

BESKRIVNING

KILLHULT 3:22 MFL

SKÅNES FAGERHULT

ÖRKELLJUNGA KOMMUN
KRISTIANSTADS LÄN

FÖRSLAG TILL DELS ÄNDRING OCH
UTÖKNING SAMT DELS UPPHÄVANDE
FÖR DEL AV BYGGNADSPLAN

GÖRAN VÄSSMAR ARKITEKTKONTOR AB
PARTILLE

KILLHULT 3:22 M FL
SKÅNES FAGERHULT

3. 09. 16

ÖRKELLJUNGA KOMMUN
KRISTIANSTADS LÄN

FÖRSLAG TILL DELS ÄNDRING OCH
UTÖKNING SAMT DELS UPPHÄVANDE
FÖR DEL AV BYGGNADSPLAN

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslag

Byggnadsplanekarta 1 blad
skala 1:2000
Bestämmelser

Övriga handlingar

Beskrivning
Markägarförteckning
Exploateringsavtal

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget längs Europaväg 4 vid Fedingesjön strax nordost om Skånes Fagerhult, ~ 65 km från Helsingborg.

Areal

Arealen av det planlagda området uppgår till 60,9 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Killhult 3:22 m fl, fastställd 1973-12-21 och förslag till ändring av byggnadsplan för del av fastigheten Killhult 3:22 m fl, fastställd 1976-02-13 utom för fastigheterna Killhult 3:16 och 3:66 som planområdet utökats med.

Program för planområdet

Ett förslag till ändring av gällande plan har väckts på enskilt initiativ då det finns intressen av att uppföra en motell- och restauranganläggning och i anslutning till denna anordna en campingplats samt anlägga ett område med fritidshus.

Byggnadsnämnden har givit markägaren rätt att upprätta planförslaget.

Terrängförhållanden

Landskapet ger ett mjukt intryck, med ett antal mindre kullar med höjdskillnader på tre till fyra meter mot de mellanliggande lägre partierna. I söder finns ett område med åkermark liksom längst i norr, där man även finner ett mindre område bevuxet med lövskog. I ett bälte från öst till väst dominerar barrskogen. I detta område ligger tre mindre skogstjärnar. Några av de lägre partierna består delvis av mossmark.

Geotekniska förhållanden

I anslutning till tidigare planförslag har en grundundersökning utförts av Kjessler & Mannerstråle AB. Provgropar visade, att området består av stenig, grusig sand. Vid en utbyggnad av området får en kompletterande grundundersökning göras.

Fornlämningar

På fastigheten Killhult 3:93 finns en fornlämning.

Bebyggelse

Områdets norra del är bebyggt med en bensinstation samt ett boningshus nordväst om Europaväg 4. Sydost om vägen ligger sju fritidshus samt Åttakanten, ett försäljningsställe med cafeteria. I den norra delen ligger även ett område med ett 20-tal mindre stugor, som har använts för uthyrning. Den södra delen av planområdet är endast bebyggd med en jordbruksfastighet.

Vägar och trafik

Befintlig bebyggelse matas från Europaväg 4. Till gården i södra delen av området ansluter en sandväg från väster. En bredare väg finns utbyggd från infarten till området i norr ner till de sju fritidshusen. För övrigt försörjs gäststugorna av ett antal mindre sandvägar.

Ledningssystem

VA-nätet är idag utbyggt fram till de befintliga fastigheterna.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet är i enskild ägo.
Fastigheterna Killhult 3:92 och 3:97, på var sin sida om Europaväg 4, arrenderas av Svenska Fina AB.

PLANFÖRSLAG

I planförslaget, i norr, ersätts det i gällande plan avsedda området för handelsändamål med ett område för hotelländamål, en motell- och restauranganläggning.

I anslutning till motellet och restaurangen planläggs ett större område för parkering.

De i gällande plan avsedda områdena för bensinstation på båda sidor om Europaväg 4 ligger i princip kvar, men har sydost om Europaväg 4 även kompletterats med ett mindre område för bensinstation i anslutning till parkeringen. En möjlighet ges härmed att separera dieselförsäljningen från bensinförsäljningen till mindre fordon inom parkeringsområdet.

