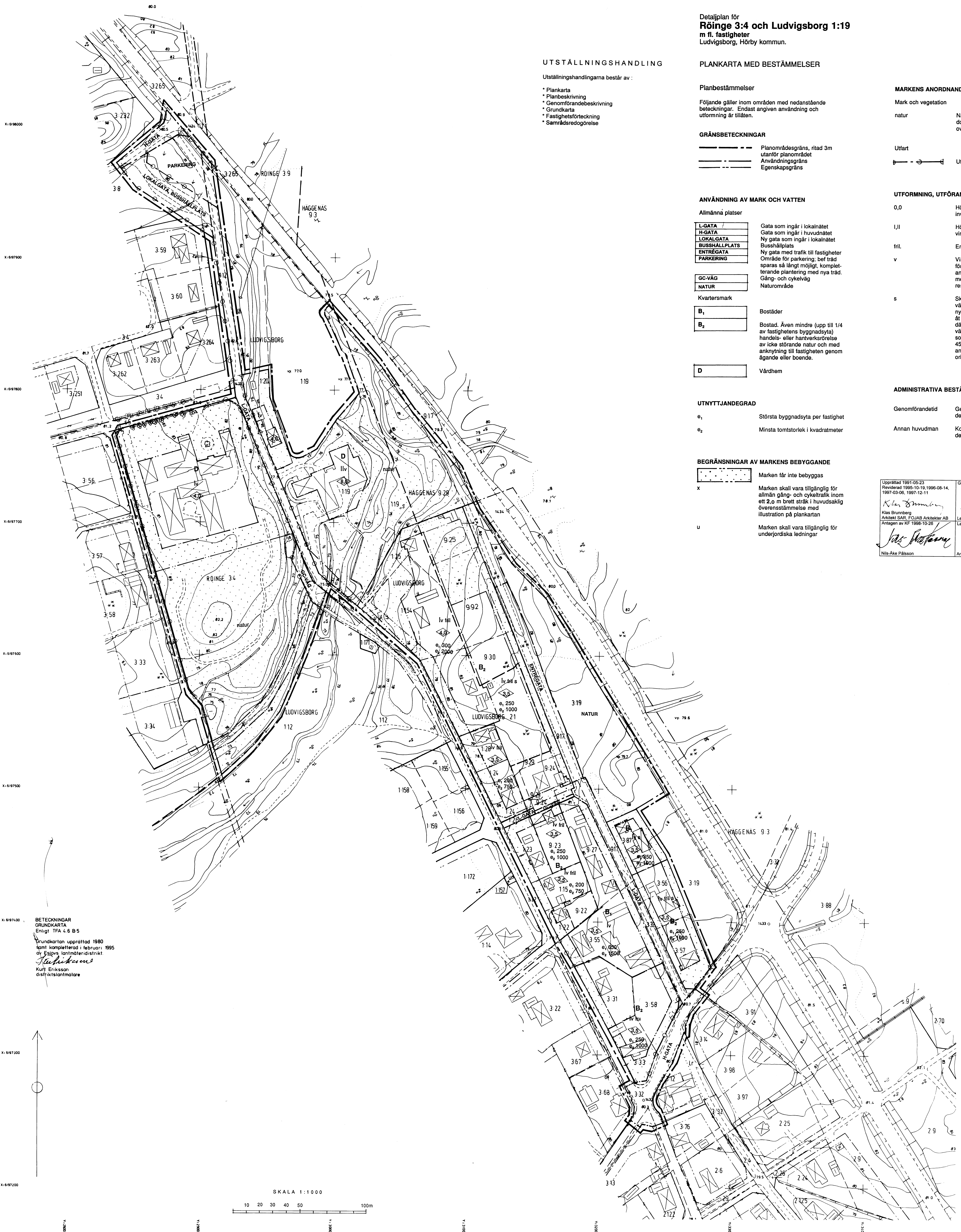




Detaljplan för
Röinge 3:4 och Ludvigsborg 1:19
m fl. fastigheter
Ludvigsborg, Hörby kommun.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Utställningshandlingarna består av :
- * Plankarta
 - * Planbeskrivning
 - * Genomförandebeskrivning
 - * Grundkarta
 - * Fastighetsförteckning
 - * Samrådsredogörelse

