

Värsjö samhälle
Örkelljunga kommun
Kristianstads län
Förslag till byggnadsplan

1980 : 23.

11.082-3001-80

Dnr 11.082-3001-80. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 13 april 1981. Undantag: se beslutet

BESKRIVNING

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

HANDLINGAR

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

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg, år 1969 och kompletterad åren 1978 och 1979 av lantmäteriet i Klippan, beträffande byggnader och fastighetsindelning.

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

Vägplan, upprättad av vägverket i Kristianstad, gällande ombyggnad av allmänna vägen E4 med tillhörande anslutningar o.dyl. genom samhället, har legat till grund för denna del av planarbetet. Se bilaga 2.

Fastighetsförteckning har upprättats av lantmätare Rolf Carlsson, Klippan. Se bilaga 3.

Markundersökning har utförts av Kjessler & Mannerstråle AB i samband med projekteringen för VA-handlingar enligt ovan samt i anslutning till studien av första skissförslaget. Se bilaga 4.

Samrådsyttrande från Länsstyrelsens planenhet har lämnats enligt bilagt protokoll. Se bilaga 5.

Kommunala styrelser och nämnder har handlagt planförslag i 2 omgångar enligt paragrafer noterade under bilaga 6.

Information till allmänheten har lämnats enligt bifogade protokoll. Se bilaga 7.

PM i anslutning till begäran om upprättande av detaljplan. Se bilaga 8.

PLANDATA

Lägesbestämning

Värsjö samhälle är beläget vid E4, norr om Örkelljunga, inom Skånes Fagerhults socken, och avgränsas i väster av järnvägsområdet och i öster av E4-området.

Areal

Planområdets totala areal utgör 25,5 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Något detaljplaneförslag har ej tidigare upprättats för Värsjö samhälle. Enligt Kommunöversikten, antagen av Kf 1977-03-21, gäller "05 Områdesplan för Värsjö samhälle": "med hänsyn till den omfattande bebyggelse som finns, måste de sanitära frågorna, vatten och avlopp, lösas inom en snar framtid"

Denna områdesplan - se bilaga 9 - har legat till grund för planarbetet.

Kommunala ställningstaganden

Under senare delen av 60-talet och hela 70-talet har de sanitära problemen i Värsjö samhälle diskuterats och en rad förslag till åtgärder har framförts. Beslut om VA-anläggning med anslutning till reningsverket i Åsljunga fattades av Kf 1977-06-20, § 105, och anläggningsarbetet är i huvudsak färdigställt.

Den 12/12 1977 enligt § 602 tog byggnadsnämnden upp frågan om upprättandet av detaljplan över Värsjö samhälle, med motivering enligt stadsarkitektens PM (bilaga 8) och föreslog detaljplanering av samhället. Ks accepterade byggnadsnämndens förslag och planläggningsarbetet kunde påbörjas. Det är alltså inte i första hand en fråga om tillskott av lägenheter enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram, utan om ett bibehållande av "en levande landsbygd".

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängen är delvis småkuperad, delvis öppen och relativt svagt nivererad. En rad mindre och större bäckar genomkorsar området, med dammar och blötområden. Grunden består av morän. Planområdet är i allmänhet relativt lätt att bebygga.

Vegetation: Inom planområdet - som i huvudsak är bebyggt - finns vissa öppna ängs- och åkerområden, som ^{också} kan bebyggas. Något hinder härför finns ej ur bevarandesynpunkter för åker eller skog.

Bebyggelse: Större delen av området är tidigare bebyggt, men luckor finns lite varstans där kompletterande nybebyggelse kan tillkomma. Längst i söder och norr kan dock viss samlad nybebyggelse av bostäder tillkomma. Det rör sig dock totalt endast om något 25 - 30-tal hus.

Vägar och trafik: Genom samhället går allmänna vägen E4, som skall breddas.