I nordväst utökas området för bensinstationen något, och i sydost ges området en något ändrad utsträckning beroende på anslutningsvägen från fritidshusområdet, som av trafiksäkerhetsmässiga skäl fått den föreslagna dragningen. Fastigheten Killhult 3:66, i anslutning till bensinstationen nordväst om Europaväg 4, tas i planförslaget upp som område för bostads- och handelsändamål.

I nordost utökas planområdet med ett område för handelsändamål bestående av fastigheten Killhult 3:16. Med handelsändamål avses i det här fallet dock inte livsmedelsförsäljning.

Öster om de sju befintliga fritidshusen planeras en fortsatt utbyggnad av området med bostäder.

Planförslaget medger en utbyggnad av ytterligare ca 93 fritidshus.

Området närmast motell- och restauranganläggningen är i planförslaget upptaget som fritidsområde och i anslutning till detta, längst i söder planeras ett område för camping, långtidsuppställning av husvagnar. Campingplatsen läggs väl avskild från Europaväg 4.

Natur

De små tjärnarna i området med fritidsbebyggelsen bildar ett fint inslag i grönområdet runt tomterna.

Delar av barrskogen gallras för att ge bättre solförhållanden, men bevaras bitvis i större sammanhängande grupper som naturliga avgränsningar mellan husgrupperna och bidrar till ett bättre vindklimat.

Naturparken runt området med camping bildar en skyddande zon mot fritidshusområdet och övrig omgivande bebyggelse i sydväst.

Vägar och trafik

Genom utfartsförbud längs vissa sträckor minimeras utfarterna på Europaväg 4. Planförslaget antyder en breddning av vägen vid korsningarna för att medge en utbyggnad av parallellavfarter i båda vägriktningarna.

Området kommer även fortsättningsvis att matas från norr, från Europaväg 4. Vägnätet kommer att byggas ut med en separat väg till campingområdet och en till fritidshusbebyggelsen. Området kommer dock att bindas samman genom det rika nätet av gångvägar, som illustreras i planen. Vid Europaväg 4 planeras en planskild korsning, gångtunnel, med vidare anslutning till Fedingesjön och Skånes Fagerhult.

Huvudvägen från motell- och restauranganläggningen, parkeringen och området för fritidshus är planerad med beaktande av bländningsrisken för trafiken på Europaväg 4.

Teknisk försörjning

Anläggning för vatten- och avloppssystem byggs ut inom planområdet och ansluts till av kommunen iordningställda förbindelsepunkter. Befintlig VA-utredning skall kompletteras med hänsyn till det nya planinnehållet.

PLANGENOMFÖRANDE

Plangenomförande kommer att ske i enskild regi. Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören (markägaren) förutsätts upprättas och bifogas planhandlingarna.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar skall inrättas efter de i plan markerade områdesgränserna. För vägar och övriga anläggningar gäller vad som finns upptaget i exploateringsavtalet.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med länsmyndigheter och kommunala instanser, distriktslantmätaren och berörda sakägare. Framförda synpunkter framgår av bilagda protokoll. En revidering av planförslaget har i viss utsträckning skett efter samråden.

REVIDERING

Planförslaget har reviderats beträffande områden för bensinförsäljning sydost om E4.

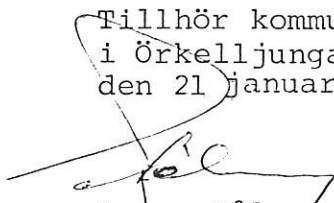
1984-01-18 reviderat 1984-02-27, 1984-06-26

Göran Vässmar Arkitektkontor AB
Partille



/Göran Vässmar/
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges
i Örskelljunga beslut
den 21 januari 1985 § 4 betygar



Assar Pålsson
Kanslichef

Dnr 11.082-1547-86. Tillhör länsstyrelsens i
Kristianstads län beslut den 17 december 1986.



