna kan här bli större då de även inrymmer
viss bullerzon, som av skötselskäl avses utläggas som byggnadsmark.

Friytor

Planområdet tager i anspråk 18 500 m² i nu gällande byggnadsplan
upptaget parkområde, som dock aldrig anspråktagits för detta ändamål.
Inom planområdet reserveras ett område på ca 5 300 m² som park- och
lekyta.

Markområdet mellan järnvägen och Pinnån, som numera ägs av kommunen,
avses skola användas för park- och rekreationsändamål, med förbin-
delse över järnvägen på plats och med villkor som senare avses träf-
fas mellan de berörda parterna.

Vägar och trafik

Befintliga vägnätet förändras ej beträffande lägen och höjder. Till/inom
planområdet anlägges nya korta återvändsvägar av 7 m bredd, med
vändplatser. Anslutning till allmänna vägen 833 sker på plats med
goda siktförhållanden.

Någon särskild led för GCM-trafik bedömes ej behövas för ett samhälle av
denna storleksordning.

Järnvägsspåren ligger kvar även om det ej längre går någon regelbunden
trafik på linjen.

Parkeringsplatser anordnas enligt gällande regler på egna tomten.

Immissioner och klimat

Trafikbuller: Som omnämnts tidigare avses ingen ny bebyggelse tillkomma
inom området närmast E4 så länge denna finns kvar som E4-led. Av-
ståndet till närmaste ny bebyggelse blir därför ca 60 m, med en
nivåskillnad (lägre) på ca 7 m. 3-glasfönster kräves dessutom. Med
de erfarenheter och mätningar som finns från likartade förhållanden
och bebyggelse i Örskelljunga-Turabyggeområdet, förväntas inga stör-
ningar. När E4 flyttats och området intill vägen bebygges blir av-
ståndet till denna ca 30 m, med 6 m nivåskillnad.

Industribuller förekommer ej.

Luftföroreningar kan förekomma endast från E4, vilket dock i huvudsak kommer att upphöra när vägen flyttats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp är utbyggt till angränsande områden. Det nya området kan via pumpstation kopplas samman med det befintliga nätet. Se bilaga 1.

Värme: Några regler för värmeinstallation och försörjning avses inte införas. Fjärrvärme eller gemensam värmecentral planeras ej.

Avfall: Traditionell individuell uppsamling och avhämtning förutses.

PLANGENOMFÖRANDE

Kommunen, som äger hela det bebyggbara området, avser att så snart planen fastställts påbörja utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp, och påbörja villabebyggelsen. Man förväntar att området blir helt fullbyggt inom en 5-7-årsperiod - alltså när nya E4-sträckningen är färdig.

SAMRÅD

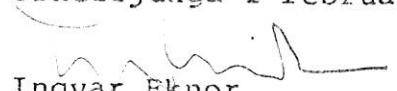
Frågan om planläggning av området togs upp i augusti 1979. Sedan dess har överläggning med regionala och lokala myndigheter och enskilda förekommit bl.a. enligt nedanstående förteckning:

Statliga organ, samrådsyttrande från länsstyrelsens planenhet daterad 1980-06-13. Se bilaga 4.

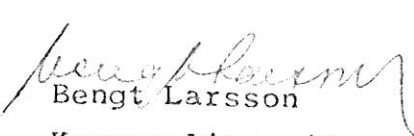
Kommunala organ enligt bifogade protokoll, bilaga 5.

Enskilda intressenter och allmän information, bilaga 6.

Örkelljunga i februari 1980


Ingvar Eknor

Stadsarkitekt


Bengt Larsson

Kommunalingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Örkelljunga beslut
den 19/1. 1981, § 2., betyggar:


A. Pålsson
Konsulchef