Planområdet omfattar endast västra sidan om vägen, då ingen tillkommande bebyggelse önskas på östra sidan. De byggfrågor som här kan bli aktuella får studeras och lösas från fall till fall.

I anslutning till väglagen § 47 har länsstyrelsen föreskrivit en 50 m bred nybyggnads - förbudszon räknat från vägområdet (= släntens yttersida). Inom detta område tillåtes ingen ny bebyggelse. För bostadsbebyggelse gäller ett motsvarande avstånd av 70 m från vägmitt på grund av bullerstörningar. Detta betyder stora svårigheter och intrång för en lång rad fastigheter, varav de flesta redan är bebyggda. När aktuella byggfrågor här uppkommer får dock problemen lösas på ett för båda parter bästa möjliga sätt fall för fall.

Allmänna vägen 839 genom samhället bibehålles i huvudsak i befintligt läge - justeringar göres dock enligt vägplanen vid anslutningarna till E4 i norr och söder. Även övriga vägar inom samhället bibehålles i huvudsak i befintliga lägen - justeringar och breddningar har dock föreslagits. Ett par nya återvändsgator har föreslagits för att möjliggöra viss tillkommande bebyggelse respektive samla upp bebyggelse som annars skulle haft direktutfart till E4. Inom planområdets norra del har en ny väg föreslagits för att möjliggöra tillkommande bebyggelse för bostäder och industri.

Ledningssystem: Som tidigare omnämnts har utbyggnaden av VA-nätet i huvudsak genomförts. Det är för övrigt detta ledningssystem som dels avgränsat planområdet åt norr och söder och dels styrt planläggningen när det gäller gator och kvarter.

Se för övrigt bifogad VA-utredning (bilaga 1).

Detta ledningssystem kan byggas ut åt norr och söder om det senare skulle visa sig önskvärt.

Markägförhållanden: Då planområdet upptar ett i huvudsak bebyggt samhälle är marken uppdelad i ett stort antal enskilt ägda tomter och fastigheter. Kommunen äger ingen mark.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Bakgrunden till planförslaget har omnämnts tidigare - att sanera och ge samhället och bygden möjlighet att leva vidare på en icke ytterligare minskande service-nivå. Viss tillkommande bebyggelse är därför ett villkor. Även av VA-ekonomiska skäl är tillkommande bebyggelse önskvärd.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse är i viss utsträckning gammal och med eftersatt underhåll. Det är dock den enskilde mark- och husägaren, som får avgöra frågan om rivning respektive upprustning eller hybyggnation. Tillkommande bostadsbebyggelse begränsas dels till utfyllandet av luckor inom samhället och dels till vissa mindre nya områden i söder - även här i anslutning till befintlig bebyggelse.

All bebyggelse avses ske som en- och tvåfamiljs friliggande bostadshus i enskild ägo.

Frågan om tomtstorlek får avgöras från fall till fall då befintlig bebyggelse och tomtbildning i hög grad begränsar möjligheterna.

Arbetsplatser: Inom planområdets norra del har områden för småindustri lagts in. Sådan industri finns tidigare huvudsakligen lokaliserad till områden öster om E4, där någon ytterligare etablering icke längre är önskvärd.

Skolor finns ej i Värsjö och förutses ej heller tillkomma inom överskådbar tid. Skolskjutsar går nu till Fagerhult och Örkelljunga. För förskola gäller samma förhållanden.

Handel: Lanthandel finns i Värsjö (Värsjö 6:97) och denna hoppas och önskar man skall kunna vara kvar och leva vidare som en viktig del för områdets när-service.

Friytor

Inom planområdet är grönytor nu begränsade till i huvudsak ett område inom norra delen och ett inom södra delen, där lekområden skall kunna anordnas.

Runt hela planområdet finns stora skogs- och ängsområden allemansrättsligt tillgängliga.

Omedelbart söder om planområdet ligger samhällets idrottsplats - även den lättillgänglig för intresserade.

Vägar och trafik, parkering m.m.