Ulla Ljunggren

86. 09. 16

BESTÄMMELSER

KILLHULT 3:22 MFL

SKÅNES FAGERHULT

ÖRKELLJUNGA KOMMUN
KRISTIANSTADS LÄN

FÖRSLAG TILL DELS ÄNDRING OCH
ÖKNING SAMT DELS UPPHÄVANDE
FÖR DEL AV BYGGNADSPLAN

GÖRAN VÄSSMAR ARKITEKTKONTOR AB
PARTILLE

KILLHULT 3:22 M FL
SKANES FAGERHULT

ÖRKELLJUNGA KOMMUN
KRISTIANSTADS LÄN

FÖRSLAG TILL DELS ÄNDRING OCH
UTÖKNING SAMT DELS UPPHÄVANDE
FÖR DEL AV BYGGNADSPLAN

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- c) Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål, dock ej handelsändamål med livsmedelsförsäljning.
- e) Med Ht betecknat område får användas endast för hotelländamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.
- c) Med Rc betecknat område får användas endast för camping och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Rcb betecknat område får användas endast för husvagnscamping, stationär uppställning.
- e) Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av handelsområde och område för camping anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

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

- 1 mom Med x betecknad del av väg skall hållas tillgänglig för gångtunnel under vägplanet.
- 2 mom 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 § BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras på ett avstånd av minst 3 meter från den gräns mot grann-tomt, som ligger på samma sida om byggnaden som den med a-b betecknade gränsen för kvarteret, och minst 6 meter från gräns mot granntomt på motsatta sidan.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 600 kvadratmeter.

7 § 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 På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsyta än 120 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppta större byggnadsyta än 30 kvadratmeter.

8 § 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 betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

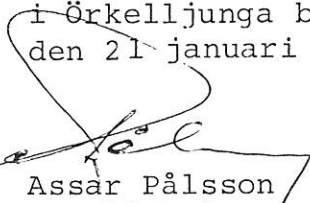
1984-01-18 tillhör planförslag reviderat 1984-02-27, 1984-06-26

Göran Vässmar Arkitektkontor AB
Partille



/Göran Vässmar/
Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges
i Örkelljunga beslut
den 21 januari 1985 § 4 betygar



Assar Pålsson
Kanslichef

Dnr 11.082-1547-86. Tillhör länsstyrelsens i
Kristianstads län beslut den 17 december 1986.



Ulla Ljunggren

06. 09. 16

11.082-1547 86

BILAGOR

KILLHULT 3:22 MFL

SKÅNES FAGERHULT

ÖRKELLJUNGA KOMMUN
KRISTIANSTADS LÄN

FÖRSLAG TILL DELS ÄNDRING OCH
UTÖKNING SAMT DELS UPPHÄVANDE
FÖR DEL AV BYGGNADSPLAN

GÖRAN VÄSSMAR ARKITEKTKONTOR AB
PARTILLE

KILLHULT 3:22 M FL
SKÅNES FAGERHULT

ÖRKELLJUNGA KOMMUN
KRISTIANSTADS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING, UTÖKNING
SAMT UPPHÄVANDE FÖR DEL AV
BYGGNADSPLAN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - markägarsamråd i Skånes Fagerhult 1983-12-19

<u>Yttrande från</u>	<u>Synpunkter</u>	<u>Förslag till åtgärd</u>
Killhult 3:26 Arthur Johnsson	inga erinringar	-
Killhult 3:29 Ib Fleming Olsen	inga erinringar	-
Killhult 3:94 Rolf Pettersson	inga erinringar	-
Killhult 3:50 Kerstin Stjärne-Nilsson	Har för avsikt att bebo fastigheten permanent. Har synpunkter beträffande husvagnscampingen och den ökade belastningen området får, samt campingområdets närhet till den egna fastigheten.	Området med husvagnscamping omdisponeras i "hörnet" mot fastigheten Killhult 3:50. Ett förordnande om ett planterat skyddsområde läggs in i frizonen mellan fastigheten och kvarteren för husvagnsuppställningar.
Killhult 3:51 Brita Nilsson	inga erinringar	-
Killhult 3:67 Börje Olsson	inga erinringar	-
Killhult 3:82 Oskar Carlsson	inga erinringar	-
Killhult 3:84 Heikki Sojakka	inga erinringar	-

