


kommunalfullm.:s ordförande

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för del av

SKÅNES FAGERHULTS SAMHÄLLE

inom Skånes Fagerhults kommun i Kristianstads län,

upprättat i maj 1968 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Planavdelningen, Hälsingborg.

Beteckningarna hänföra sig till byggnadsplanekartan.

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1 Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- d) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.
- e) Med C betecknat område får användas endast för museum, samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

Mom. 2 Specialområden

- a) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- Mom. 3 Med punkt- och stjärnprickning betecknad mark skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas som upplag.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

- Mom. 1 Å med u betecknad mark få icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom. 2 Å med e betecknad mark få icke vidtagas anordningar som hindra framdragande, underhåll eller bibehållande av elektriska ledningar.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

- Mom. 1 Å med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.
- Mom. 2 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med rad- eller kedjehus.
- Mom. 3 Å med BFk betecknat område skola byggnader uppföras utan källare.
- Mom. 4 Å med BF betecknat område får garage ej anordnas under markplanet. Dock må byggnadsnämnden när särskilda omständigheter föreligga medge tillstånd härtill.

§ 5

TOMTPLATS STORLEK

- Mom. 1 Med BSr betecknat område skall utgöra en tomtplats.
- Mom. 2 Å med BF betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 800 m².
- Mom. 3 Med C betecknat område skall utgöra en tomtplats.

§ 6

DEL AV TOMTPLATS SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMTPLATS

- Mom. 1 Av tomtplats som omfattar med BF betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.
- Mom. 2 Av tomtplats som omfattar med BHF betecknat område får endast en femtedel bebyggas.
- Mom. 3 Å tomtplats som omfattar med BF betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.
- Mom. 4 Å tomtplats som omfattar med BF betecknat område får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader icke upptaga större areal än 50 m².

§ 7

VÅNINGSANTAL

- Mom. 1 Å med I och II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar. Därutöver får vind icke inredas.
- Mom. 2 Å med y betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

- Mom. 3 Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

§ 8

BYGGNADS HÖJD

- Mom. 1 Å med I eller Ivk betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.80 m.
- Mom. 2 Å med Iv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4.20 m.
- Mom. 3 Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7.60 m.
- Mom. 4 Å med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.
- Mom. 5 Garage, skärmtak, uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2.50 m.

§ 9

TAKLUTNING

- Mom. 1 Inom med I betecknat område skall tak givas en gemensam lutning mot horisontalplanet av högst 30°. Dock må efter byggnadsnämndens medgivande I-områdena sammanföras till grupper med för gruppen gemensam taklutning, dock högst 30°.
- Mom. 2 Inom med Iv betecknat område skall tak givas en gemensam lutning mot horisontalplanet av högst 45°. Dock må efter byggnadsnämndens medgivande Iv-områdena sammanföras till grupper med för gruppen gemensam taklutning, dock högst 45°.
- Mom. 3 Inom med II betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

§ 10

ANTAL LÄGENHETER

Å med BF betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet.

I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

§ 11

FÖRBUD MOT UTFART

Över områdesgräns som försetts med fyllda trianglar får körbar anslutning från angränsande fastighet icke anordnas.

Hälsingborg i maj 1968

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Planavdelningen

Søren Nielsen
Søren Nielsen

Ark.SAR

Mats Annerby
Mats Annerby

Ark.SAR

Sven Smith
Sven Smith

Stadspl.tekn.

N:r IIIIG2-40-68 Tillhör länsstyrelsens i
Kristianstads län beslut den 19 juni 1969.
Undantag: se beslutet.
På tjänstens vägnar:

Erik Brinck
Erik Brinck

Kopians riktighet bestyrkes
Stockholm den 9.10 1969
SVENSKA REPRODUKTIONS AB
Gellacklun

B E S K R I V N I N G

Kjessler
kommunalfullmäktiges ordf.

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för del av

S K Å N E S F A G E R H U L T S S A M H Ä L L E

inom Skånes Fagerhults kommun i Kristianstads län,
upprättat i maj 1968 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Planavdelningen, Hälsingborg.

Förslaget är avfattat på karta i ett blad, byggnadsplanekarta, och i särskild handling, byggnadsplanebestämmelser.

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad i december 1967 av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriavdelningen, Hälsingborg.

Till förslaget hörande PM beträffande VA-frågorna är upprättat i maj 1968 av Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg. Se bil. I.

Inom planområdet gällande byggnadsplan är fastställd av Kungl. Maj:t den 31 januari 1964.