Befintliga och nya vägar har tidigare omnämnts. De större vägarna - allmänna vägen genom samhället och matargatan i norr genom ett nytt industriområde - föreslås kunna byggas ut till 10 m bredd med tanke på tung trafik, medan de mindre vägarna föreslås få en bredd av 8 m eller mindre.

Några särskilda leder för gång- och cykeltrafik har ej planerats med tanke på samhällets storlek.

Parkering avses anordnas på respektive fastighet för eget behov enligt gällande bestämmelser. Allmän parkeringsplats och uppställningsplats för tunga fordon kan vid eventuellt behov ske på gamla lastningsplatsen vid järnvägen, som avses bibehållas för eventuellt framtida behov för lastning och lossning av järnvägsvagnar.

Immissioner och klimat

Trafikbuller: På grund av samhällets läge omedelbart intill E4 är delar av redan bebyggda områden bullerstörda. Inom sådana områden avses ingen ny bebyggelse tillkomma, som är bullerkänslig. Detta gäller i första hand bostäder, men kan i viss utsträckning även gälla andra lokaler där folk arbetar eller vistas. För sådana byggnader och lokaler skall särskild uppmärksamhet ägnas dessa problem och åtgärder vidtagas i erforderlig utsträckning. De mest utsatta områdena har på plankartan markerats med snedstreck, men kan även gälla andra områden nära E4.

Vindförhållanden utgör i Värsjö inget större problem. Enligt Kommunöversikten ligger vissa delar av planområdet i norr inom R 17:s yttre zon: svinstallar med mer än 1.000 svin. - Inom ett område av 1.000 i från anläggningens centrum gäller att nybyggnader för bostads- och fritidsändamål ej är tillåtna. Denna svinstallsanläggning ligger NÖ om planområdet - medan de förhärskande vindarna kommer från väster. Dessutom tillkommer ingen bostadsbebyggelse inom detta område, utan endast industri.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp: För detta har redogjorts tidigare.

Värme: Individuell uppvärmning förutses i ny bebyggelse liksom i befintlig. Såväl vattenburen olje- eller elvärme som direktverkande eluppvärmning accepteras.

Avfall: Traditionell individuell uppsamling.

PLANGENOMFÖRANDE

Kommunen äger ingen mark för bebyggelse inom planområdet. Ej heller finnes något exploateringsavtal med enskild markägare. Planläggningen har heller ej tillkommit för bebyggelse enligt något kommunalt bostadsbyggnadsprogram, utan här är det framför allt fråga om sanering av en gammal by med möjlighet till upprustning och begränsad nybyggnad genom enskilt initiativ.

VA-utbyggnaden beräknas vara avslutad innevarande år med befintlig bebyggelse inkopplad till nätet. Det största hindret för nybyggnad är därmed undanröjt.

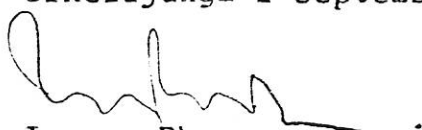
Något större "tryck" för nybyggnad torde ej finnas och det kan därför taga lång tid innan planområdet helt tagits i anspråk för avsedda ändamål.

SAMRÅD

Studier för VA-anläggning har pågått sedan slutet av 60-talet och den politiska debatten har varit livlig. När förslag till VA-plan och vägplan utarbetats, har dessa presenterats och diskuterats såväl i Värsjö samhälle som i kommunen i sin helhet.

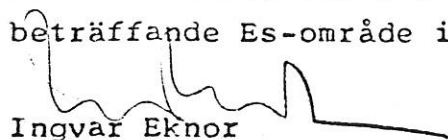
Skissutkast och förslag till byggnadsplan har remitterats till kommunala nämnder och styrelser enligt bilaga 6 - presentation i Värsjö har skett enligt bilaga 7 och samrådsyttrande från länsstyrelsen enligt bilaga 5.