Yttrande frånSynpunkterFörslag till åtgärd

Killhult 3:86

Rune Persson

inga erinringar

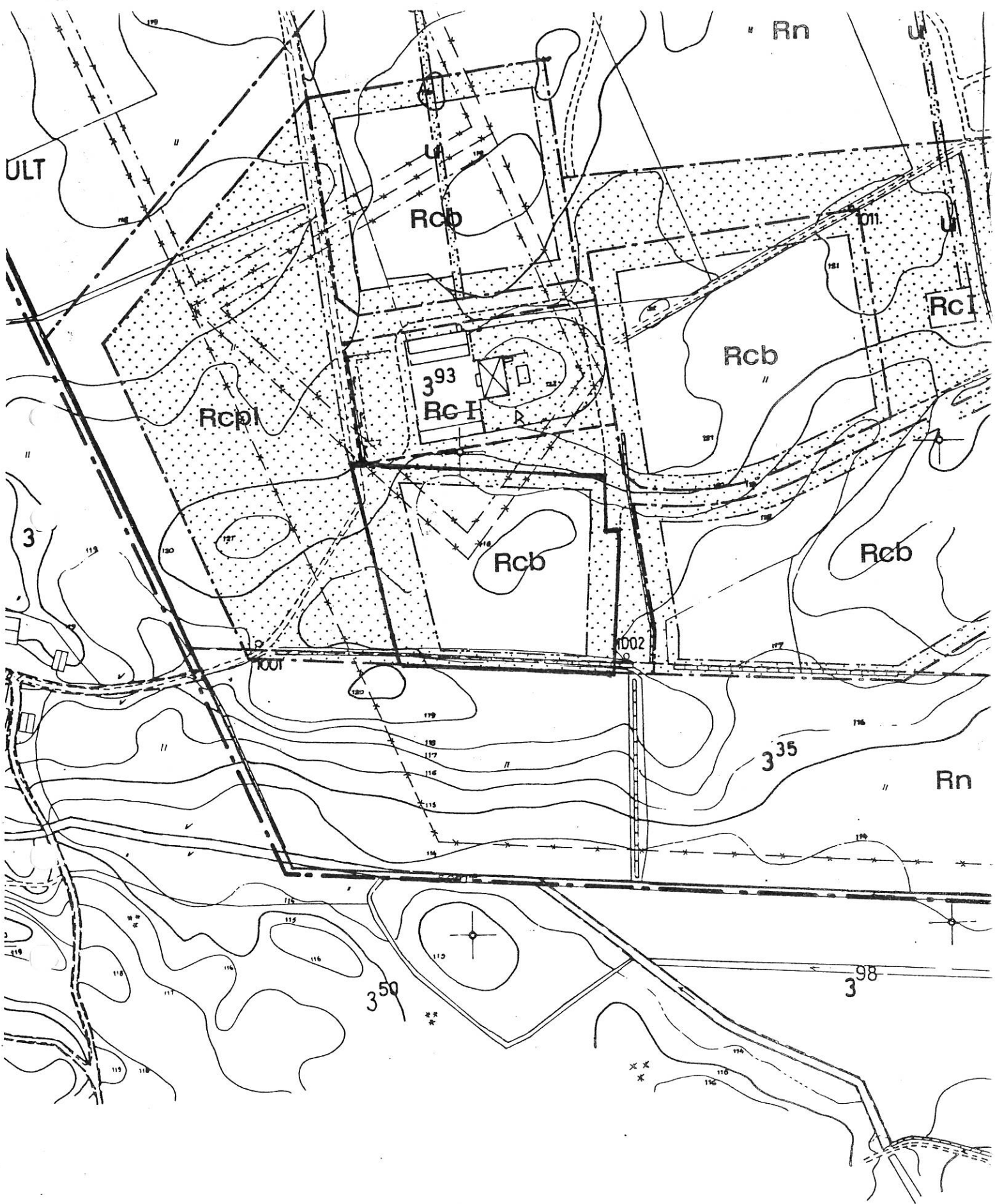
Sändhult 1:55

Sven Erik Gustafsson

inga erinringar

Partille december 1983

/Göran Vässmar/
Arkitekt SAR





Svenska Fina AB
Box 11093
161 11 Bromma 11

1980-04-15
LM/IH

Örkelljunga Kommun

286 01 ÖRKELLJUNGA 1

Härmed översändes Exploateringsavtal för fritidsanläggningar m.m.
å fastigheten Kilhult 3:22 m.fl. i Örkelljunga kommun inom Fager-
hults socken i Kristianstads län.

