

## B E S K R I V N I N G

### Befintliga förhållanden.

Som underlag för planförslaget har använts grundkarta upprättad i maj 1969 av Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg.

Planområdet är beläget ca 1,5 km norr om Åsljunga samhälle i östra delen av Örkelljunga kommun och omfattar fastigheterna Sjöhultet 1:3, 1:4, 2:4, Järnbläst 3:5 och 3:6, avstyckningar från dessa fastigheter samt del av Åsljunga 74:1.

I den översiktliga planen över kommunens fritidsbebyggelse som upprättats 1967 ingår planområdet i föreslaget område för tät fritidsbebyggelse.

För Örkelljunga kommun utanför detaljplanerade områden gäller utomplansbestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 16 januari 1963. Kring Hultasjön gäller byggnadsförbud enligt 16 § naturvårdslagen intill ett avstånd från strandlinjen på 100 meter, utfärdat den 29 oktober 1964.

Landskapet inom planområdet är kuperat och omväxlande med öppna dalgångar och skogsbevuxna höjder. Även vegetationen är blandad med förekomst av både barr- och lövskog. Inom planområdets nordvästra del finns en större mosse. Mitt i planområdet är en sjö, Hultasjön, belägen. Bebyggelsen inom området består av de boningshus och ekonomibyggnader som tillhört de ursprungliga jordbruksfastigheterna. Utmed Hultasjöns nordvästra strand finns dessutom två grupper fritidshus delvis belägna inom strandskyddsområdet.

### Planförslaget.

Den föreslagna bebyggelsen är uppdelad i två huvudgrupper, en sydost om och en norr om Hultasjön. Dessa huvudgrupper är i sin tur indelade i mindre grupper åtskiljda av parkmark så att de flesta tomtplatserna har direkt anslutning till park.

Bebyggelsen föreslås bli av typ friliggande stugor, varför tomtplatserna givits en storlek av 1200-1500 m<sup>2</sup>. I samband med exploateringen och byggnadslovsgivningar bör stor vikt läggas vid husens typ och placering på tomtplatserna så att husgrupperna smälter in i den omgivande naturen. Viss samordning av tak-

former och takmaterial bör även ske. Totalt föreslås inom planområdet ca 230 tomtplatser, befintliga avstyckningar inräknade. Planområdets totala areal är ca 138 hektar, vilket medför ett utnyttjande på 1,7 hus/hektar. Området har via befintliga vägar förbindelse dels söderifrån med E4 i Åsljunga, dels norrifrån med den ca 1,5 km norr om planområdet belägna allmänna vägen, som förbinder Örkelljunga och Skånes Fagerhult. Även västerifrån är en anslutning till denna väg möjlig genom förbättring av en befintlig väg. Vägsystemet inom området har uppbyggts med utgångspunkt från dessa befintliga vägar. Vid Hultasjöns östra strand finns en befintlig badplats som efter viss komplettering kan betjäna hela planområdet. Området mellan vägen och sjön har utlagts som fritidsområde för att möjliggöra uppförande av servicebyggnader till badet. I anslutning till detta område föreslås även ett område för båtbygggar o.dyl.

På de öppna ängarna öster om vägen i höjd med badplatsen torde bollplaner av olika slag kunna anläggas. Rika möjligheter till olika friluftsverksamheter finns även i anslutning till planområdet. Bl.a. sträcker sig en av Skid- och Friluftsförbundet anordnad motionsstig med utgångspunkt från Åsljungagården upp till södra delen av Hultasjön. I Hultasjön finns möjligheter till fiske genom att ädelfisk inplanterats.

Vid utarbetandet av planförslaget har samråd ägt rum med länsarkitekten, länsingenjören, naturvårdsintendenten, kommunalingenjören i Örkelljunga samt markägarna.

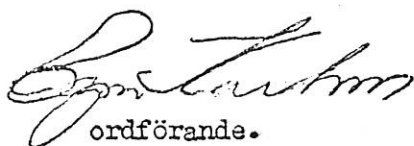
Separat VA-utredning upprättad av ing. B. Espersson, Limhamm medföljer handlingarna.

