

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2006-09-12



EJDERN SÖDRA, Pinnå Park

Ejdern 8, Ejdern 10, Ejdern 11, Örkelljunga 2.2, Örkelljunga 155:2, Västra Ringarp 8:473, Örkelljunga Kommun

Till planen hörande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Förutsättningar för trafik och landskap 06 02 22
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta

EJDERN SÖDRA, Pinnå Park

Ejdern 8, Ejdern 10, Ejdern 11, Örkelljunga 2.2, Örkelljunga 155:2, Västra Ringarp 8:473,
Örkelljunga Kommun, Skåne Län

Innehåll	Sida
Bakgrund och syfte	3
Planområdets läge	3
Planområdets omfattning	4
Gällande planer och kommunala beslut	4
Översiktsplan 90	
Gällande detaljplaner DP57	
Ö22	
Ö26	
Inverkan på miljön	5
Förutsättningar/förändringar	
Mark	6
Höjdförhållanden	6
Störningar	6
Teknisk försörjning	6-7
-VA	
-Värme	
-El/tele	
-Renhållning	
Tidsplan	7
Beskrivning av befintliga förhållanden/ strukturbildande element	8-9
Analys av befintliga förhållanden/ strukturbildande element	10-11
Förslag	
Illustration planförslag	12
Beskrivning	13-15
-Övergripande struktur	
-Användning	
-Delområden	
Natur, grönområde, rekreation	16
Gator och trafik	17-19
-Övergripande struktur	
-Gatusektioner	
Medverkande tjänstemän	20

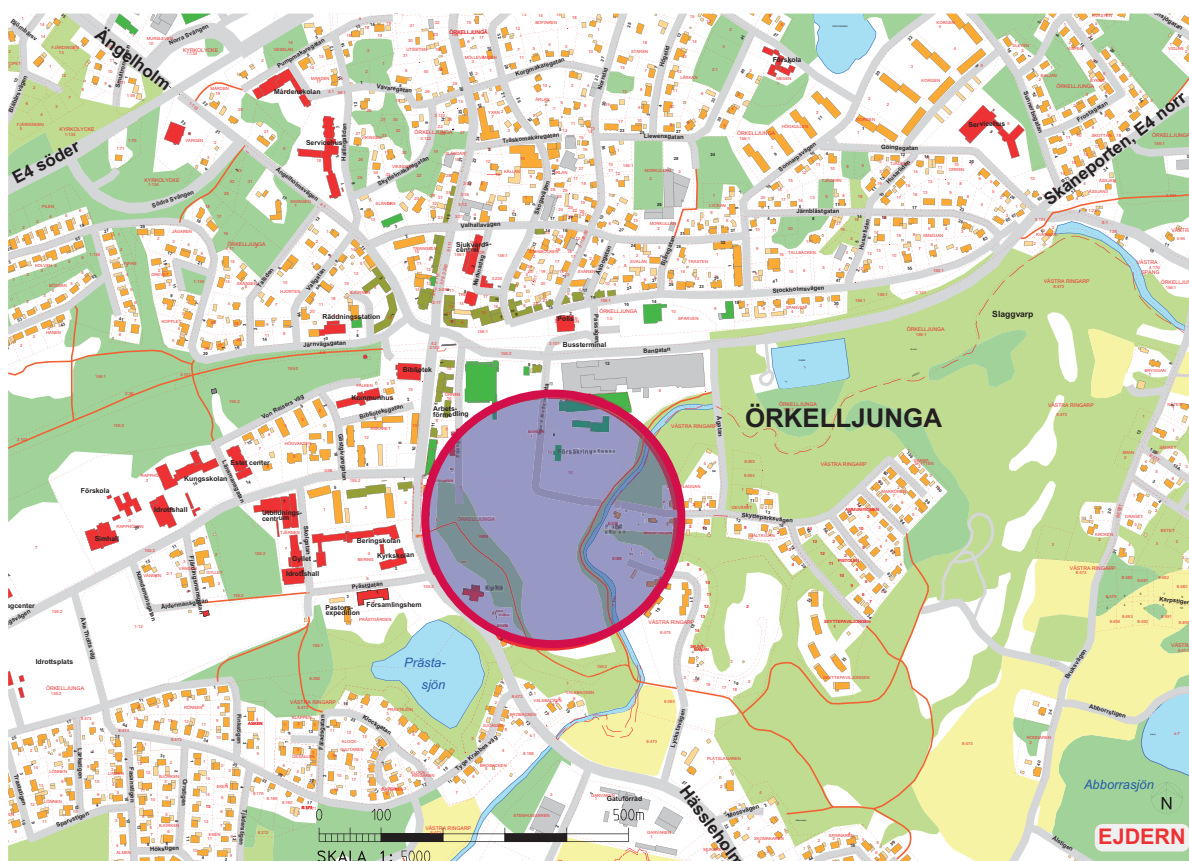
Bakgrund och syfte

Ejdern området är ett drygt ha stort före detta sågverksområde i direkt anslutning till Örkelljunga centrum mellan Bangatan och Storgatan/Hässelholmsvägen. Detaljplanearbetet har delats upp i två delar, den södra och den norra delen av Ejdern. Inventering analys och beskrivningar berör hela området även om denna detaljplan gäller den södra delen.