Örkelljunga i september 1979


Ingvar Eknor
Stadsarkitekt


Bengt Larsson
Kommunalingenjör

Plankartan reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 1980-04-28, § 117, beträffande Es-område i norra delen.


Ingvar Eknor


Bengt Larsson

Tillhör kommunfullmäktiges i Örkelljunga beslut den 15.1.9... 19.8.0..., § 119., betygar:


A. Pålsson
Konsliet

Värsjö samhälle
Örkelljunga kommun
Kristianstads län
Förslag till byggnadsplan

1980 11 23.

11.082-3001-80

Dnr 11.082-3001-80. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 13 april 1981. Undantag: se beslutet

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- d) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- e) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.
- f) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

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

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras 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.

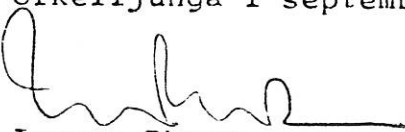
6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,6 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses 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 september 1979

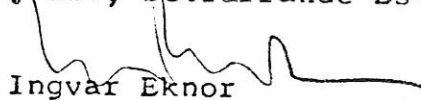


Ingvar Eknor
Stadsarkitekt

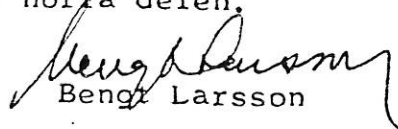


Bengt Larsson
Kommunalingenjör

Plankartan reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 1980-04-28, § 117, beträffande Es-område i norra delen.

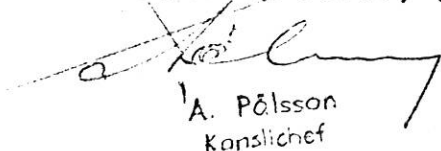


Ingvar Eknor



Bengt Larsson

Tillhör kommunfullmäktiges i Örkelljunga beslut den 15.1.9. 1980., § 119., betyggar:



A. Pålsson
Konsulchef

Kopierat skickat betygas

Stockholm den 1/9 1981
LiberKartor

Pia Dufgfrans

Värsjö samhälle
Örkelljunga kommun
Kristianstads län
Förslag till byggnadsplan

1980 : 23.

11.082-3001-80

Dnr 11.082-3001-80. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 13 april 1981. Undantag: se beslutet

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg, år 1969 och kompletterad åren 1978 och 1979 av lantmäteriet i Klippan, beträffande byggnader och fastighetsindelning.

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

Vägplan, upprättad av vägverket i Kristianstad, gällande ombyggnad av allmänna vägen E4 med tillhörande anslutningar o.dyl. genom samhället, har legat till grund för denna del av planarbetet. Se bilaga 2.

Fastighetsförteckning har upprättats av lantmätare Rolf Carlsson, Klippan. Se bilaga 3.

Markundersökning har utförts av Kjessler & Mannerstråle AB i samband med projekteringen för VA-handlingar enligt ovan samt i anslutning till studien av första skissförslaget. Se bilaga 4.

Samrådsyttrande från Länsstyrelsens planenhet har lämnats enligt bilagt protokoll. Se bilaga 5.

Kommunala styrelser och nämnder har handlagt planförslag i 2 omgångar enligt paragrafer noterade under bilaga 6.

Information till allmänheten har lämnats enligt bifogade protokoll. Se bilaga 7.

PM i anslutning till begäran om upprättande av detaljplan. Se bilaga 8.

PLANDATA

Lägesbestämning

Värsjö samhälle är beläget vid E4, norr om Örkelljunga, inom Skånes Fagerhults socken, och avgränsas i väster av järnvägsområdet och i öster av E4-området.

Areal

Planområdets totala areal utgör 25,5 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Något detaljplaneförslag har ej tidigare upprättats för Värsjö samhälle. Enligt Kommunöversikten, antagen av Kf 1977-03-21, gäller "O5 Områdesplan för Värsjö samhälle": "med hänsyn till den omfattande bebyggelse som finns, måste de sanitära frågorna, vatten och avlopp, lösas inom en snar framtid"

Denna områdesplan - se bilaga 9 - har legat till grund för planarbetet.