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, ritad 3m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- L-GATA
- H-GATA
- LOKALGATA
- BUSSHÅLLPLATS
- ENTRÉGATA
- PARKERING

- GC-VÄG
- NATUR

Kvartersmark

- B₁
- B₂

- D

Gata som ingår i lokalnätet
Gata som ingår i huvudnätet
Ny gata som ingår i lokalnätet
Busshållplats
Ny gata med trafik till fastigheter
Område för parkering; bef. träd sparas så långt möjligt, kompletterande plantering med nya träd.
Gång- och cykelväg
Naturområde

Bostäder

Bostad. Även mindre (upp till 1/4 av fastighetens byggnadsyta) handels- eller hanterverksrörelse av icke störande natur och med anknytning till fastigheten genom ägande eller boende.

Vårdhem

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största byggnadsyta per fastighet
- e₂ Minsta tomtstorlek i kvadratmeter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- X

Marken får inte bebyggas
Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik inom ett 2,0 m brett stråk i huvudsaklig överensstämmelse med illustration på plankartan

- U

Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

natur Naturkaraktären skall bevaras; dock får gång- och cykelstråk enl ovan anordnas

Utfart

Utfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter invid fasad
- I,II Högsta antal våningar exklusive vind
- friI Endast friliggande hus
- v Vind får inredas och fönsterkypor/frontespiser anordnas utöver högsta anordnads våningsantal resp byggnadshöjd
- s Skydd för bullerstörningar från vägtrafik krävs vid nybyggnad/ombyggnad; fönster åt stord sida skall ha en dämpningsförmåga så att vägbulnet inomhus uppgår till som högst 30 dBA_{max} eller 45 dBA_{max} om bullerskydd ej anordnas på annat sätt; uteplats orienteras åt bullerskyddad sida

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
- Annan huvudman Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

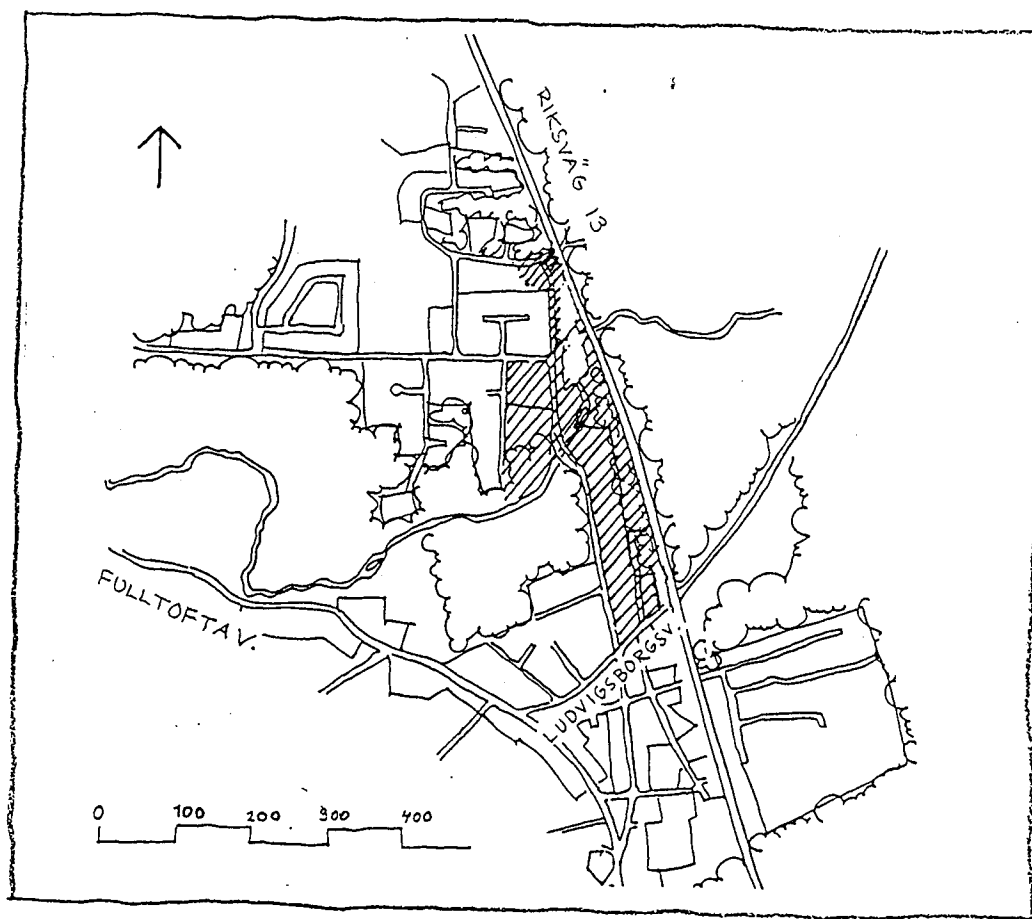
Upprättad 1991-05-23
Reviderad 1995-10-19, 1996-08-14,
1997-03-06, 1997-12-11
Klas Brunnberg
Klas Brunnberg
Arkitekt SAR, FOJAB Arkitekter AB
Antagen av KF 1998-10-28
Nils-Ake Pålsson
Nils-Ake Pålsson