Syftet med detaljplanearbetet är att i detta centrala läge möjliggöra byggande för service, handel och bostäder i en flexibel plan som ger utrymme för en mångfald av utvecklingsmöjligheter.

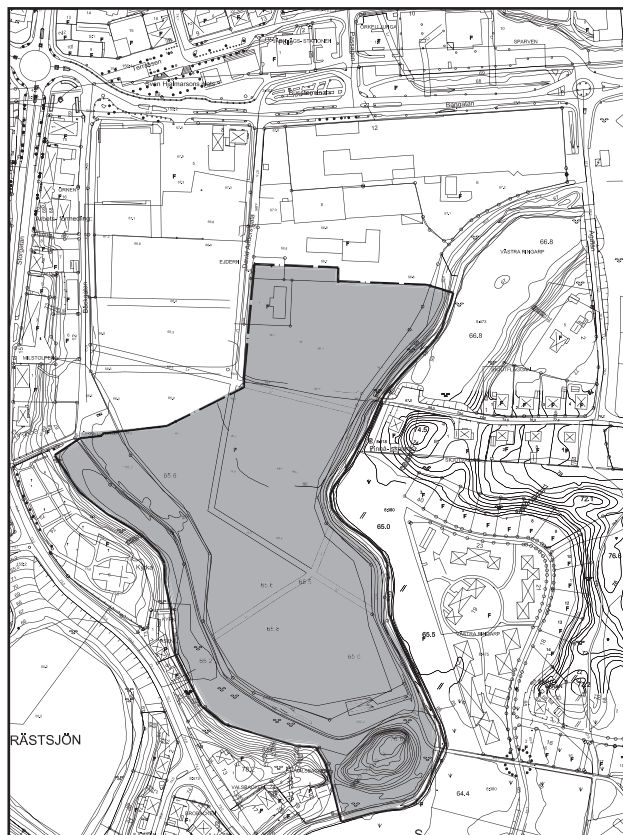
Planområdets läge

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örkelljunga centrum.



Situationsplan, Örkelljunga tätort

Planområdets omfattning



**Skala
1:5000**

Markägoförhållanden

Ejdern 8 är i privat ägo.

Örkelljunga 2.2 ägs av Örkelljunga församling

Övriga direkt berörda fastigheter (Ejdern 10, Ejder 11, Örkelljunga 155:2, Västra Ringarp 8:473) ägs av kommunen

Gällande planer och kommunala beslut

Översiktsplan 90

Aktuell översiktsplan saknas.

Gällande detaljplaner

Inom det föreslagna planområdet finns idag tre gällande detaljplaner

DP57, fastställd av länsstyrelsen laga kraft 1990-07-24

Ö22, fastställd av länsstyrelsen 17.11 1965 ändrad enligt KF-beslut 16.11.1970

Ö26. fastställd av länsstyrelsen 6.12 1972

Ingen av planerna har någon fortfarande gällande genomförande tid.

Inverkan på miljön

Behovsbedömning av ifall en miljöbedömning av planen behöver göras.

PLATSEN

Denna del av Örkelljunga har varit exploaterad tidigare med en användning som sågverk. Hela det platta området söder om bebyggelsen vid centrum är alltså tidigare använt för byggnader eller upplag och körytor.

Platsen har några tydliga kvaliteter i topografin vilka har varit centrala för gestaltningen av helheten. De markanta sluttningarna som avgränsar hela stadsdelen utgör tillsammans med Pinnån huvudelementen. Lycksta berg, med sin historiska berättelse, tydliggörs i sitt samspel med den nya bebyggelsen och ”skålen” för dagvattenhanteringen. Allt detta är utförligare beskrivet under Analys och Förslag i planbeskrivningen.

Natur- och rekreationskvaliteterna utmed Pinnån utvecklas inom ramen för ett kommande naturreservat och är därmed en stark ingrediens i planen.

I norra delen är det anslutningen mot centrum och de byggda strukturerna där som varit platsens väsentliga utgångspunkt i planens utformning.

PÅVERKAN OCH PLANINNEHÅLL

Eftersom området ligger centralt har en för orten relativt hög exploatering eftersträvat. Det finns en markant efterfrågan på centralt belägna mindre bostäder. Här kombineras detta med närheten till handel och kollektivtrafik.

Det är önskvärt att centrum kan innehålla en bred användning för olika verksamheter så att ortens centrala delar fortsatt kan vara konkurrenskraftiga. En risk finns annars att för många verksamheter hamnar ute vid E4 och på så sätt försvagar centrum. Därför planeras kvarteren i den norra delen av området för en blandad användning.

Inga störande verksamheter vad gäller emissioner, förutom buller från ökad trafik, kommer att tillåtas.

Trafiken kommer att öka i en mycket begränsad omfattning enligt separat trafikutredning som utgör del av planmaterialet. Trafiksäkerheten är särskilt intressant i sammanhanget då den utgjort en aktiv del i gestaltningen av hela miljön. Bebyggelsestrukturen tillsammans med gaturummens utformning ska fysiskt bilda en miljö som ser till att hastigheterna blir låga. På så sätt behövs inga efterkonstruktioner i form av gupp eller dylikt. Det kan vara en skyltlös stadsdel för trafiken blir i hög grad självreglerande.

SLUTSATS

Denna behovsbedömning visar att en miljöbedömning ej är nödvändig att utföra då effekterna inte är av sådan karaktär eller har sådan omfattning att det krävs.