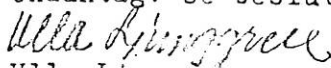
Byggnadsplanebestämmelser avsedda att gälla för planområdet föreslås i enlighet med bifogat förslag.

Kristianstad i augusti 1970

  
arkitekt SAR

Tillhör fullmäktiges i Örkelljunga kommun  
beslut av den 28/2 1972 § 30  
betygar:

  
ordförande.

Nr 11.082-1239-72. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 28 december 1972.  
Undantag: se beslutet  
  
Ulla Ljunggren

## BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

### § 1.

#### Byggnadsplaneområdets användning.

##### Mom. 1. Byggnadsmark.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

##### Mom. 2. Specialområden.

a) Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.

b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde och får inte utfyllas eller överbyggas.

c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde och får inte utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt.

### § 2.

#### Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

### § 3.

#### Byggnadssätt.

Inom med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

### § 4.

#### Del av tomtplats som får bebyggas och antal byggnader å tomtplats.

Mom. 1. Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

Mom. 2. Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

### § 5.

#### Våningsantal.

Inom med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

§ 6.

Byggnads höjd.

- Mom. 1. Inom med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,4 meter.
- Mom. 2. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

§ 7.

Antal lägenheter.

- Å med F betecknat område får bostad icke inrymma fler än en lägenhet.
- I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Kristianstad i augusti 1970

*Bo Lindberg*

arkitekt SAR

Tillhör fullmäktiges i Örskelljunga kommun  
beslut av den 28/2 1972 § 30  
betygar:

*Egon Karlsson*  
ordförande.

Tillägg till byggnadsplanebestämmelser

Tomtplats storlek

På med F betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 1500 m<sup>2</sup>.

Kristianstad i maj 1972

*Bo Lindberg*  
arkitekt SAR

Tillhör fullmäktiges i Örskelljunga kommun  
beslut av den 28/2 1972 § 30  
betygar:

*Egon Karlsson*  
ordförande.

Nr 11.082-1239-72. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 28 december 1972.

Undantag: se beslutet

*Ulla Ljunggren*  
Ulla Ljunggren

## EXPLOATERINGSAVTAL

för byggnadsplaneområde med fritidsbebyggelse å fastigheterna Sjöhultet 1:3, 1:4, 2:4, Järnbläst 3:5, 3:6 samt del av Åsljunga 74:1 allt i Örskelljunga kommun och socken.

Mellan Örskelljunga kommun genom dess kommunstyrelse å ena, samt direktör Tore Lauritzon och med. dr. Evert Hansson, nedan kallad exploatören, å andra sidan, träffas följande avtal om exploatering av det område, som omfattas av ett av arkitekten Bo Lindborg i Kristianstad i augusti 1970 upprättat förslag som åskådliggjorts å karta med därtill hörande beskrivning jämte byggnadsplanebestämmelser.

### 1 §.

#### BYGGNADSPLAN

Parterna förutsätter dels att kommunfullmäktige före den 1 april 1972 genom beslut, som vinner laga kraft, antager ovannämnda förslag till byggnadsplan och godkänner detta avtal, dels att byggnadsplan i vad avser exploateringsområdet blir fastställd i huvudsaklig överensstämmelse med av byggnadsnämnden antaget förslag den 16 augusti 1971, § 294. Därest någon av dessa förutsättningar icke uppfylles, är detta avtal till alla delar förfallet.

Exploatören bekostar grundkarta och byggnadsplaneförslag för exploateringsområdet samt erforderliga utredningar för anläggningar, som enligt 3 § skall ombesörjas av honom.

### 2 §.

#### MARK

Exploatören överlåter med full äganderätt och utan ersättning, dels till förening, som anges i 9 §, plats avsedd för bad eller båtar (Vb-område) samt område för rekreatiönsändamål (Ra-område), dels till kommunen de delar av exploateringsområdet, som enligt byggnadsplaneförslaget avses för väg eller annan allmän plats.

Överlåtelserna gäller med de ändringar av gränserna för områdena som eventuellt göres vid blivande lantmäteriförrättning.