GODKÄND AV BN 1998-08-20
Leif Rosvall
Leif Rosvall
Laga kraft 1998-10-24
Arkiv nr 1266-P66/91
M 1650

BETECKNINGAR
GRUNDKARTA
Enligt TFA 4.6 B.5
Grundkartan upprättad 1980
samt kompletterad i februari 1995
av Falgers lantmäteridistrikt
Kurt Eriksson
Kurt Eriksson
distriktslantmätare

SKALA 1:1 000
10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för
Röinge 3:4 och Ludvigsborg 1:19 m fl. fastigheter
Ludvigsborg, Hörby kommun



*PLANBESKRIVNING

*GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 1991-05-23 Reviderad 1995-10-19, 1996-08-14, 1997-03-06, 1997-12-11 <i>Klas Brunnberg</i> Klas Brunnberg Arkitekt SAR, FOJAB Arkitekter AB Antagen av KF 1998-10-26	GODKÄND AV BN 1998-08-20 <i>Leif Rosvall</i> Leif Rosvall Laga kraft 1998-11-24
<i>Nils-Åke Pålsson</i> Nils-Åke Pålsson	Arkiv nr 1266-P99/91

M 1650

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
Röinge 3:4 och Ludvigsborg 1:19 m fl. fastigheter
Ludvigsborg, Hörby kommun

Upprättad 1991-05-23

Reviderad 1995-10-19, 1996-08-14

1997-03-06, 1997-12-11

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen är redovisad på plankarta med bestämmelser samt i denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planhandlingarna hör grundkarta och fastighetsförteckning samt samrådsredogörelse.

SYFTE

Planen utgör första etappen av sannolikt tre i syfte att göra planläggningen av Ludvigsborg komplett.

I stort utgör den en bekräftelse av nuvarande förhållanden. Karaktären med sjukhem och icke miljöstörande verksamheter integrerade i bostadssamhället skall behållas. Planen gör det möjligt att komplettera bebyggelsen i området med fyra bostäder. Planen omfattar också vissa justeringar i trafiksystemet.

PLANDATA Avgränsning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Ludvigsborg, väster om och parallellt med riksväg 13. Utom av väg 13, som följer en del av planområdets östra gräns, avgränsas området i norr av Fasanvägen vid korsningen med väg 13, av Kvarndammsvägen, Röingevägen, Bäckstigen, Kvesarumsån, Kvarndammsvägen, Ludvigsborgsvägen samt fastigheterna öster om Rallarevägen.

Ägoförhållanden

Fastigheterna Häggenäs 3:55, 3:87 och 9:27, som för några år sedan bebyggdes med flerbostadshus, ägs av ett fastighetsföretag liksom skogen närmast väg 13 (3:19) och en del av Rallarevägen (9:27). Övriga bostadsfastigheter är till övervägande del i enskild ägo. Den ena vårdhemsfastigheten (Kvarngården) är ägarmässigt knuten till verksamheten, den andra (Bokebo) ägs av ett fastighetsföretag.

En del av marken som används som väg/gata ägs av Hörby kommun, vilken dock inte är huvudman för allmänna platser.