Kommunala ställningstaganden

Under senare delen av 60-talet och hela 70-talet har de sanitära problemen i Värsjö samhälle diskuterats och en rad förslag till åtgärder har framförts. Beslut om VA-anläggning med anslutning till reningsverket i Åsljunga fattades av Kf 1977-06-20, § 105, och anläggningsarbetet är i huvudsak färdigställt.

Den 12/12 1977 enligt § 602 tog byggnadsnämnden upp frågan om upprättandet av detaljplan över Värsjö samhälle, med motivering enligt stadsarkitektens PM (bilaga 8) och föreslog detaljplanering av samhället. Ks accepterade byggnadsnämndens förslag och planläggningsarbetet kunde påbörjas. Det är alltså inte i första hand en fråga om tillskott av lägenheter enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram, utan om ett bibehållande av "en levande landsbygd".

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängen är delvis småkuperad, delvis öppen och relativt svagt nivellerad. En rad mindre och större bäckar genomkorsar området, med dammar och blötområden. Grunden består av morän. Planområdet är i allmänhet relativt lätt att bebygga.

Vegetation: Inom planområdet - som i huvudsak är bebyggt - finns vissa öppna ängs- och åkerområden, som ^(också) kan bebyggas. Något hinder härför finns ej ur bevarandesynpunkter för åker eller skog.

Bebyggelse: Större delen av området är tidigare bebyggt, men luckor finns lite varstans där kompletterande nybebyggelse kan tillkomma. Längst i söder och norr kan dock viss samlad nybebyggelse av bostäder tillkomma. Det rör sig dock totalt endast om något 25 - 30-tal hus.

Vägar och trafik: Genom samhället går allmänna vägen E4, som skall breddas.

Planområdet omfattar endast västra sidan om vägen, då ingen tillkommande bebyggelse önskas på östra sidan. De byggfrågor som här kan bli aktuella får studeras och lösas från fall till fall.

I anslutning till väglagen § 47 har länsstyrelsen föreskrivit en 50 m bred nybyggnads - förbudszon räknat från vägområdet (= släntens yttersida). Inom detta område tillåtes ingen ny bebyggelse. För bostadsbebyggelse gäller ett motsvarande avstånd av 70 m från vägmitt på grund av bullerstörningar. Detta betyder stora svårigheter och intrång för en lång rad fastigheter, varav de flesta redan är bebyggda. När aktuella byggfrågor här uppkommer får dock problemen lösas på ett för båda parter bästa möjliga sätt fall för fall.

Allmänna vägen 839 genom samhället bibehålles i huvudsak i befintligt läge - justeringar göres dock enligt vägplanen vid anslutningarna till E4 i norr och söder. Även övriga vägar inom samhället bibehålles i huvudsak i befintliga lägen - justeringar och breddningar har dock föreslagits. Ett par nya återvändsgator har föreslagits för att möjliggöra viss tillkommande bebyggelse respektive samla upp bebyggelse som annars skulle haft direktutfert till E4. Inom planområdets norra del har en ny väg föreslagits för att möjliggöra tillkommande bebyggelse för bostäder och industri.

Ledningssystem: Som tidigare omnämnts har utbyggnaden av VA-nätet i huvudsak genomförts. Det är för övrigt detta ledningssystem som dels avgränsat planområdet åt norr och söder och dels styrt planläggningen när det gäller gator och kvarter.

Se för övrigt bifogad VA-utredning (bilaga 1).

Detta ledningssystem kan byggas ut åt norr och söder om det senare skulle visa sig önskvärt.