Exploatören skall på egen bekostnad föranstalta om lantmäteriförrättning, som kan erfordras för att de överlåtna områdena skall utgöra särskilda fastigheter, och ombesörja, att fastigheterna befrias från inteckning eller annan särskild rätt, som gäller däri.

Kommunen äger rätt att tillträda den för kommunen avsedda marken när 2/3 av kvartersmarken bebyggs.

Så snart erforderlig fastighetsbildning ägt rum, lämnar exploatören

-2-

till kommunen fångeshandling å den till kommunen överlåtna marken. Fångeshandling å den för bad och båtar avsedda marken överlämnas av exploatören till ifrågavarande förening snarast möjligt efter föreningens bildande.

Exploatören är vidare skyldig att, om kommunen så påfordrar - på plats som hälsovårdsnämnden finner godtagbar - vederlagsfritt till kommunen upplåta mark till avstjälpningsplats för exploateringsområdets behov.

### 3 §.

#### ANLÄGGNINGAR OCH DERAS FINANSIERING

Exploatören förbinder sig att

- a) ombesörja och bekosta anläggandet av dels vägar och andra allmänna platser, inklusive erforderliga parkeringsplatser, gångvägar, lekplatser, bad- och båtplatser m.m, enligt antydan å byggnadsplane-kartan och i anslutning till badplats, Ra-område och byggnadskvarter, och dels anläggning för vattenförsörjning och avlopp enligt utredning upprättad i augusti 1970, vilket bilagts förslaget;
- b) till nedan i 9 § angiven förening utan vederlag med full äganderätt överlåta anläggningen för vattenförsörjning och avlopp gällande inom planområdet - jämte inmätningssritningarna för anläggningen;
- c) på exploateringsområdet icke utan kommunens godkännande avverka skog eller göra andra ingrepp i naturen, som kan inverka menligt med hänsyn till områdets avsedda användning, samt att efter skogsavverkning och dylikt avstäda området;
- d) attmedge exploatering endast på sådant sätt att sanitära olägenheter därav icke behöver befaras,
- e) att utan anslutningsavgift medge anslutning till gemensamt vattenledningsnät av befintliga fastigheter inom planområdet, vilka före planförslagets godkännande av kommun - fullmäktige ha iordningställd vattentäkt, som lämnar godtagbart vatten för hushållsändamål,
- f) att genom exploatering eller annorledes icke vidtaga åtgärder till förhindrande av tillträde för allmänheten till i byggnadsplanen upptagna parkområden o.dyl.

### 4 §.

#### PROGRAMHANDLINGAR M M

I 3 § a) angivna anläggningar skall utföras av entreprenör, som godkänts av kommunen. Innan programhandlingar utsändes för anbudsgivning och innan entreprenadkontrakt tecknas, skall exploatören inhämta kommunens godkännande av respektive handlingar.

## 5 §.

### SERVITUT

Exploatören upplåter till förmån för den fastighet eller de fastigheter, som kommunen bestämmer, servitut, avseende rätt att utan ersättning på kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, elektricitet eller annat ävensom att utföra erforderliga inspektioner samt reparations- eller ombyggnadsarbeten å desamma.

Servitutsrättnigheterna skall säkerställas antingen genom jorddelningsservitut i samband med tomtplatsernas avstyckande eller, där sådant servitut ej kan tillskapas, genom inteckning i berörda fastigheter.

För intrång eller skada i samband med servitutsrättigheternas begagnande utgår skälig ersättning.

## § 6.

### KONTROLL, GARANTIANSVAR M M

Kommunen äger rätt att över anläggningsarbetena utöva den kontroll kommunen finner lämplig. Exploatören förbinder sig att ersätta kommunens kostnader för kontrollen intill ett belopp av 2 % av anläggningskostnaderna.

Sedan anläggning färdigställt, skall den av exploatören anmälas för slutbesiktning, varom kommunen har att föranstalta snarast möjligt. Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet under en tid av två år, räknat från dag, som angives i utlåtande över slutbesiktningen. Under garantitiden framträdande fel och brister skall av exploatören utan dröjsmål avhjälpas. Åsidosätter exploatören vad sålunda åligger honom, äger kommunen utföra arbetet på hans bekostnad. Omedelbart före garantitidens utgång skall, om kommunen så påfordrar, hållas garantibesiktning.