Förutsättningar/förändringar

Mark

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av WSP samhällsbyggnad i Malmö, daterad 050601. Sammanfattningsvis visar undersökningen att grundförhållandena generellt är goda.

I samband med den geotekniska undersökningen påträffades inga synliga miljöförorenade massor. Inom området har dock impregneringsanläggningar funnits varvid föroreningar kan finnas inom området. En miljöundersökning av delar av området har utförts av Geoexperten RS AB som ej påvisar några halter av föroreningar.

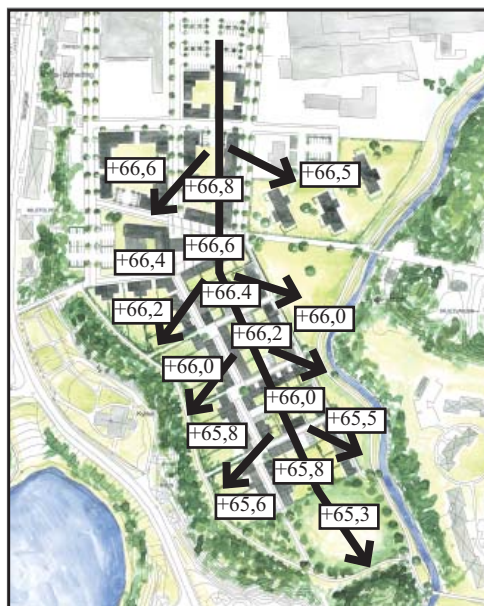
Kommunen svarar för att en radonundersökning skall utföras.

Höjdförhållanden

Då höjdskillnaderna är små inom planområdet och Pinnån kan stå högt är det viktigt att området höjdsätts på ett genomtänkt sätt.

Gatumarken i områdets norra delar, norr om förlängningen av Skytteparksvägen, bör ligga på ca: 66,4 m och i de sydligaste delarna på ca: 65,5 m.

Den planerade höjdsättningen utgår från en höjdrygg i mitten av området med lutning ned mot kanterna av området. Höjderna är ungefärliga, en noggrannare studie av höjdförhållande görs i projekteringsstadiet.



Planerade markhöjder för kvarteren

Störningar

På grund av planområdets relativt låga läge och dess begränsade ventilationsförhållanden finns en stor risk för störningar i form av rök med ohälsosamma partiklar vid installation av egen eldstad. Speciellt olämligt är det att installera egna eldstäder i de delar av planområdet där det planeras lägre bebyggelse med bostäder i max 2 våningar.

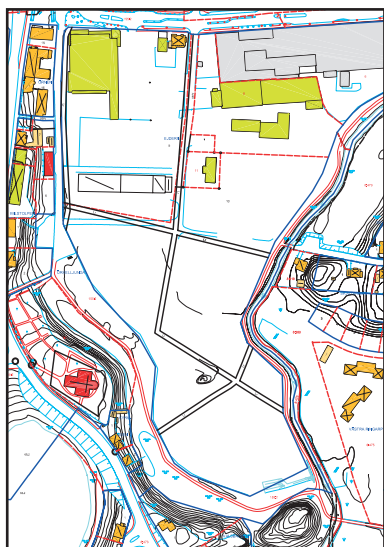
Teknisk försörjning

VA

I området finns äldre ledningar för dagvatten och spillvatten som till stora delar kommer att läggas om.

VA-utredning

Parallellt med planarbetet har flera VA-utredningar utförts av Tyréns i Helsingborg som resulterat i ett förslag där dagvattnet delvis tas om hand i ett öppet dike utmed ravinen i planområdets västra kant.



Befintliga kulverterade ledningar

Skala 1:8000



Principer för planerat VA-system

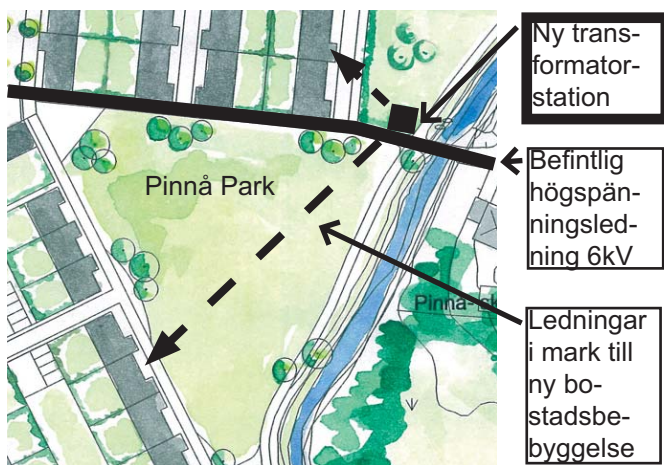
Värme

Området skall värmeförsörjas av Örkelljunga fjärrvärme AB.

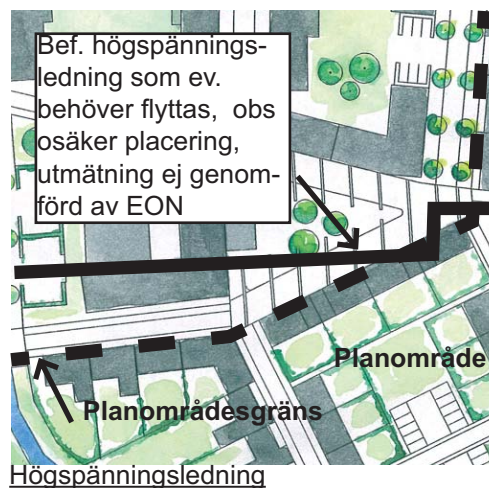
El / tele

Elledning och teleledning finns inom området.