Areal

Planområdet omfattar drygt 9 ha.

TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga
planer

Planområdet berörs av Översiktsplan för Hörby kommun, antagen 1992-12-21. Där anges Ludvigsborg som tätort. Hela Ludvigsborg tätort förväntas växa med totalt 120 lägenheter på 10 år dvs 12 lgh per år. Det betonas att utbyggnaden bör ske etappvis och med bibehållande av karaktären av bebyggelse i naturmark. Behovet av gång- och cykelstråk genom orten poängteras också.

Detaljplaner

Området omfattas utom vad gäller delen norr om ån av byggnadsplan fastställd 11 mars 1963. För angränsande områden gäller detaljplanerna nr F37, F38 samt byggnadsplanerna F 25 och F18, fastställda 1 juni 1990 respektive 21 mars 1967 och 11 mars 1963. För Ludvigsborgsvägens korsning med riksväg 13 mm gäller detaljplan F 43 antagen 1994-01-31.

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH
FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation

Natur- och kulturmiljön i området skall bevaras med den glesa bebyggelsen i lummig lövskog. Tvärs genom planområdet rinner Kvesarumsån vars omgivning av vårdhem med tillhörande park och lövskog utgör en värdefull miljö. Områdets obebyggda delar och naturområdet mot riksväg 13 är beväxta med lövskog med inslag av barrskog.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har inte utförts. Ingenting antyder några allvarliga begränsningar i grundläggningsförhållandena. Stickprovskontroller av radonhalter bör göras i samband med byggande.

Fornlämningar

I gränsen till detaljplaneområdet ligger bron som är en registrerad fornlämning nr 18 i Fulltofta socken. Den berörs inte av planen.

Om fornlämningar påträffas vid schaktning skall arbetet enligt fornminneslagen avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bef bebyggelse

I planområdets norra del finns två privata vårdhem. De består av stora byggnader som ligger i parkmiljö. Bokebo med en herrgårdsliknande bebyggelse är beläget väster om Kvarndammsvägen. Här planeras en viss utbyggnad sydväst om huvudbyggnaden. Detaljplanens bebyggelseområde innefattar denna.

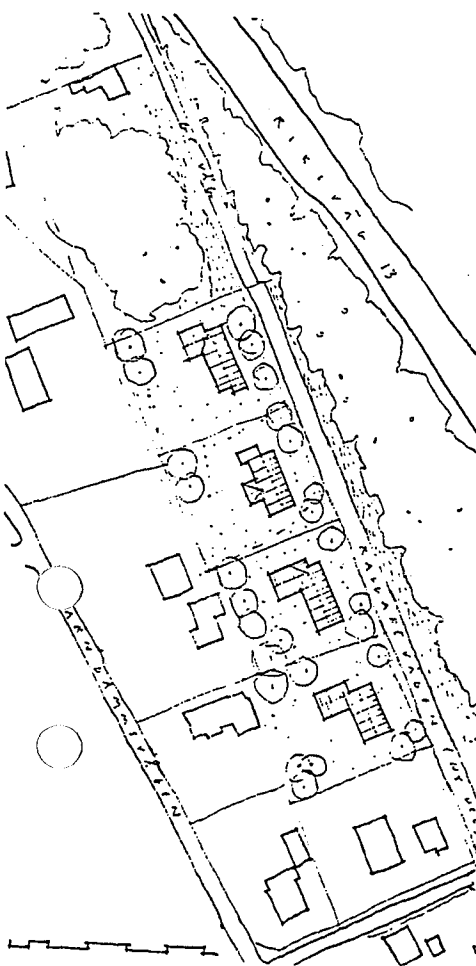
Kvarngårdens miljö präglas av de gamla kvarnbyggnaderna öster om Kvarndammsvägen. De är omgivna av vattendammar och parken kring ån.

Söder om ån tar bostadbebyggelse vid. Den består av enbostadshus med, i något fall, verksamheter. En förtätning har skett genom några parhus och mindre flerbostadshus med marklägenheter vid Rallarevägen.

En avsikt med planen är att möjliggöra integre-ring av viss icke störande verksamhet i bostadbebyggelsen under förutsättning att den har sammanhang med fastigheten genom t ex ägande.