Med vänlig hälsning
SVENSKA FINA AB
Driftsavdelningen

Irène Haak

Irène Haak



EXPLOATERINGSAVTAL

för fritidsanläggningar m m å fastigheten Kilhult 3:22 m fl i Örskelljunga kommun inom Fagerhults socken i Kristianstads län.

Avtalet omfattar dels det område som omslutes av länsstyrelsens beslut nr 11.082-2405-72, 1973-12-21 och dels länsstyrelsens beslut nr 11.082-3239-75, 1976-02-13 avseende byggnadsplaneförslag.

Mellan Örskelljunga kommun genom dess kommunstyrelse å ena samt Svenska Fina AB nedan kallad exploatören å andra sidan träffas följande avtal om exploatering av det område som ovan omnämnts med därtill hörande kartor, beskrivningar och byggnadsplanebestämmelser.

1 §.

Detta exploateringsavtal omsluter

dels tidigare 1972-05-08 och 1972-06-19 tecknat exploateringsavtal å ena sidan Örskelljunga kommun och å andra sidan Svenska Fina AB, vilket godkänts av kommunfullmäktige i Örskelljunga kommun 1972-06-19, § 113, i den utsträckning däri intagna bestämmelser icke upphävts genom senare exploateringsavtal,

dels tidigare 1975-09-19 och 1975-11-03 tecknat exploateringsavtal mellan samma parter, vilket godkänts av kommunfullmäktige i Örskelljunga kommun 1975-10-27, § 144, i den mån i avtalet intagna bestämmelser icke upphäves av nedanstående särbestämmelser och dels nedanstående bestämmelser.

2 §.

BYGGNADSPLAN

För området gäller av länsstyrelsen dels 1973-12-21 och dels 1976-02-13 fastställda byggnadsplaner med därtill hörande bestämmelser. Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1979-10-22 beslutat föreslå kommunstyrelsen viss avvikelse från i gällande byggnadsplan angiven byggnadsrätt och ävenledes till protokollet anteckna att nämnden är beredd att pröva dispens i enlighet med denna avvikelse innebärande att byggnadsrätten inom planområdet begränsas till 95 bostadshus om maximalt vardera 80 m² bostadsyta mot att i planbestämmelserna medgiven motell-

anläggning å RHI-område ej kommer till utförande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid sammanträde 1979-11-14, § 1529, för sin del godkänt byggnadsnämndens förslag.

3 §

EXPLOATERING

Exploatören förbinder sig att utöver vad intagits i tidigare exploateringsavtal avstå från utförande av motellanläggning å byggnadsområdet RHI inom ramen för ovannämnda exploateringsrätt i anslutning till detta exploateringsavtal.

4 §

ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får, utan kommunens medgivande, av Svenska Fina AB transporteras å Förvaltnings AB Sambox, Fridsbergsgatan 4, Linköping, eller disp. Armand Sander Boxholm.

5 §

GILTIGHET

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunalfullmäktige i Örskelljunga kommun godkänner detsamma.

Örskelljunga den 28/3 1980

Malmö den 14/4 1980

Arvid Johansson

Frank O. Carlsson

Bevittnas:

F. Bengtsson

Bevittnad



EXPLOATERINGSAVTAL

för fritidsanläggningar m m å fastigheten Kilhult 3:22 m fl i Örskelljunga kommun inom Fagerhults socken i Kristianstads län.

Avtalet omfattar dels det område som omslutes av länsstyrelsens beslut nr 11.082-2405-72, 1973-12-21 och dels länsstyrelsens beslut nr 11.082-3239-75, 1976-02-13 avseende byggnadsplane-förslag.

Mellan Örskelljunga kommun genom dess kommunstyrelse å ena samt Svenska Fina AB nedan kallad exploatören å andra sidan träffas följande avtal om exploatering av det område som ovan omnämns med därtill hörande kartor, beskrivningar och byggnadsplanebestämmelser.

1 §.