För att säkra elförsörjningen inom området blir det aktuellt att bygga en nya transformatorstation i området som planeras placeras norr om Pinnå Park. Det kan även bli aktuellt att flytta befintlig högspänningsledning ut från kvartersmark.



Princip placering transformatorstation



Högspänningsledning

Renhållning

Planområdet ingår som en del av ortens normala renhållning.

Detaljplanearbetet

Örkelljunga kommun svarar för upprättandet av detaljplanen.

Framtagandet av detaljplanen genomförs med normalt planförfarande.

Tidplan

Ny detaljplan beräknas antagas nov-dec 2006

Befintliga förhållanden

Strukturbildande element

Kv. Ejder



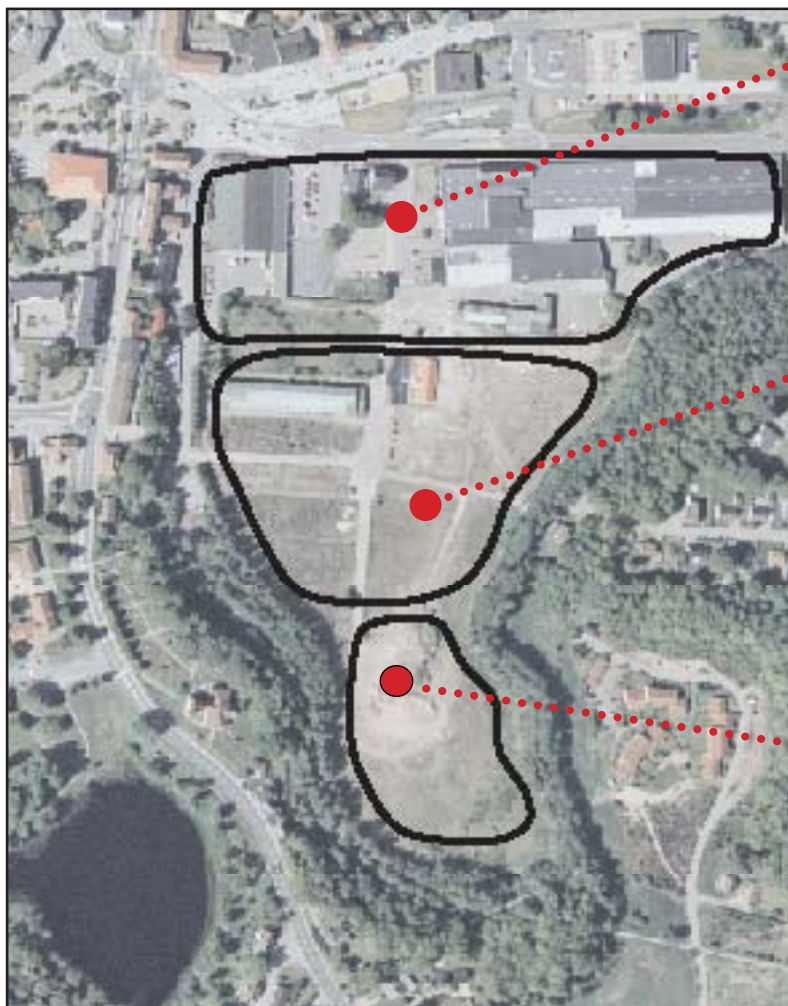
Lyckstaber



Vy mot försäkringskassan



Vy mot NST lokalavd.



Zon I

Området närmast centrum präglas idag av handel och industri med till ytan storskaliga byggnader. Som en ö mellan stora öppna ytor för parkering och upplag ligger två till ytan mer småskaliga byggnader innehållande bl.a. en restaurang och NST:s lokalredaktion.

Zon II

Stor öppen yta på baksidan om handel och verkstadsområdet. Ett stort skjul av stål och basen av en tegelmurad skorsten står kvar som rester från det gamla sågverket. En låg byggnad med försäkringskassans verksamheter är nyligen uppförd. Gång och cykel vägar ansluts från öster och väster och följer även kanterna i nord-sydlig ritning. På den östra delen följer gång och cykelvägen Pinnån.

Zon III

Öppen yta som smalnar av mot söder. En skyddad plats genom sitt läge omgivet av tre sidor med vegetation och höjder. Bergknallen Lyckstaber är ett landmärke i söder där Pinnån slingrar sig vidare söderut.

Bostäder

Inom planområdet finns ingen befintlig planlagd bostadsanvändning

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I norra delen av området närmast centrum finns befintlig handels-industri- och kontorsverksamhet. Företag som är etablerade är bl.a. AG-favör, Woody byggvaruhandel, AB Engens fabriker, NTS-lokalredaktion. På området finns även en restaurang.

Service

En stor del av den offentliga och kommersiella servicen i Örkelljunga har finns i direkt anslutning till området.