Ny bebyggelse

Bebyggelsen kan kompletteras vid förlängningen av



Rallarevägen när denna byggs ut. Fyra småhusfastigheter väster om vägen kan utnyttjas för detta. Två av dessa är redan bildade, de övriga två kan avstyckas från en större fastighet.

Riksväg 13 ger uphov till bullerstörningar, mest märkbara vid de nämnda obebyggda fastigheterna och vid fastigheterna öster om Rallarevägen. Terrängens form bidrar delvis till en dämpning av bullret som drabbar de nordliga fastigheterna. Detta är dock inte tillräckligt utan ytterligare skydd krävs i några fall. Resterande buller har inte högre värden än att det kan dämpas av ljudisolerande fönster - den dämpningsgrad som fordras bestäms av orientering och storlek hos dessa.

Samtliga fastigheter som vetter mot riksvägen har åsatts krav på bullerskyddade fönster så att inomhusvärden i överensstämmelse med Naturvårdsverkets rekommendationer kan uppnås. Uteplatser ska kunna orienteras mot den västra, bullerskyddade sidan. Av bullerskäl har de nordligaste delarna av marken väster om Rallarevägen undantagits från bebyggelse, bl a den redan bildade fastigheten Häggenäs 9:25.

Det är väsentligt för bevarandet av miljökaraktären med gles bebyggelse under träd att fastigheterna inte blir för små. En genomgående minsta storlek om 1000 m² har med några undantag åsatts samtliga fastigheter - två fastigheter med större, fritt liggande hus 2000.

All parkering förutsätts lösas på kvartersmark som garage eller öppna parkeringsplatser.

Service

Livsmedelsbutik finns invid Ludvigsborgsvägen söder om planområdet. Förskola och låg- och mellanstadieskola finns i Ludvigsborg.

Tillgänglighet

Nya bostäder bör få en utformning som underlättar en framtida ev. rullstolsbunden persons behov.

Friytor

Området är väl försett med kontakter till naturen och kulturlandskapet omkring. Planen syftar till att ytterligare öka tillgängligheten genom att knyta ihop gång- och cykelvägnätet med nya länkar. En permanentning av gång- och cykelvägen parallellt med Kvesarumsån och söder om Bokebo förbinder Kvarndammsvägen med cykelvägen i Bäckstigen och på den nya bron över ån.

En cykelväg bör skapas i nord-sydlig sträckning som länk i ett överordnat cykelstråk mellan Hörby och Höör. En utformningsidé har redovisats i en särskild utredning aug 1994. Där har en cykelväg förlagts till Rallarevägens förlängning norrut i den gamla banvallen och vidare över Häggenäs 9:29 mellan

Kvarndammen och Riksvägen. Den har ingått i detaljplanen under samrådet.

Ett alternativ utgör den nuvarande Riksvägen om denna i framtiden ersätts av en ny överordnad väg. Med hänsyn till denna möjlighet har cykelvägen i banvallen och över Häggenäs 9:29 strukits i detaljplanen.

Strandskydd råder runt Kvarndammen och Kvesarumsån. Planförslaget förutsätter att detta hävs på vissa partier - i huvudsak i överensstämmelse med redan existerande förhållanden där bebyggelse och tomt sträcker sig in på strandskyddsområdet. Väster om vägen, d v s på Röinge 3:4 (Bokebo) föreslås strandskyddet begränsas till partiet söder om byggnadsområdet. Vid Kvarngården, Ludvigsborg 1:19 och 1:20 resp Häggenäs 9:29, föreslås strandskyddet fortsätta att gälla söder och öster om åfåran.

Friytorna längs riksväg 13 är skyddszoner som skall bibehållas beskogade. Invid bostäderna i södra delen av planområdet är dessa zoner angivna som naturområde på allmän platsmark. Invid Kvarngården förutsätts den skyddande skogen kunna ingå i den angränsande naturparken.

Trafiksystem

Riksväg 13 har nyligen breddats och extra körfält för svängande trafik anlagts för att förbättra trafiksäkerheten.

