

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

2007-05-07



HJELMSJÖSTRAND, ÖRKELLJUNGA KOMMUN

DETALJPLAN FÖR VÄSTRA SPÅNG 4:179 m fl "HJELMSJÖSTRAND"

Till planen hörande handlingar

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Programsamråd	aug	2005
Samråd	okt	2006
Utställning	mars	2007
Antagande	juni	2007

Ansvarsfördelning

Större delen av området ägs av Örkelljunga kommun förutom Bälgen 3 (bensinstationen), Örkelljunga 156:2 (restaurangen), Västra Spång 4:171 (kursgården med omgivande bostadshus), privatägda bostadsfastigheter längs Smålandsvägen och samfälligheter.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, parker och allmänna ledningar inom området, skyddsåtgärder mot trafikbuller samt grovplanering av marknivåer i anslutning till gator.

Eon ansvarar för elförsörjning och utbyggnad av huvudelnätet.

Byggherrarna ansvarar för sina tilldelade tomter inom planen.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Örkelljunga kommun skall vara huvudman för allmänna platser och gator inom planområdet.

Avtal

Köpeavtal

Marköverlåtelse mm regleras i köpeavtal.

Övriga avtal

Erforderliga avtal med ledningsägare mfl ska upprättas.

Genomförandetid

Genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridanden detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (5 kap 11 § PBL)

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande anläggningar nyanläggs:

- Lokalgator och parkeringsplatser
- Parker, gång- och cykelvägar, lekplatser och fördröjningsmagasin för dagvatten
- Vatten- och avloppsnet
- Tele-, TV- och bredbandsnet
- Elnät
- Fjärrvärmenät
- Skyddsvall mot trafikbuller längs väg 24

Trafikutredning är utförda av Tyréns AB

Se bilagor: PM	Stockholmsvägen	2006-01-10
PM	Smålandsvägen	2006-01-10

Övriga åtgärder inom planområdet

Skydd mot buller

Bullerutredning är utförd av Tyréns AB

Se bilaga: PM	Buller Västra Spång	2006-07-12
	Bullerutbredning över Hjälmsjöstrand	2007-02-07

Bullervall anläggs längs väg 24 i syfte att reducera trafikbullret utomhus inom bostadsområdet till max 55 dBA ekvivalentnivå resp 70 dBA maxnivå.

Efter överenskommelse med Vägverket kan bullervallen i viss omfattning inkräkta på nuvarande vägområde, dvs slänten på vägbanken, för att kunna minska bullervallens utbredning. Dock måste följande villkor uppfyllas; diket mellan väg och bullervall skall ha ett djup av minst 1,5m under vägbana samt ha erforderligt längsfall för att säkerställa vattenavrinning. Bullervallens topp planas av på en bredd av minst 1m.

Riktvärdet för ekvivalentnivån inomhus 30dba får ej överskridas, vilket innebär att fasad (inkl fönster och dörrar) skall utföras med ljudreduktion minst 25dba.

Buller från verksamheter inom eller i anslutning till området skall uppfylla gällande riktvärden för industribuller.

Vatten och avlopp

VA-utredning är utförd av Tyréns AB.

Se bilaga: PM	VA-utredning, Hjälmsjöstrand	2006-10-16
---------------	------------------------------	------------

Inom området har provborrats efter grundvatten för kommunal vattenförsörjning. Två borrhål finns inom området. Utredning pågår. Restriktioner avseende

markanvändning kan bli aktuella. Eventuell framtida ledningsdragning från borrorna till kommunens vattenverk bedöms kunna utföras i allmän platsmark.

Planområdet kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp via nya ledningar från kommunens nät.

- Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt genom infiltration och perkolation. Dagvatten från parkeringsytor och gångbanor ska i första hand avledas ovan mark. Ledningsnätet för dagvatten dimensioneras efter husdräningar samt vid behov även för gatuvatten och hårdgjorda ytor.
- Spillvatten- och vattennät utförs på konventionellt sätt och ansluts till befintligt S- och V-nät vid Smålandsvägen.
- Spillvattenpumpstationen vid stranden ska förses med luftfilter för att minska risken för dålig luft. Bräddavloppet ska förlängas ca 100 m ut i sjön, för att minimera olägenheter på stranden. En alternativ lösning för bräddningen kan vara att lägga den i Smålandsvägen till närmsta nedströms spillvattenbrunn.