Befintliga förhållanden

Strukturbildande element

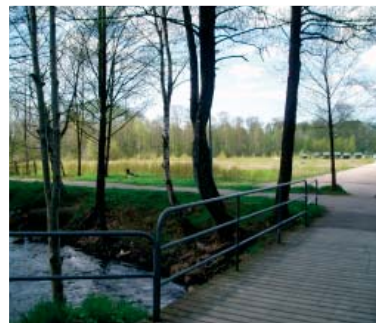
Angränsande områden



Torget



Ravinen



Pinnån



Torget

Stadens kärna är en stor öppen yta som terrasserar sig mot söder. Genomgående biltrafik och busshållplats vid kanten mot Ejderen.

Ravin

Byggnader på höjden och tät vegetation i slänt bildar tillsammans en "vägg" mot väster.

Ravin

Fortsättning av ravin med tät vegetation och en kyrka på höjden.

Pinnån

Ån slingrar sig fram i kanten av området. Öppen yta mot väster in i området och tät vegetation och höjder mot öster.

Bergknallen Lyckstaberger ligger strategiskt i områdets södra ände och bildar ett "nålsöga" som förstärks av öppenheten både söderut och norrut.

Analys

Strukturbildande element

Kv. Ejderm



Gång & cykelväg mot Pinnån



Vy mot försäkringskassan



Vy mot AG-favor



Zon I

- + Absolut centralt.
- + Etablerade verksamheter bl.a. AG-favor.
- + Fond/scen från det terrasserade torget.
- Stora öppna asfalterade ytor får torget att läcka ut mot söder.
- Otydlig gatustruktur.

Zon II

- + Nära centrum.
- + Anslutning till gång och cykelnät/grönstråk med hög kvalitet i öster och väster.
- Baksida av handel och verksamheter.
- Försäkringskassan utslängd.

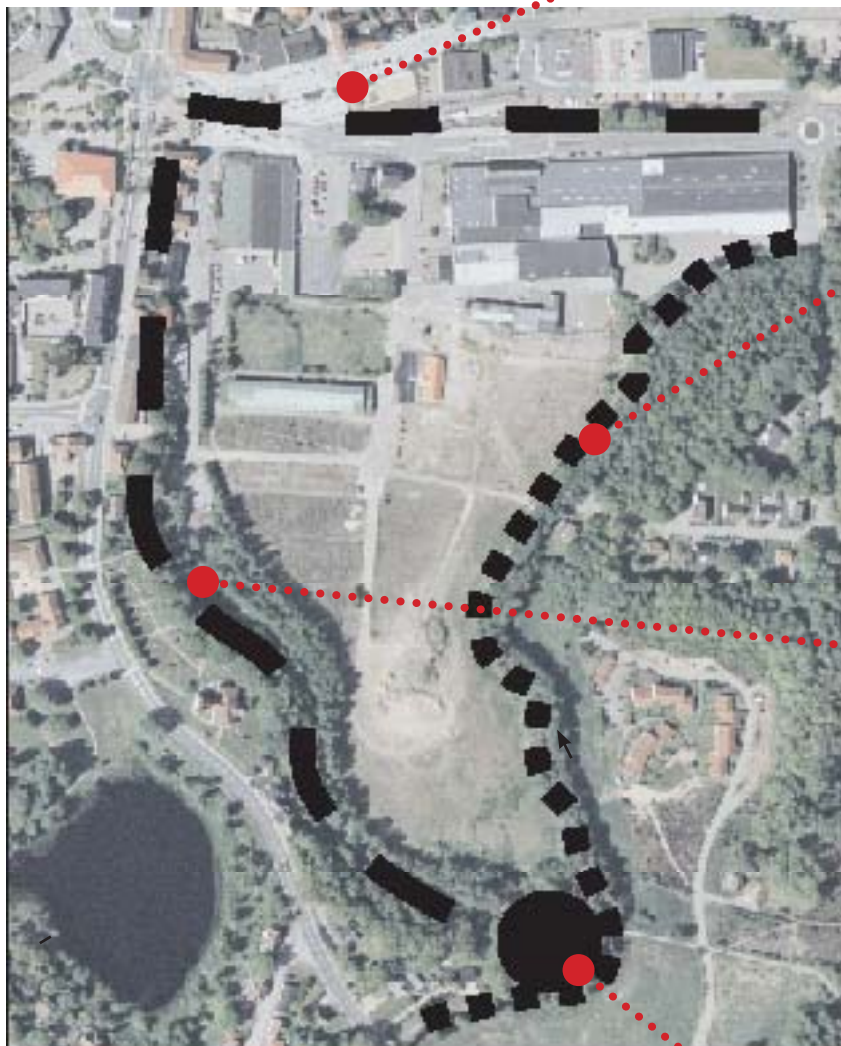
Zon III

- + Skyddad glänta med stark rumslighet.
- + Lugnt men ändå relativt nära centrum, visuell kontakt med centrum.
- + Nav för gång och cykeltrafiken/grönstråken.
- Återvändsgränd för biltrafik.

Analys

Strukturbildande element

Angränsande områden



Torget

- + Central plats i Örskelljunga.
- + Affärsverksamhet, service, knutpunkt och kollektivtrafik.
- + Vänder sig mot söder med naturlig rygg genom typografin.
- + Utsträckt öst-västlig riktning ger många kontaktytor mot övriga staden.
- Saknar delvis avgränsande bebyggelse söderut.

Pinnån

- + Slingrar sig vackert fram utmed skogskanten.
- + Befintlig gång och cykelväg med hög kvalitet utmed ån.
- + Naturlig välfungerande gräns mot öster.
- Gång och cykelvägen har inte lika strategiska mål mot norr som gång och cykelvägen utmed ravinen i väster.

Ravinen

- + Grönt lumming, starkt rumsbildande.
- + Befintlig gång och cykelväg/grön stråk med höga kvaliteter följer ravins kant med direkt koppling till centrum.
- + Koppling i gång och cykelnätet västerut mot bl.a. skola.
- + Naturlig väl fungerande gräns mot väster med kyrkan i höjden.
- Visuella kontakter mot kyrkan saknas.
- Översta delen mot torget, trist asfalterad baksida mot Ag-favör och bebyggelse i väster.

Lyckstaberget

- + Dynamisk plats, genom sitt strategiska läge "knyter åt" mellan de öppna platserna söderut och norrut. Pinnån rinner förbi och växlar sida.
- + Port in till staden söder ifrån.
- + Visuell kontakt med de centrala delarna av Örskelljunga.

Kyrka



Snitt genom kvarteret



Illustration av planförslag 06 09 12

Skala 1:3000

BJÖRKEROTH
ARKITEKTUR OCH STAD

Bjartmar & Hylta Arkitekter

PLANFÖRSLAG

Beskrivning

Bebyggelseområden



Övergripande struktur

Förslaget bygger på en övergripande rutnätsstruktur som integreras med det befintliga gatu- och gång/cykelnätet. På olika sätt möter den föreslagna bebyggelsen de speciella naturförutsättningarna som finns utmed områdets kanter i öst, väst och söder. Det befintliga grönstråket utmed Pinnån fortsätter upp mot centrum, samtidigt som kvartersbebyggelse föreslås fortsätta söderut. Denna överlappning ger stora kontaktytor och mindre avstånd mellan landskap och bebyggelse. Förutom den varierande rumsliga dynamiken som bildas i mötet mellan rutnätsstrukturen och platsens naturförutsättningar ger strukturen en god orienterbarhet.



Användning

Detaljplanen skall möjliggöra en användning för verksamheter av olika icke störande slag samt handel och bostäder.

I den nordöstra delen av planområdet finns industriverksamhet och handel etablerad. Planeringen för denna del är helt anpassad efter de verksamheter som finns där idag.

Närmast de centrala delarna av Örskelljunga planeras för blandad användning såsom bostäder, handel, kontor och centrumverksamheter 3-4 våningar

Södra delen av ämnad för småskalig bostadsbyggnation.

PLANFÖRSLAG

Beskrivning

Nordöstra delen av området

Området gränsar mot kvartersstruktur i väster, torget i norr, Pinnån i öster och en planerad park i söder och förslaget ger möjligheter till ett varierat innehåll. Mot parken och Pinnån finns goda förutsättningar för en vacker boendemiljö. Illustrationen visar en blandad bebyggelsestruktur med radhus orienterade mot gata och en högre byggnad i park, som genom sin snedställda placering och luftiga struktur samspelar med de stora naturkvaliteér som finns.



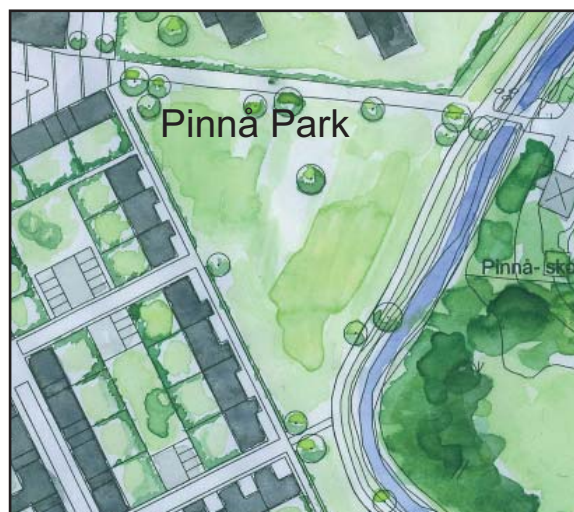
Lilla torget

En platsbildning föreslås mitt i området där bebyggelsestrukturer och grönområden möts. En plats som genom sitt strategiska läge med många kontakter blir som ett nav i den nya stadsdelen. Platsen kommer därför att utformas på ett överskådligt vis med enhetlig markbeläggning på de hårdgjorda delarna. Platsens mitt utgörs av en trädplanterad yta med sittplatser utplacerade på stäl-len med uppsikt för att fungera bra som mötesplatser. På körbara ytor får fordon inte köra fortare än gångfart och har väjningsplikt mot gående (gårdsgata)



Parken

Öster om triangelplatsen öppnar ett större parkrum upp sig ned mot Pinnån och vidare söderut längs småhusen. Marken böljar mjukt och grupper av parkträd är planterade på höjdryggarna. Här finns plats för picknicker, solbad, lek och spel. Längs ån leder ett promenadstråk söderut mot Lyckstaberg. På strategiska platser anordnas sittplatser och möjligheter till aktiviteter



PLANFÖRSLAG

Beskrivning

Södra delen av området

Kvarteren bildar en fortsättning av rutnätsstrukturen med småskalig, låg bostadsbebyggelse. Gatunätet fortsätter med sidoförskjutningar för att skapa trafiksäkerhet och en varierad gatumiljö. Entréer vänds mot gatan, vilket ger mer liv åt gaturummet samtidigt som de inre delarna av kvarteret blir skyddade till privata trädgårdar. Parkering/garage föreslås direkt i anslutning till bostad eller som småskaliga parkeringsplatser/garage integrerad i kvarterstrukturen med tex. plank mot gatan för att bibehålla det täta gaturummet.

Ett dike för öppen dagvattenhantering följer gång- och cykelvägen från Bäckgatans avslutning längs ravinen i väster.



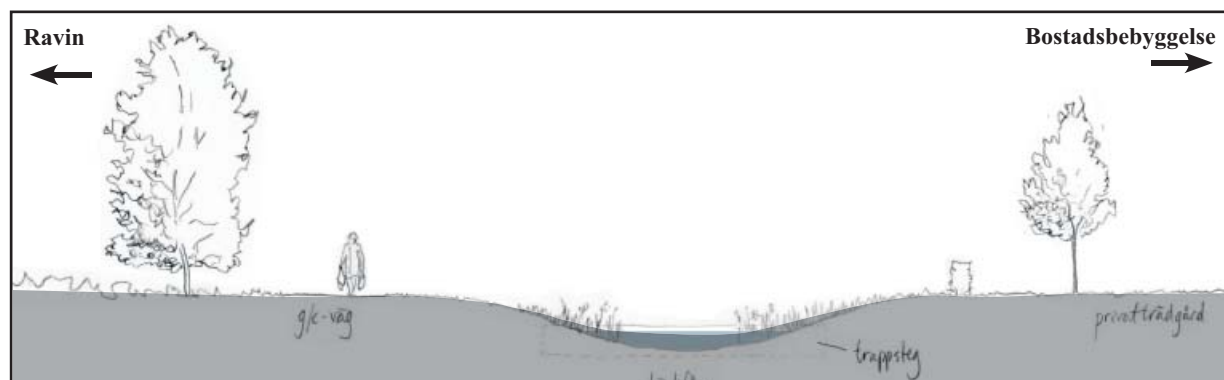
Småskalig bostadsbebyggelse

Lyckstaber

En öppen och skålad glänta samspelar med Lyckstaber och de rumsliga kvaliteterna vid "nålsögat". Den skålade gläntan framhäver berget och utgör samtidigt en översvämningsszon för Pinnån. Gläntan får behålla en mer naturlig prägel. Området sköts som ängsmark eller kanske till och med hagmark. Platsen markerar den egentliga tätortens slut. Härifrån kan man fortsätta ut från tätorten mot Hjälmjön eller vända tillbaka längs det smala parkstråket mellan Kyrkåsen och småhusen.