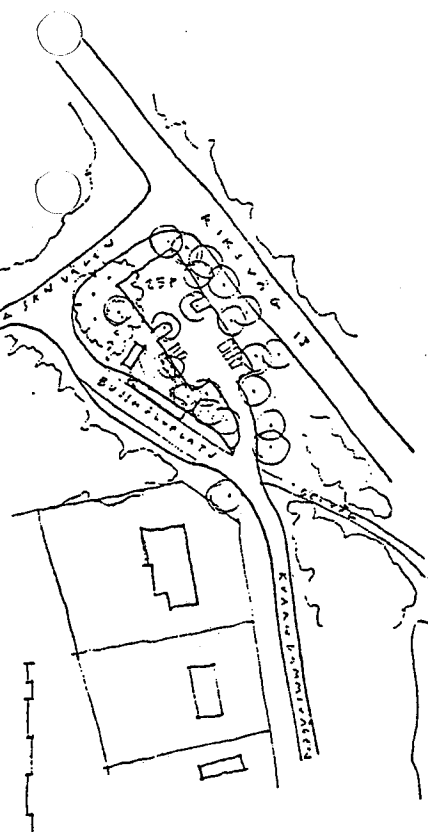
Gatusträckningar och gatubredder inne i samhället avses bibehållas. Ludvigsborgsvägen utgör en tydlig och bra port till Ludvigsborgs samhälle. Gatan gör en krök och är på det smalaste stället 5,5 m bred. Den begränsade bredden bedöms ge korsningen tillräcklig kapacitet och samtidigt medverka till en lämplig hastighetsdämpning. Någon breddning eller annan större ombyggnad bedöms således inte som nödvändig.

Korsningen Ludvigsborgsvägen - Kvarndammsvägen bör ges en tydlig markering i gatusektionen för att visa väjningsplikten från Kvarndammsvägen.

Kvarndammsvägen leder norrut i området. Den är smal med separat gång- och cykelväg längs västra sidan från ån till Hästhagsvägen. Den del av denna som ligger norr om ån anges i planen som gc-väg på allmän plats.

En ny förbindelse mellan Rallarevägen och Kvarndammsvägen är möjlig och finns redan i gällande plan. Den är i denna utlagd som gata men får här funktion som dels, i västra delen, tillfartsgata till fastigheterna, dels, i östra delen, som smal gång- och cykelväg. Det är väsentligt att den får en trafiksäkerhetsmässigt god utformning med hänsyn till såväl sikt och korsning vid Kvarndammsvägen som önskemålet att hindra ovidkommande trafik.

Den norra infarten från Riksväg 13 in till



Ludvigsborg byggs om och flyttas så att en trevägskorsning bildas 20 m från Riksväg 13. I anslutning till korsningen anläggs en mer permanent busshållplats och en parkeringsplats med sikte på pendlartrafik. Det är väsentligt att parkeringsplatsen får en utformning som svarar mot naturvärdena på platsen och t ex ramas in av befintliga och nya träd.

Teknisk
försörjning

Området kan försörjas med befintligt VA-ledningsnät.

Elförsörjning sker med anslutning till transformatorstationer vid Kvarndammsvägen, (Bokebo FTA-030 och Kvarndammsvägen FTA-010). Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt system.

PLANENS
UPPRÄTTANDE

Detaljplanen har upprättats av FOJAB arkitekter AB i Lund genom arkitekt SAR Klas Brunnberg på uppdrag av Hörby Kommun.

Björn Bäckström
stadsarkitekt

REVIDERING
1995-10-19

Detaljplanen har varit föremål för samråd varvid synpunkter har framkommit som i stor utsträckning har påverkat det följande planarbetet. Synpunkterna har tillsammans med andra förändringar av förutsättningarna medfört en revidering av planen.

Revideringen har medfört i huvudsak följande förändringar:

1. Den separata detaljplanen för Ludvigsborgsvägens korsning med riksväg 13 har inneburit att denna del brutits ut ur föreliggande detaljplan - avgränsningen har bestämts av gränsen för den förstnämnda planen.

I planen för vägkorsningen lades skogspartiet närmast vägen i höjd med bostäderna ut som naturområde på allmän plats. I föreliggande plan har motsvarande område norr därom behandlats på motsvarande sätt. I underhandsdiskussioner efter det tidiga samrådet har andra versioner av planen ventilerats där detta parti varit utlagt som kvartersmark, natur.