Renhållning

De planerade vändplatserna i området har en radie på minst 7,5m inkl gångbana med nedsänkta kantstöd, för att klara Närabs krav.

Planering av hur renhållning ska utformas (placering, storlek, tekniska krav) i övrigt på området ska ske i samråd med Närab och respektive fastighetsägare.

Fjärrvärme

Enligt Värmeplan 2006 för Örkelljunga, får området endast uppvärmas med fjärrvärme.

Övriga tekniska anläggningar

En transformatorstation ska placeras i anslutning till parkmark, centralt i området. (Se planförslag)

Mark

De naturliga marklutningarna är en stor tillgång och en av grundförutsättningarna för utformningen av området.

Höjdsättning ska utgå ifrån landskapets befintliga höjder med så minimala ingrepp som möjligt för att fungera för ändamålsenlig attraktiv villabebyggelse och tekniska anläggningar. Tomtmark ska ansluta naturligt mot gatan och omgivande tomter och naturmark, slänter och stödmurar ska undvikas så långt som möjligt.

Ändring av marknivåer inom detaljplanlagt område kräver alltid marklov.

En fördjupad utredning av gatornas höjdsättning och anpassning av anslutande mark har utförts.

Höjdutredning är utförd av Tyréns AB

Se bilaga: PM Höjdsättning av detaljplan, Hjelmströand 2007-04-20

Geoteknisk utredning är utförd av WSP

Se bilagor: Teknisk PM Geoteknik

2006-01-25

Rapport Geoteknisk undersökn, Rgeo

2006-01-25

Kompletterande geoteknisk undersökning av planområdet, som också innefattar radonundersökning, ska göras i sådan omfattning att geotekniker kan bedöma optimerad grundläggningsmetod och radonrisk för blivande bebyggelse. Om marken efter undersökningen befinns vara normal- eller högriskmark, ställs krav på radonskyddad respektive radonsäker grundkonstruktion.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Stengårdsgårdarna bör så långt som möjligt bevaras.

EKONOMI

Planens genomförande kräver kommunala investeringar i utbyggnad av gator, allmän platsmark och ledningsnät samt ny fastighetsbildning och förvärv av del av kv Bälgen 3.

Intäkterna till kommunen utgörs bl a av försäljning av tomtmark samt anslutningar till kommunala ledningsnät.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning inom planområdet ska anpassas efter planerad bebyggelse för bostäder och verksamheter. Planen medger indelning i flera fastigheter.

Den västra och södra delen av fastigheten Bälgen 3 styckas av och förvärvas av Örkelljunga Kommun, för gatuförbindelse från Stockholmsvägen in i området.

Den del av fastigheten Örkelljunga 156:1 som är belägen mellan fastigheten Örkelljunga Bälgen 3 och väg 24 samt ligger inom G- och JHm-område, regleras över till fastigheten Örkelljunga Bälgen 3.

Gemensamhetsanläggning

Inom det på detaljplanen markerade området för radhusbebyggelse bildas gemensamhetsanläggning för infarter, parkering, VA-ledningar, dräneringsstråk för dagvatten och miljöstationer med tillhörande anläggningar mm. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen kan ske genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Ledningsrätt mm

Särskild tomt kan bildas för transformatorstation genom avstyckning, alternativt kan detta lösas med ledningsrätt. Rätt att framdra eller bibehålla eventuella ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Det åligger ledningshavare eller fastighetsägare att ansöka om detta. Fastighetsägare som önskar flytta och kabla ledningar för exploatering står kostnaderna.

Avtal om servitut vid u-område över fastigheten Västra Spång 4:121 upprättas.

Övriga ledningsfrågor inom allmän platsmark, utan särskild rättighet löses genom avtal mellan ledningshavare och Örkelljunga kommun.

Ansökan om fastighetsbildning mm

Det åligger fastighetsägaren eller berörd ledningshavare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt eller servitut samt träffa för ändamålet nödvändiga avtal.

Medverkande tjänstemän

Kanslichef

Sven-Erik Svensson

Teknisk chef

Göran Sandberg

Stadsarkitekt

Gertrud Richter

Planförfattare

Per Björkeroth Arkitekt SAR/MSA
 Gunilla Engård Arkitekt SAR/MSA
 Niklas Engård Arkitekt SAR/MSA