Exploatören gäldar kostnaderna för slut- och garantibesiktningar.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivits därom i de av Svenska Tekniska föreningens rekommenderade allmänna bestämmelserna för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader.

Skall anläggning, som avses i 3 § handhåvas av annan än kommunen, äger kommunen att till denne överlåta sin på exploatörens garantiansvar grundade rätt.

7 §.

PÅFÖLJD VID BRISTANDE UTFÖRANDE

Därest exploatören icke rätteligen fullgör de arbeten som det åligger honom att ombesörja enligt 3 § a), äger kommunen utföra vad som brister varvid exploatören blir skyldig bestrida kostnaderna härför.

8 §.

VÄGFÖRENING M M

Vägar och övriga allmänna platser inom exploateringsområdet skall snarast möjligt efter färdigställandet övertagas till väghållning och underhåll av vägförening, bildad jämlikt lagen om enskilda vägar. Intill dess dylikt övertagande skett, ansvarar exploatören för skötsel och underhåll av vägar och allmänna platser i övrigt.

9 §.

FASTIGHETSÄGAREFÖRENING

I 2 § angivet specialområde för bad eller båtar, område för fritidsändamål, samt den för exploateringsområdet gemensamma anläggningen för vatten och avlopp avses för framtiden skola handhas av tomtägarna inom exploateringsområdet genom en ekonomisk förening. Specialområdet skall överlåtas till föreningen så snart föreningen bildats. Överlåtelser av anläggningen skall ske snarast möjligt efter färdigställandet.

Intill dess nu angivna överlåtelser ägt rum, ombesörjer exploatören skötseln av respektive områden och anläggningar.

Det åligger exploatören tillse, att i föreningens stadgar intages bestämmelser, att - om kommunen anser det påkallat för att en tillfredsställande lösning av vatten- och avloppsfrågorna för området ensamt eller gemensamt med annat bebyggelseområde skall ernås - föreningen skall upphöra med sin verksamhet beträffande vatten- och avloppsanläggningen och utan vederlag till kommunen överlåta densamma med tillhörande rättigheter.

10 §.

TIDPLAN

Anläggningsarbetena skall utföras i sådan takt, att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom området. På begäran av kommunen har exploatören att efter samråd med kommunen upprätta en tidplan för arbetenas bedrivande.

11 §.

#### KONTRAKT MED TOMTKÖPARE

Exploatören förbinder sig att vid försäljning av tomtplatser inom området i köpekontrakten intaga bestämmelser, enligt vilka köparen

1. ålägges skyldighet

att ingå i förening, som avses i 9 § här ovan, samt att därest fastigheten överlåtes, genom överlåtelseavtalet överföra denna skyldighet på nye ägaren,

2. erinras om

a) skyldigheten att söka byggnadslov för ny-, till- eller ombyggnad å fastigheten,

b) skyldigheten att, därest kommunal renhållning för området kommer till stånd, erlägga därför utgående avgifter till kommunen, samt,

c) förbudet mot att utan hälsovårdsnämndens medgivande anordna vattenklosett och

3. upplyses om de förpliktelser avseende gemensamhetsanordningar, som exploatören enligt detta avtal åtagit sig.

12 §.

#### SÄKERHET

För rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt avtalet ska exploatören vid detta avtals undertecknande ställa säkerhet å uppgående till 50.000:- kronor - som kommunen finner godtagbar. Av denna säkerhet skall kommunen, i den mån exploatören utför anläggningarna enligt detta avtal och kommunen godkänner desamma, återlämna så stor del, att den resterande säkerheten enligt kommunens bedömande är betryggande för rätta fullgörandet av exploatörens återstående skyldigheter.

13 §.

#### ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får icke av exploatören utan kommunens medgivande överlåtas på annan.

Avtalet är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

..... Helsingfors .....  
.....  
.....  
..... Helsingfors .....

den 10/11-77.  
.....  
.....  
..... Helsingfors .....