Inom planområdet finns dessutom två byggnadsplaneförslag upprättade år 1966 av arkitekt SAR Ingvar Eknor och ingenjör Bengt Larsson. Dessa två planförslag handlägges för närvarande av länsstyrelsen i Kristianstads län.

Det har förutsatts att de två ovannämnda planförslagen vinner fastställelse innan föreliggande förslag, varför byggnadsmarks-, områdes- och bestämmelsegränser inom dessa områden redovisats som gällande.

Dispositionsplan för Skånes Fagerhults samhälle är upprättad i april 1968 av Kjessler & Mannerstråle AB, Planavdelningen, Hälsingborg.

Byggnadsplaneområdet.

Planområdet är beläget väster om europaväg 4, 10 km söder om Markaryd och i anslutning till Skånes Fagerhults samhälle.

Planområdet begränsas i öster av SJ:s spårområde, i söder och väster i stort sett av fastighetens Sällersås 2⁴ södra och västra gränser samt i norr av allmänna vägen 842.

Planområdet omfattar, förutom de redan bebyggda delarna av samhället väster om järnvägen, i huvudsak fastigheterna Fagerhult 1³⁸, 1⁶⁶ och 1³⁰⁵ samt Sällersås 2⁴.

Planområdets areal utgör c:a 96,1 har.

Planområdet är kuperat och omväxlande med en blandning av skogbevuxna kullar, glesare bevuxna mossar och öppna ängar.

Området ligger på en höjd av 110 - 130 meter över havet med de högsta delarna i väster.

Planområdet har via de allmänna vägarna 837 och 842 utfart till E 4.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgöres till största delen av friliggande enfamiljshus och industrier.

Enfamiljshusen är koncentrerade till planområdets norra del samt området bakom Junex fabriker.

Huvudparten av samhällets industrier är lokaliserade till planområdets södra del. Den dominerande industrin är Junex.

Kyrka och ålderdomshem liksom affärer ligger icke inom planområdet utan är belägna i den samhällsdel som begränsas av E 4 och järnvägen.

Planområdet genomkorsas i nordsydlig riktning av en av Sydsvenska Kraftaktiebolagets kraftledning på 130 kV.

Planområdet allmänt.

Nu föreliggande planförslag har tillkommit på kommunens initiativ och har sin grund i brist på tomtmark för såväl industrier som bostäder. För närvarande finns ingen mark att erbjuda industrier, som vill lokalisera sin verksamhet till samhället. Mark för bostäder inom byggnadsplanlagt område finns visserligen, men denna mark är ej i kommunal ägo. Bristen på tomtmark har föranlett kommunen att inköpa ett större markområde, fastigheten Sällersås 2⁴, vilket utgör huvudparten av det aktuella planförslagets ej tidigare planerade delar.

Som ett första led i planeringen upprättades tidigare omnämnda dispositionsplan vilken har förelagts länsstyrelsens experter.

Föreliggande byggnadsplan utgör en direkt vidarearbetning av dispositionsplanen.

En full utbyggnad av planområdet motsvarar en total befolkning av c:a 1400 personer inom samhället.

Planområdets disposition.

Vid upprättandet av nu föreliggande planförslag har strävan varit att skapa en samhällsdel som har goda interna gång- och cykelförbindelser med så få konfliktpunkter med körtrafiken som möjligt.

Bostäderna har grupperats öster om en ringväg som löper i fastighetens Sällersås 2⁴ västra gräns ner till den tvärväg som skär genom området i öst-västlig riktning i höjd med Fagerhultsjöns södra del samt norr om denna tvärväg. Genom denna gruppering i samband med matning av bostadsgrupperna via korta säckgator uppnår man den önskade trafiksepareringen och kan via det centrala grönområdet på ett trafiksäkert sätt sammanbinda idrottsplats och skola å ena sidan med bostäderna å andra sidan.

Affärerna har lokaliserats till ett område omedelbart norr om Junex fabriksområde och området kommer eventuellt att förutom affärer innehålla post, bibliotek m.m.

Söder om affärsområdet ligger ett idrottsområde som planeras inrymma bl.a. ishockey- och bowlingbanor.

Nordväst om affärsområdet har utlagts ett område för museum och samlingslokaler. Området är planerat inrymma ett privat museum och eventuellt också samlings-salar.

Skola och idrottsplats ligger centralt inom området och har, genom den direkta kontakten med samhällsdelens stora grönområde, goda kontakter med bostadsområdena och möjligheter att expandera.

Industriområdena har placerats i planområdets södra del i anslutning till redan befintliga industrier. Detta innebär dels att dessa befintliga industrier kan expandera, dels att nya industrier får bekväma förbindelser med E 4 och järnväg utan att den tunga trafiken behöver passera genom samhället.