Markägförhållanden: Då planområdet upptar ett i huvudsak bebyggt samhälle är marken uppdelad i ett stort antal enskilt ägda tomter och fastigheter. Kommunen äger ingen mark.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Bakgrunden till planförslaget har omnämnts tidigare - att sanera och ge samhället och bygden möjlighet att leva vidare på en icke ytterligare minskande service-nivå. Viss tillkommande bebyggelse är därför ett villkor. Även av VA-ekonomiska skäl är tillkommande bebyggelse önskvärd.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse är i viss utsträckning gammal och med eftersatt underhåll. Det är dock den enskilde mark- och husägaren, som får avgöra frågan om rivning respektive upprustning eller hybyggnation. Tillkommande bostadsbebyggelse begränsas dels till utfyllandet av luckor inom samhället och dels till vissa mindre nya områden i söder - även här i anslutning till befintlig bebyggelse.

All bebyggelse avses ske som en- och tvåfamiljs friliggande bostadshus i enskild ägo.

Frågan om tomtstorlek får avgöras från fall till fall då befintlig bebyggelse och tomtbildning i hög grad begränsar möjligheterna.

Arbetsplatser: Inom planområdets norra del har områden för småindustri lagts in. Sådan industri finns tidigare huvudsakligen lokaliserad till områden öster om E4, där någon ytterligare etablering icke längre är önskvärd.

Skolor finns ej i Värsjö och förutses ej heller tillkomma inom överskådbar tid. Skolskjutsar går nu till Fagerhult och Örkellunga.

För förskola gäller samma förhållanden.

Handel: Lanthandel finns i Värsjö (Värsjö 6:97) och denna hoppas och önskar man skall kunna vara kvar och leva vidare som en viktig del för områdets när-service.

Friytor

Inom planområdet är grönytor nu begränsade till i huvudsak ett område inom norra delen och ett inom södra delen, där lekområden skall kunna anordnas.

Runt hela planområdet finns stora skogs- och ängsområden allemansrättsligt tillgängliga.

Omedelbart söder om planområdet ligger samhällets idrottsplats - även den lättillgänglig för intresserade.

Vägar och trafik, parkering m.m.

Befintliga och nya vägar har tidigare omnämnts. De större vägarna - allmänna vägen genom samhället och matargatan i norr genom ett nytt industriområde - föreslås kunna byggas ut till 10 m bredd med tanke på tung trafik, medan de mindre vägarna föreslås få en bredd av 8 m eller mindre.

Några särskilda leder för gång- och cykeltrafik har ej planerats med tanke på samhällets storlek.

Parkering avses anordnas på respektive fastighet för eget behov enligt gällande bestämmelser. Allmän parkeringsplats och uppställningsplats för tunga fordon kan vid eventuellt behov ske på gamla lastningsplatsen vid järnvägen, som avses bibehållas för eventuellt framtida behov för lastning och lossning av järnvägsvagnar.

Immissioner och klimat

Trafikbuller: På grund av samhällets läge omedelbart intill E4 är delar av redan bebyggda områden bullerstörda. Inom sådana områden avses ingen ny bebyggelse tillkomma, som är bullerkänslig. Detta gäller i första hand bostäder, men kan i viss utsträckning även gälla andra lokaler där folk arbetar eller vistas. För sådana byggnader och lokaler skall särskild uppmärksamhet ägnas dessa problem och åtgärder vidtagas i erforderlig utsträckning. De mest utsatta områdena har på plankartan markerats med snedstreck, men kan även gälla andra områden nära E4.

Vindförhållanden utgör i Värsjö inget större problem. Enligt Kommunöversikten ligger vissa delar av planområdet i norr inom R 17:s yttre zon: svinstallar med mer än 1.000 svin. - Inom ett område av 1.000 m från anläggningens centrum gäller att nybyggnader för bostads- och fritidsändamål ej är tillåtna. Denna svinstallsanläggning ligger NÖ om planområdet - medan de förhärskande vindarna kommer från väster. Dessutom tillkommer ingen bostadsbebyggelse inom detta område, utan endast industri.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp: För detta har redogjorts tidigare.