Detta exploateringsavtal omsluter

dels tidigare 1972-05-08 och 1972-06-19 tecknat exploateringsavtal å ena sidan Örskelljunga kommun och å andra sidan Svenska Fina AB, vilket godkänts av kommunfullmäktige i Örskelljunga kommun 1972-06-19, § 113, i den utsträckning däri intagna bestämmelser icke upphävs genom senare exploateringsavtal,

dels tidigare 1975-09-19 och 1975-11-03 tecknat exploateringsavtal mellan samma parter, vilket godkänts av kommunfullmäktige i Örskelljunga kommun 1975-10-27, § 144, i den mån i avtalet intagna bestämmelser icke upphävs av nedanstående särbestämmelser och dels nedanstående bestämmelser.

2 §.

BYGGNADSPLAN

För området gäller av länsstyrelsen dels 1973-12-21 och dels 1976-02-13 fastställda byggnadsplaner med därtill hörande bestämmelser. Byggnadsnämnden har vid sammanträde 1979-10-22 beslutat föreslå kommunstyrelsen viss avvikelse från i gällande byggnadsplan angiven byggnadsrätt och ävenledes till protokollet anteckna att nämnden är beredd att pröva dispens i enlighet med denna avvikelse innebärande att byggnadsrätten inom planområdet begränsas till 95 bostadshus om maximalt vardera 80 m² bostadsyta mot att i planbestämmelserna medgiven motall-

anläggning å RHI-område ej kommer till utförande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid sammanträde 1979-11-14, § 1529, för sin del godkänt byggnadsnämndens förslag.

3 §.

EXPLOATERING

Exploatören förbinder sig att utöver vad intagits i tidigare exploateringsavtal avstå från utförande av motellanläggning å byggnadsområdet RHI inom ramen för ovannämnda exploateringsrätt i anslutning till detta exploateringsavtal.

4 §.

ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får, utan kommunens medgivande, av Svenska Fina AB transporteras å Förvaltnings AB Sambox, Fridsbergsgatan 4, Linköping.

5 §.

GILTIGHET

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige i Örskelljunga kommun godkänner detsamma.

Örskelljunga den / 1980 Malmö den / 1980

Bevittnas:

EXPLOATERINGSAVTAL

71-1693634-315

11.082-2405-72

I samband med att fråga inom Örskolljunga kommun väckts om byggnadsplan å ett fritidsområde å fastigheterna Kilhult 3:16, 3:22, 3:35, 3:92 m.fl. i Skånes Fagerhults socken i Kristianstads län, har mellan å ena sidan nyssnämnda kommun och å andra sidan ägarna av Fritidsbyn Kilhult 3:16, 3:22, 3:35 och 3:92 träffats följande

AVTAL

§ 1. Byggnadsplan m.m.

Parterna förutsätter dels att fullmäktige före den 1 september 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 förslaget. 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 anläggningen, som enligt detta avtal skall ombesörjas av exploatören.

§ 2. Exploatörerna förbinder sig:

att exploatera endast på sådant sätt, att sanitära olägenheter därav icke behöva befaras,

att ansluta dels va-ledningar inom planerad bensinstationsanläggning och dels va-ledningar inom Fritidsbyns område till av kommunen etablerade två förbindelsepunkter och erlägga 150.000:- kronor därför i anslutningsavgift,

att utan ersättning med nyttjanderätt, i enlighet med bestämmelserna i 113 § byggnadslagen, upplåta obebyggd mark, som erfordras till väg eller annan allmän plats inom planområdet till Statens Vägverk, kommunen, tomtägarna, vägförening eller annat för ändamålet bildat organ,

att inom park- och fritidsområde verkställas avverkning av växande träd och buskar endast efter utstämpling av skogvaktare och i överenskommelse med byggnadsnämnden,

att på egen bekostnad iordningställa vägar enligt byggnadsplanen på egen mark och färdigställa den senast vid tidpunkt motsvarande vad, som avses i 50 § byggnadslagen till samma

§ 6. Härav äro tvänne exemplar upprättade och utväxlade.

Örkelljunga den 19/6 1970 Malmö den 8/5 1972

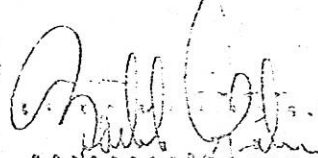
För ÖRKELLJUNGA KOMMUN:

För SVENSKA FINA AB


John Olsson
Kommunstyrelsens ordf.

Bevittnas:


Adress: Örkelljunga


Adress: Malmö 4 Malmå

Att fotostatkopian överensstämmer
med originalet, intygas:

