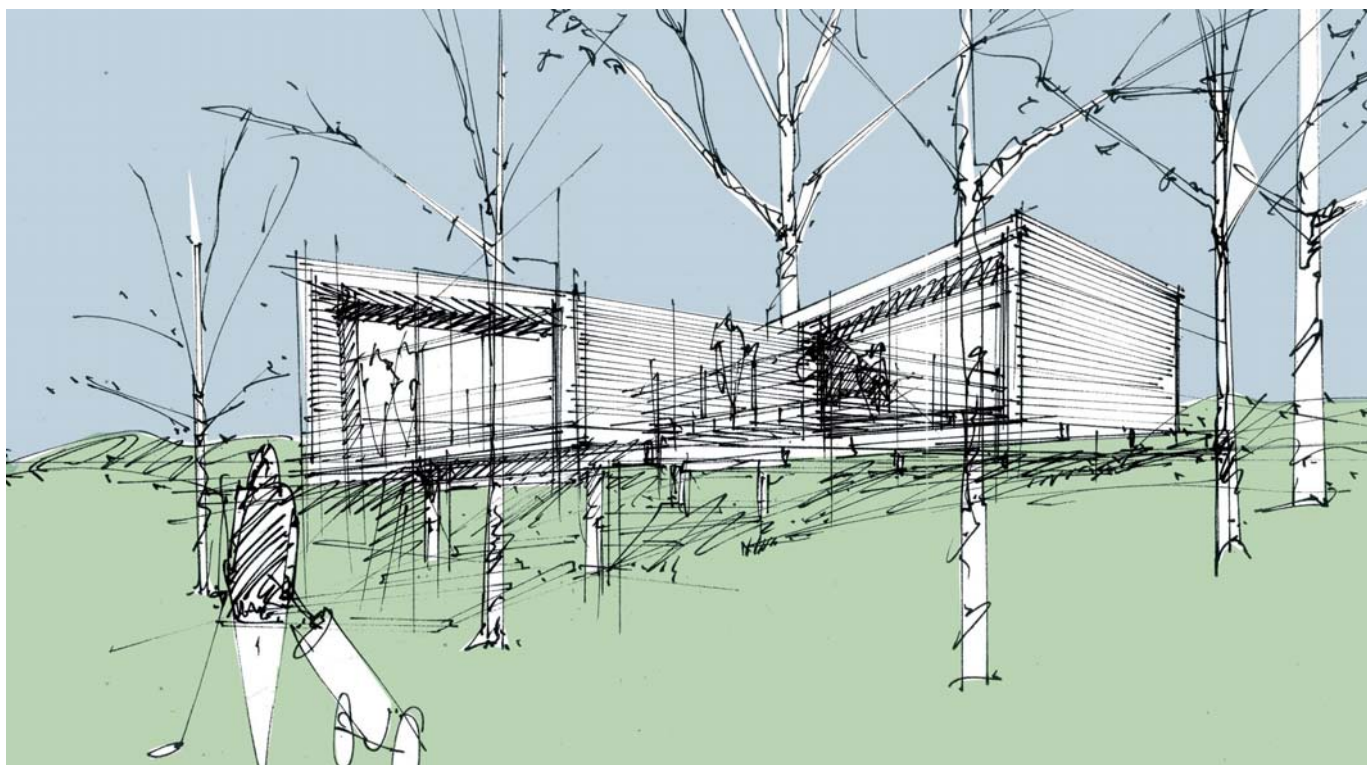




ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

del av ÅKARP 1:20

Örkelljunga kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



WSP Arkitektur
Humlegatan 4C
211 27 Malmö
Tel: +46 40 699 62 00
Fax: +46 40 699 63 90

PLANHANDLINGAR

- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSKARTA
- GRUNDKARTA
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- FASTIGHETSFÖRTECKNING
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
- BULLERUTREDNING
- KULTURLANDSKAPSANALYS
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ANSÖKAN

- ANSÖKAN OM FÖRORDNANDE ENLIGT 7 KAP. 15 § MB

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bereda möjlighet för en utvidgning av befintlig golfbana (18 hål) med ytterligare 9 hål samt en nybebyggelse av ett 60-tal enbostadshus för fritids- och permanentboende.

Anläggningen, **Woodlands Country Club**, syftar till att bidra till utvecklingen av lokalsamhället, Örkelljunga kommun genom att:

- taga vara på och "använda" de natur- och kulturvärden som finns omkring Eket
- skapa förutsättningar för turism, fritids- och helårsboende
- skapa fler arbetstillfällen i kommunen
- förstärka det i trakten som redan är etablerat: Örkelljunga golfklubb, Ingeborrarp.
- skapa en Country Club med hus och golfbana av hög internationell kvalitet.

Arkitekt byggnader: Henning Larsens Tegnesteue
Arkitekt golfbana: Donald Steel

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Föreslagna förändringar är förenliga med 3, 4 och 5 kap. MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Örkelljunga kommun vid väg E4 ungefär 10 km sydväst om tätorten Örkelljunga.

Areal

Området har en areal av ungefär 60 ha.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och förordnanden

För planområdet gäller översiktsplan för Örkelljunga kommun, 1991. Området är i planen betecknat som "särskilt fritidsområde."

Enligt Naturvårdsplan för Örkelljunga kommun upprättad april 1998 är större delen av området betecknat som värdefullt naturområde, klass 3 högt naturvärde. (Klass 1 är högsta värde).

Strandskydd, 100 m, gäller för Pinnån inom planområdet. Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inga gällande detaljplaner gränsar till eller finns i området. Väster och sydväst om området finns en gällande områdesplan avseende utbyggnad av numera befintlig golfbana. Planen är antagen av kommunfullmäktige 1989-06-19.

Miljökonsekvensbeskrivning

Inga motstridiga markanvändningsintressen för området föreligger.

Föreslagna åtgärder innebär inga negativa konsekvenser avseende inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten.

Planområdet ingår dock i ett värdefullt natur- och kulturlandskap, varför det är motiverat med en utredning i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

En planutredning för del av Åkarp 1:20 har upprättats av WSP Arkitektur 2005-07-06 och godkänts av byggnadsnämnden 2005-06-14 som underlag för detaljplanearbetet.

Kommunen har i flera olika sammanhang och i beslut uttryckt sitt stöd för projektet samt att dess genomförande har stor betydelse för kommunens framtida utveckling.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- *Mark och vegetation*

I kommunens naturvårdsplan finns en omfattande beskrivning av området, (bilaga 1). Vidare har en detaljerad skogskarta upprättats. (Forest Man 1998).

Planområdet består av omväxlande öppen terräng, åker, äng samt skogsdungar, huvudsakligen lövskog.

Golfbanan förlägges på öppen mark, så att de vackra skogsklädda sandåsarna bevaras.

Morfologi: Den planerade golfbanan innebär i princip att inga större förändringar av landskapets morfologi kommer att genomföras. (Se vidare genomförandebeskrivning).

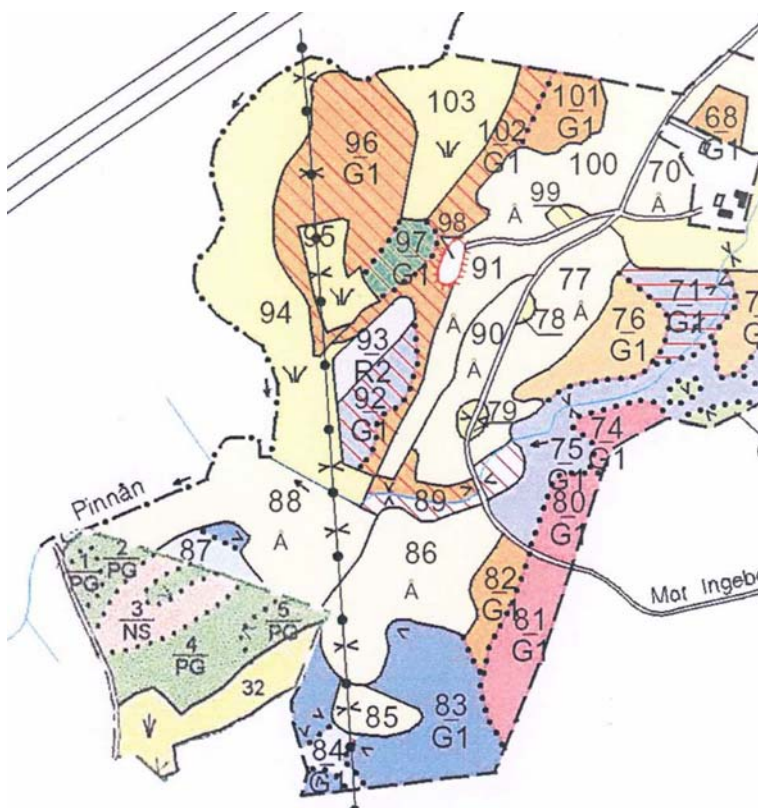
Genom området rinner en å, Pinnån. Tillgängligheten för allmänheten säkras genom planerat gång- och cykelvägnät samt att ett gångstråk föreslås förläggas vid åns strand. (Se skiss sidan 6).

I detaljplanen föreslagen kvartersmark för bostäder har ett minsta avstånd till Pinnån på 100 meter.

Ansökan om förordnande enligt 7 kap. 15 § MB kommer att inlämnas till Länsstyrelsen med stöd av upprättad detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning.

I västra delen av planområdet finns ett mindre kärrområde med en bäck där det växer flera skyddsvärda arter såsom darrgräs, jungfru Marie nycklar, svinrot och smörbollar. Området säkras med en särskild skyddsbestämmelse i detaljplanen. (Se även genomförandebeskrivning).

Stengärdesgårdar i jordbruksmark omfattas generellt av biotopskydd. Förslaget har anpassats till landskapsanalysens konsekvensbeskrivning i detta avseende.



- *Geotekniska förhållanden*

Bebyggelsen förlägges på de skogsklädda sandåsarna, där markbeskaffenheten är lämplig. En geoteknisk utredning-undersökning bör genomföras innan byggande av hus och golfbana påbörjas.

- *Markradon*

Radonnivån befinner sig under värdena för normalrisk. (se genomförandebeskrivning).

- *Fornlämningar*

Yttrande över planutredningen från Länsstyrelsen, miljösektionen, avseende kulturmiljön, fornlämningar och arkeologi föreligger.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Trakten är dock fornlämningsrik och en arkeologisk utredning har utförts. (Kulturlandskapsanalys och konsekvensbeskrivning 2005. Wallin, rapport 2005:57).

Revideringar av planen har gjorts med konsekvensbeskrivning som underlag. (se vidare genomförandebeskrivning).

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten, skall länsstyrelsen omedelbart underrättas.

- Jordbruk

Planområdet omges i söder, väster och norr av skogsmark respektive jordbruksmark.

Inga större djurhållningsanläggningar finns i närheten av planområdet. (se genomförandebeskrivning).

Rörligt friluftsliv och landskapsbild

Örkellunga är en kommun med ett mycket stort utbud av vackra naturområden som inbjuder till ett rikt rörligt friluftsliv. I detta avseende är detaljplanens område inte unikt. (se kommunens naturvårdsplan).

Området, **en del av** Åkarp 1:20, har i dag mindre betydelse för friluftslivet inte minst på grund av trafikbullerstörningar från väg E4. Den planerade bullervallen kommer i detta avseende att öka områdets attraktivitet.

Föreslagen utvidgning av befintlig golfbana innebär naturligtvis att tillgängligheten till området för allmänheten minskar.

För att öka områdets attraktivitet föreslås ett gångstråk längs Pinnån på dess sydöstra sida.

Ett nytt gång- och cykelvägnät, planerade vägar för bostadsbebyggelse gör området tillgängligt för gång- och cykeltrafikanter utifrån. (se skiss sidan 6).

Ett naturområde för det rörliga friluftslivet; fiske och rekreation förlägges vid Pinnån i nordvästra delen av planområdet. Området säkras i detaljplanen med bestämmelser. En tillfartsväg med parkering gör området tillgängligt från enskild väg i norr.

Vad gäller landskapsbilden innebär den nya golfbanan att den omväxlande landskapsbilden i form av öppet landskap – skog bibehålls och säkras.

Sammanfattningsvis innebär förslaget både fördelar och nackdelar för det rörliga friluftslivet.

Golfbanan minskar tillgängligheten men ger å andra sidan fler besökare än i dag. (Golfspelare).

De ovannämnda nya gångstråken, vägarna och bullervallen kommer sannolikt att öka områdets tillgänglighet och attraktivitet.

Förutsättningar för växt- och djurliv förändras men den öppna landskapsbilden bibehålls.



Skiss Gång-cykelstråk, Naturområde, fiske

Fiskezoner

100% säkra fiskezoner

Nät kan uppsättas

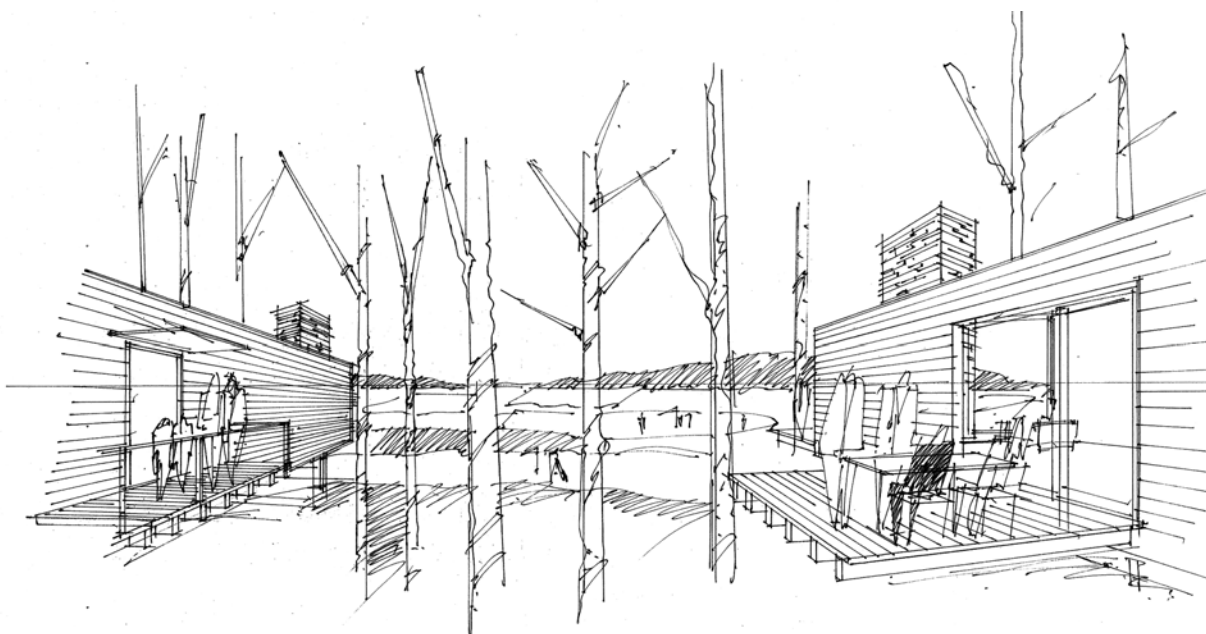
Utplantering av fiskyngel längs hela Pinnåns sträckning inom planområdet.

Bebyggelse

Planen innehåller cirka 60 enbostadshus för fritids- och permanentboende, samt ett större fritt liggande enbostadshus. (markägarens).

Bebyggelsen är uppdelad i grupper, "enklaver", som förlägges på landskapets skogsklädda sandåsar och husen placeras fritt, "dropped", i den vackra lövskogen. (Illustrationer, nedan)
På så sätt kan det småskaliga kulturlandskapets karaktär, med sin variation av öppenhet och slutenhet bibehållas.

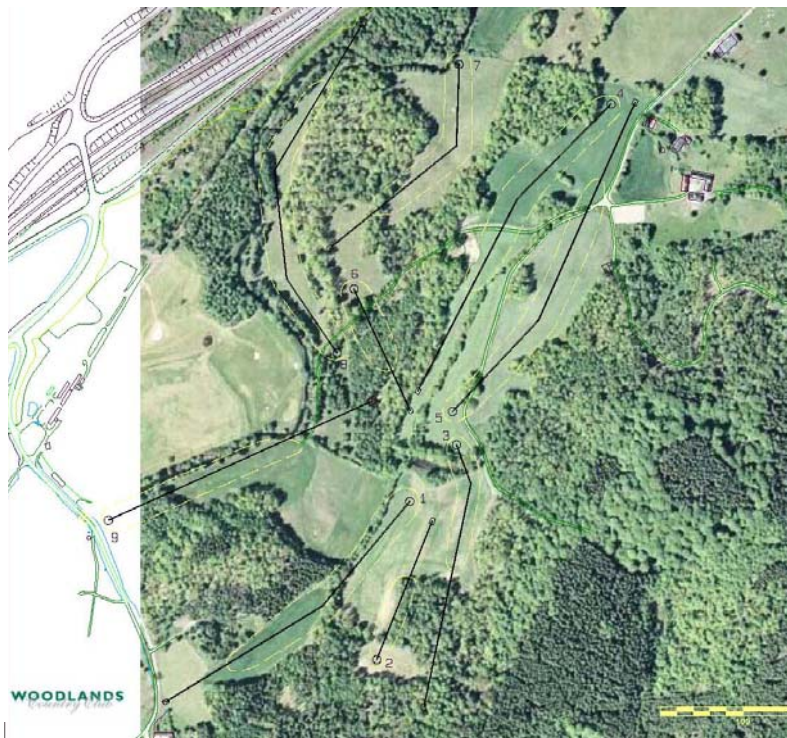
Stor vikt avses läggas vid gestaltningen av husen och dess inplacering i det sköna kulturlandskapet. (Bilder sidan 8).





Golfbana

Befintlig 18-hålsbana belägen väst och sydväst om området föreslås utvidgas med ytterligare 9 hål. Golfbanan, fairways och greener, förlägges naturligt i den öppna terrängen mellan de skogsklädda åsarna. (Bild nedan).



Idén med en countryclub är att golfbanan och klubbens bostäder integreras och förlägges nära varandra. Detta innebär risker avseende "felslagna golfbollar". Hänsyn har tagits till detta vid planeringen av husgrupperna. Även andra åtgärder kan vidtagas för att minimera riskerna. (se genomförandebeskrivning).

Trafik och parkering

Området trafikförsörjes medelst flera mindre vägar vid vilka bebyggelsen grupperas. Vägarna föreslås få en enkel standard, grusbeläggning – liten vägbredd och inpassas väl i terrängen med hänsyn till landskapsbilden.

Parkeringsplatser föreslås förläggas intill vägen vid resp. hus.

De nya vägarna förbindes med det befintliga småskaliga landsbygdsvägnätet och ger på så sätt en bra förbindelsestruktur för gång- och cykeltrafiken.

Bostadsgrupperna anslutes till det allmänna vägnätet söderut över Ingeborrarpsvägen mot planskild korsning väg E4 och norrut över där belägen enskild väg mot väg E4, korsning Eket.

Korsning mellan allmän väg och "Ingeborrarpsvägen", vid golfbanans klubbhus, skall uppfylla gällande normer för sikt.

För kollektivtrafiken finns hållplatser alldeles intill bron över väg E4.

Ett nytt gångstråk föreslås förläggas vid Ingeborrarpsvägen med anslutning till hållplatser.

Störningar

Området är beläget i närhet av väg E4. Huvuddelen av bebyggelsen har bl.a. av denna anledning placerats i den sydöstra delen av området. En bullerutredning är utförd som belyser störningarna framför allt för planerade bostäder.

Bullervall alternativt bullerplank kommer att anläggas längs vägen för att minska trafikbullret för såväl hus som golfbana. Bullerskyddet föreslås få en estetisk tilltalande utformning både från vägen och från landskapet.

Teknisk försörjning

- *Vatten och avlopp*

Området avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp via en befintlig kulvert under väg E4.

Dagvatten omhändertas lokalt. Planerade dammar och mindre sjöar inom området utgör vattenmagasin.

- *El*

Området, husen och golfbanan försörjes från tre transformatorstationer.

Det är viktigt att stationerna placeras och utformas med omsorg med hänsyn till natur och landskapsbild.

Angående elsäkerhet se genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Per Björkeröth och miljöchef Anders Sturesson har medverkat aktivt i arbetet med detaljplanen.

Planens illustrationskarta är upprättad efter ritning av Henning Larsens Tegnestue, Sören Öllgaard.

Golfbanearkitekt, Donald Steel.