2. Det krav på ombyggnad av kraftledningen mellan Kvarndammen och Kvarndammsvägen i planens

nordligaste del som ställts som villkor för planläggning av marken under ledningen har inneburit att detta område utgått ur planen. I samband med detta har Kvarndammen också lämnats utanför planen. Den speciella regleringen av övriga vattenområden har utgått. De utgör nu delar av kvartersmark som inte får bebyggas. Förslagen till ändrat strandskydd tidigare i beskrivningen överensstämmer med Länsstyrelsens synpunkter.

3. Bullerpåverkan från riksvägen har inneburit att ett mindre antal nya bostadsfastigheter angivits närmast vägen. Krav på bullerskydd har tillfogats bestämmelserna.

4. Med ett mindre antal bostäder vid Rallarevägen har denna fått en annan utformning i den norra delen. Förlängningen av denna läggs ut till gång- och cykelväg. Utrymme för en gång- och cykelbro över Kvarndammens tilllopp har lagts ut som allmän plats.

5. U-område för ledningar utefter Kvarndammsvägen har angivits efter önskemål från dåvarande Televerket

6. Busshållplatsen och parkeringsplatsen har tillkommit

7. Förbindelsen mellan Kvarndammsvägen och Rallarevägen har givits en annan utformning och användning som inte gör intrång på bebyggelsen

8. Vissa tillbyggnadsmöjligheter till vårdhemmen har lagts ut

9. Annan reglering av naturen på kvartersmark vid vårdhemmen; delvis annan reglering av bygggrätter och fastighetsstorlekar.

Björn Bäckström
stadsarkitekt

REVIDERING
1996-08-14

Vid fortsatt samråd har synpunkter framkommit som föranlett ytterligare revideringar

1. Förbindelsen mellan Kvarndammsvägen och Rallarevägen har givits en utformning som dels L-gata, dels gång- och cykelväg med syfte att ytterligare minska intrånget på fastigheterna

2. GC-vägen i Rallarevägens förlängning norrut har utgått ur planen

Björn Bäckström
stadsarkitekt

REVIDERING
1997-03-06

Efter förnyat samråd med länsstyrelsen har gång- och cykelvägen mellan Bäckstigen och Kvarndammsvägen begränsats till 2,0 meters bredd och skall i princip utföras med enkel avgrusning. Ändringen bedömes vara av begränsad omfattning och helt i samklang med de diskussioner som förts med vägföreningen och tekniska kontoret.

Björn Bäckström
stadsarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för
Röinge 3:4 och Ludvigsborg 1:19 m fl. fastigheter
Ludvigsborg, Hörby kommun

Upprättad 1991-05-23
Reviderad 1995-10-19, 1996-08-14
1997-03-06, 1997-12-11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor, tidplan Planarbetet bedrivs med sikte på ett antagande våren 1997.

Genomförandetid Genomförandetiden är för delning av fastigheter 10 år från lagakraftsvinnandet.

Huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Planområdet är beläget inom Ludvigsborg-Röinge vägförenings verksamhetsområde.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

1. Från fastigheten Ludvigsborg 2:1 kan två fastigheter avstyckas. De får utfart mot Rallarevägen.

2. Fastigheterna Häggenäs 9:17 och 9:24, Ludvigsborg 1:26 samt Röinge 3:4 och 3:8 avstår mark för gata.

3. Fastigheterna Häggenäs 9:24 och 9:17 samt Röinge 3:4 avstår mark för gång- och cykelväg.

4. Del av fastigheten Häggenäs 9:27 norr om gång- och cykelvägen sammanförs med 9:24.

5. Strandskydd skall bestå mellan Kvesarumsån och byggnadsområdet på fastigheten Röinge 3:4 samt söder och öster om åfåran på fastigheterna Ludvigsborg 1:19 och Häggenäs 9:29.

BESKRIVNINGENS UPPRÄTTANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planförfattaren.

REVIDERING

Genomförandebeskrivningen är reviderad i överensstämmelse med planen i övrigt och på punkter som framgår av planbeskrivningen.

Björn Bäckström
stadsarkitekt