Värme: Individuell uppvärmning förutses i ny bebyggelse liksom i befintlig. Såväl vattenburen olje- eller elvärme som direktverkande eluppvärmning accepteras.

Avfall: Traditionell individuell uppsamling.

PLANGENOMFÖRANDE

Kommunen äger ingen mark för bebyggelse inom planområdet. Ej heller finnes något exploateringsavtal med enskild markägare. Planläggningen har heller ej tillkommit för bebyggelse enligt något kommunalt bostadsbyggnadsprogram, utan här är det framför allt fråga om sanering av en gammal by med möjlighet till upprustning och begränsad nybyggnad genom enskilt initiativ.

VA-utbyggnaden beräknas vara avslutad innevarande år med befintlig bebyggelse inkopplad till nätet. Det största hindret för nybyggnad är därmed undanröjt.

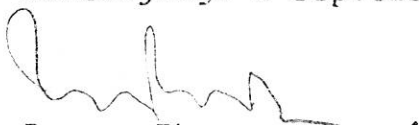
Något större "tryck" för nybyggnad torde ej finnas och det kan därför taga lång tid innan planområdet helt tagits i anspråk för avsedda ändamål.

SAMRÅD

Studier för VA-anläggning har pågått sedan slutet av 60-talet och den politiska debatten har varit livlig. När förslag till VA-plan och vägplan utarbetats, har dessa presenterats och diskuterats såväl i Vårsjö samhälle som i kommunen i sin helhet.

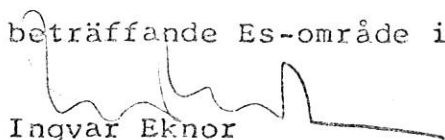
Skissutkast och förslag till byggnadsplan har remitterats till kommunala nämnder och styrelser enligt bilaga 6 - presentation i Vårsjö har skett enligt bilaga 7 och samrådsyttrande från länsstyrelsen enligt bilaga 5.

Örkelljunga i september 1979


Ingvar Eknor
Stadsarkitekt

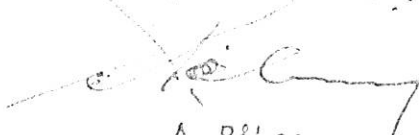

Bengt Larsson
Kommunalingenjör

Plankartan reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 1980-04-28, § 117, beträffande Es-område i norra delen.


Ingvar Eknor


Bengt Larsson

Tillhör kommunfullmäktiges i Örkelljunga beslut den 15.1.9. 1980., § 119., betygar:


A. Pålsson
Konsulchef

Värsjö samhälle
Örkelljunga kommun
Kristianstads län
Förslag till byggnadsplan

1980 1. 23.

11.082-3001-80

Dnr 11.082-3001-80. Tillhör länsstyrel-
sens i Kristianstads län beslut den
13 april 1981. Undantag: se beslutet

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- d) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- e) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.
- f) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

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

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras 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.

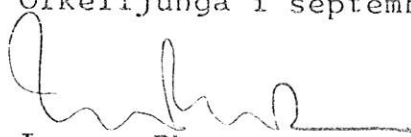
6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,6 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses 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 september 1979



Ingvar Eknor
Stadsarkitekt



Bengt Larsson
Kommunalingenjör

Plankartan reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 1980-04-28,
§ 117, beträffande Es-område i norra delen.

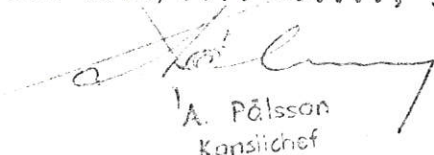


Ingvar Eknor



Bengt Larsson

Tillhör kommunfullmäktiges i Örkelljunga beslut
den 15.1.9... 19.80., § 119, betygat:



A. Pålsson
Konsulchef

Kopias skickat till bestyrka

Stockholm den 1/9 1981
LiberKartor

Pia Budgifras