Malmö 2006-01-16

WSP Arkitektur

Christer Blomqvist
Arkitekt SAR/MSA

Morgan Edenhed
Arkitekt CTH

Bodil Andersson
Karttekniker

48 SV-ÅKARP

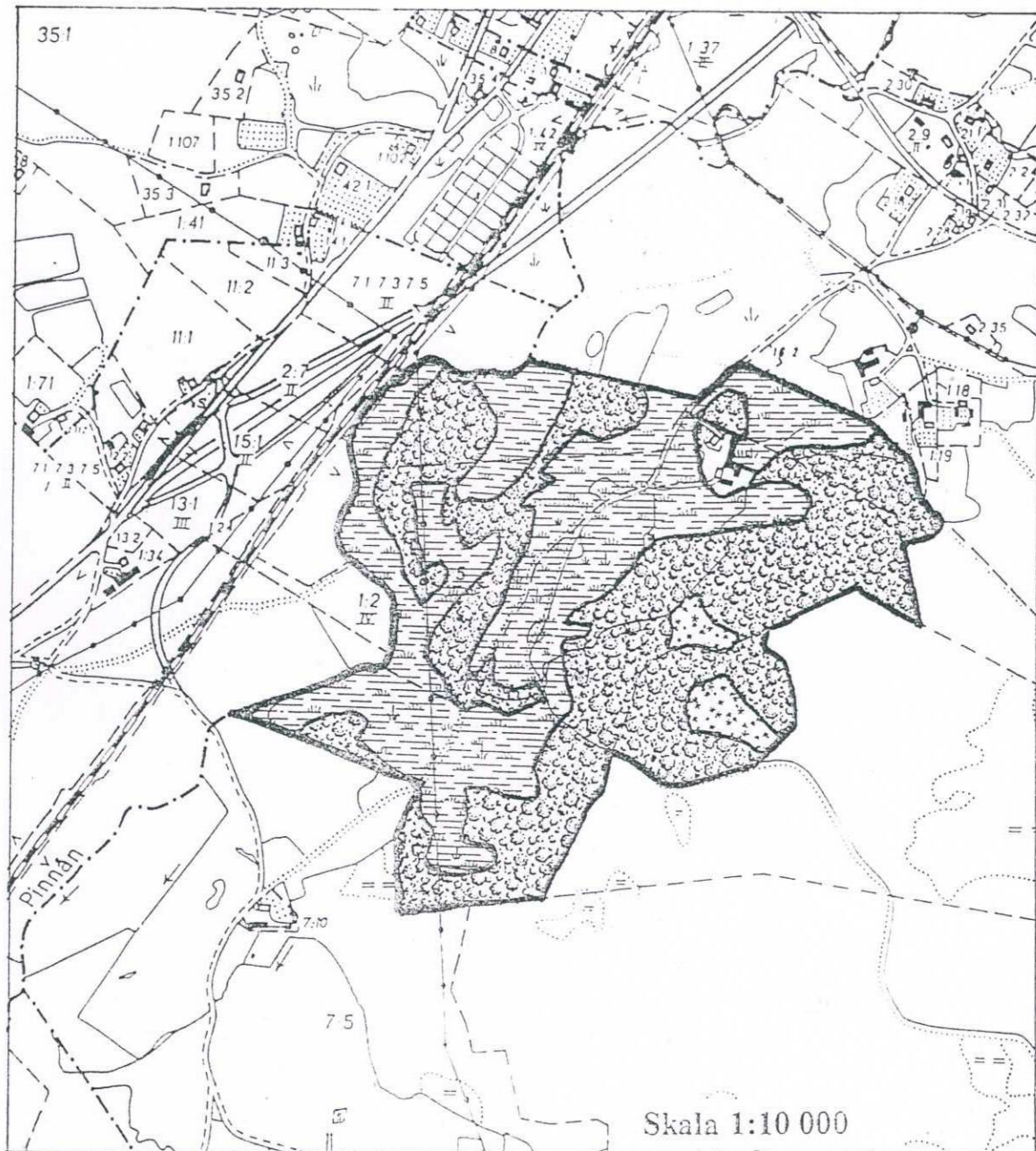
By: Åkarp

Ek.karta: 3C7h Rya

Areal: 48 ha

Värdekriterier: B I

Naturvärdeklass: 3

**Beskrivning**

Området är beläget på sluttningen ned mot Pinnån i den sydvästra delen av Åkarps by. Här finns ett ganska småskaligt kulturlandskap omgivet av lövskog. Markerna är starkt till måttligt kuperade och innehåller åsliknande bildningar. Åkrar och betesvallar avbryts av flera lövdungar men även av gårdsgårdar, en mindre brukningsväg och en bäck med en mindre damm. Skogen domineras på några ställen av bok, men har även inslag av ek, björk och avenbok. I nordost finns ett område med grövre ekar.



Odlingslandskapet i Åkarp.

I lövdungarna påträffas bl a lindar och bland kärlväxterna kan nämnas liljekonvalj och ängskovall, liksom de något mer ovanliga arterna mattlummer, bergslok, getrams, storrams och hässlebrodd. Utmed åker- och vägrenar hittas bl a backsippa, ängsvädd och slätterfibbla. I ett mindre kärrområde rinner en bäck fram och här finns flera skyddsvärda arter som darrgräs, jungfru Marie nycklar, svinrot och smörbollar. *Källa: 1*

Spillkråka, gröngöling och skogsduva kan höras i området, men även arter som grönsångare, grå flugsnappare, stjärtmes, nötväcka och stare förekommer. Från gården i norr utgår en fägata och delar av en gammal kyrkväg går söderut över markerna.

Befintliga planer och skydd

Området finns upptaget i kommunens översiktsplan (1991).

Förslag till skydd och skötsel

Det varierade och småskaliga landskapet bevaras genom att hävden i kulturlandskapet upprätthålls. Lövskogsinriktningen på skogsbruket bibehålls och skötseln bedrivs på ett naturvårdsinriktat sätt. Speciell skötsel föreslås för området med grövre ekar i nordost. De grövre ekarna bevaras, samtidigt som björk- och granuppslag röjs bort. För att på längre sikt få behålla ekkarakteren måste också några yngre ekar få komma upp.