Transformatorområde har utlagts inom planområdet i samråd med Sydkraft.

Planerad bebyggelse.

Enfamiljshusen inom planområdet ligger till största delen samlade kring säckgator. Eftersom utbyggnadstakten är relativt långsam kommer husen troligen att uppföras som s.k. löshus.

Huvuddelen av de nya enfamiljshusen föreslås utföras med en maximal taklutning av 30° . I anslutning till äldre bebyggelse tillåtes en högsta taklutning av 45° . I södra delen av planområdet har utlagts ett område som på grund av de dåliga grundförhållandena föreslagits utföras utan källare och som kompensation för detta med en maximal taklutning av 45° och inredd vind. För att skapa intima, lågskaliga boendemiljöer har flertalet säckgator gjorts korta samt har husen föreslagits få låg byggnadshöjd och låga takvinklar.

Skolområdet är tillräckligt stort för att tillåta en viss utbyggnad av skolan. Om skolbyggnaderna i framtiden skulle visa sig vara alltför små kan de utvidgas mot väster vilket dock kommer att medföra att körvägen mellan centrumområdet och idrottsplatsen ersättes med en cykel- och gångväg.

Handelsområdets bebyggelse har föreslagits maximerad till 2 våningar utan inredd vind för att undvika en betoning av området med hjälp av höga hus som skulle komma att bryta mot samhällets skala.

Grönområde.

De i planen redovisade grönområdena kan uppdelas i två typer, dels vad man skulle kunna kalla kommunikationsytor och torgbildningar, dels större sammanhängande grönområden.

Det stora centrala grönområdet utgöres av en mosse kring vilken bebyggelsen grupperats. Tomtplatserna har kontakt med grönområdet direkt eller via 3 - 4 meter breda gröngångar.

Strävan har varit att göra grönområdena antingen så stora att ingen särskild skötsel behövs eller så små att de blir lättskötta och eventuellt kan hårdgöras.

Vid Fedingesjön strax norr om planområdet ligger en badplats vilken har kontakt med planens centrala grönområde via ett grönstråk som passerar idrottsplatsen.

Arealfördelning.

Område för bostadsändamål (BF)	23,6 har
" " " (BSr)	1,0 "
" " bostads- och handelsändamål	1,6 "
" " allmänt ändamål	2,0 "
" " industriändamål	18,9 "
" " samlingslokaler	1,0 "
" " transformatorändamål	-
" " allmän plats, vägar och grönområde	44,7 "
Summa	96,1 har

Trafik och parkering.

Planområdet tangeras i norra delen av allmänna vägen 842. Runt planområdet är en ringväg utlagd som sammanbinder de allmänna vägarna 837 och 842 i stort sett utefter fastighetens Sällersås 2⁴ västra gräns. Denna ringväg sammanbindes i planområdets södra del medelst en tvärväg med den väg som löper parallellt med och omedelbart väster om järnvägen.

Till ovan nämnda tvärväg och ringväg ansluts direkt bostadsgatorna, utformade som säckgator, vilka slutar i vändplatser eller små torg. Från dessa torg utgår smala gröngångar som mynnar i det centrala grönområdet.

Inga allmänna parkeringsplatser har redovisats i planen med undantag för idrottsplatsens parkering, vilken tänkes bli matad i huvudsak från ringvägen när denna byggts ut. Övrig parkering föreslås ske på tomtmark.

Ringvägen och tvärvägen har i planen givits en bredd av 10 meter och nya bostadsgator en bredd av 8 meter.

Vatten och avlopp.

Beträffande vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet hänvisas till bilagda PM beträffande VA-frågorna.

Grundkartan.

Grundkartan är upprättad i december 1967 av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriavdelningen, Hälsingborg, dels genom fotogrammetrisk mätning av fastigheten Sällersås 2⁴ m.fl., dels genom kopiering och komplettering av en av distriktslantmätare H. Andersson år 1953 upprättad grundkarta över Skånes Fagerhults stationssamhälle.

Kontakter, samråd.

Under planarbetets gång har kontakter etablerats och samråd skett med länsarkitekten, landsantikvarien, kommunen, Vägverket, distriktslantmätaren, Sydkraft, Televerket, markägare.

N:r IIIG2-40-68 Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 19 juni 1969. KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB
På tjänstens vägnar:

Hälsingborg i maj 1968

Planavdelningen

Erik Brinck

Søren Nielsen

Ark.SAR

Mats Annerby

Ark.SAR

Sven Smith

Stadspl.tekn.