Gläntan vid Lyckstaber

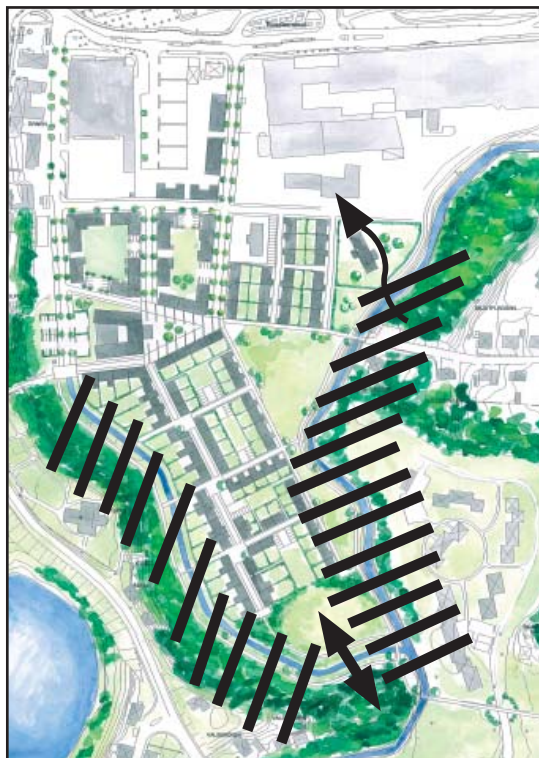


Öppet dagvatten längs ravinen, västra delen av planområdet

PLANFÖRSLAG

Beskrivning

Natur, grönområden, rekreation

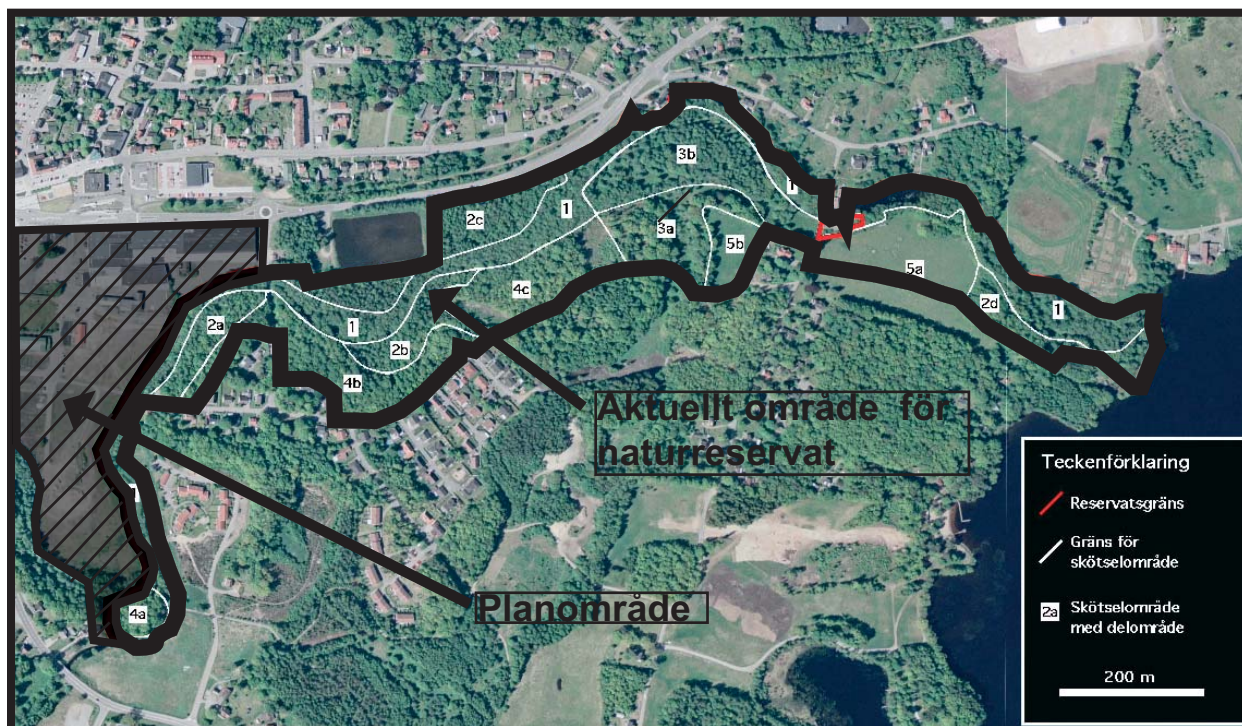


Huvudstruktur/karaktär

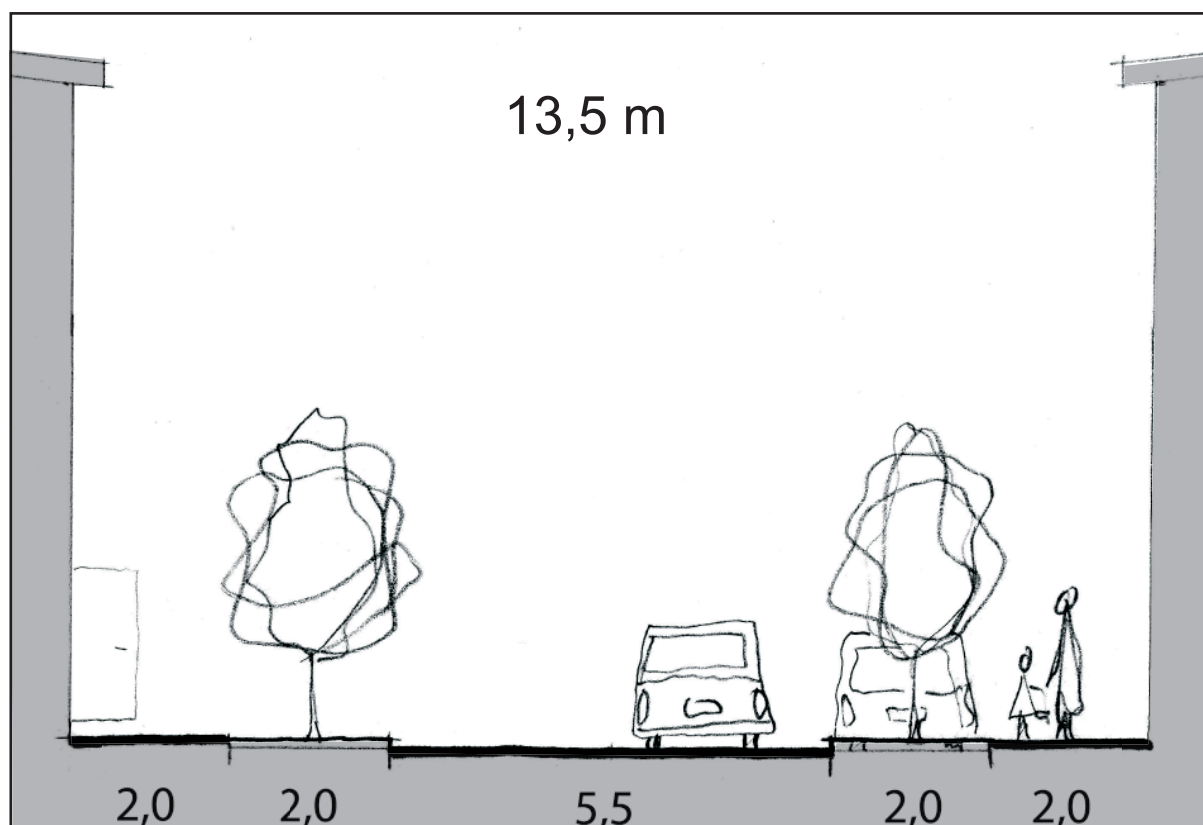
Området planeras så att samverkan med de befintliga naturförutsättningarna såsom Pinnån, de bevuxna slänterna och bergsknallen gör att området i sin helhet upplevs som lummigt och grönt. Utredning gällande förutsättningarna för landskapsplanering är utförd av Tyréns i Malmö och följer som en bilaga till utställningshandlingarna

Naturresevat

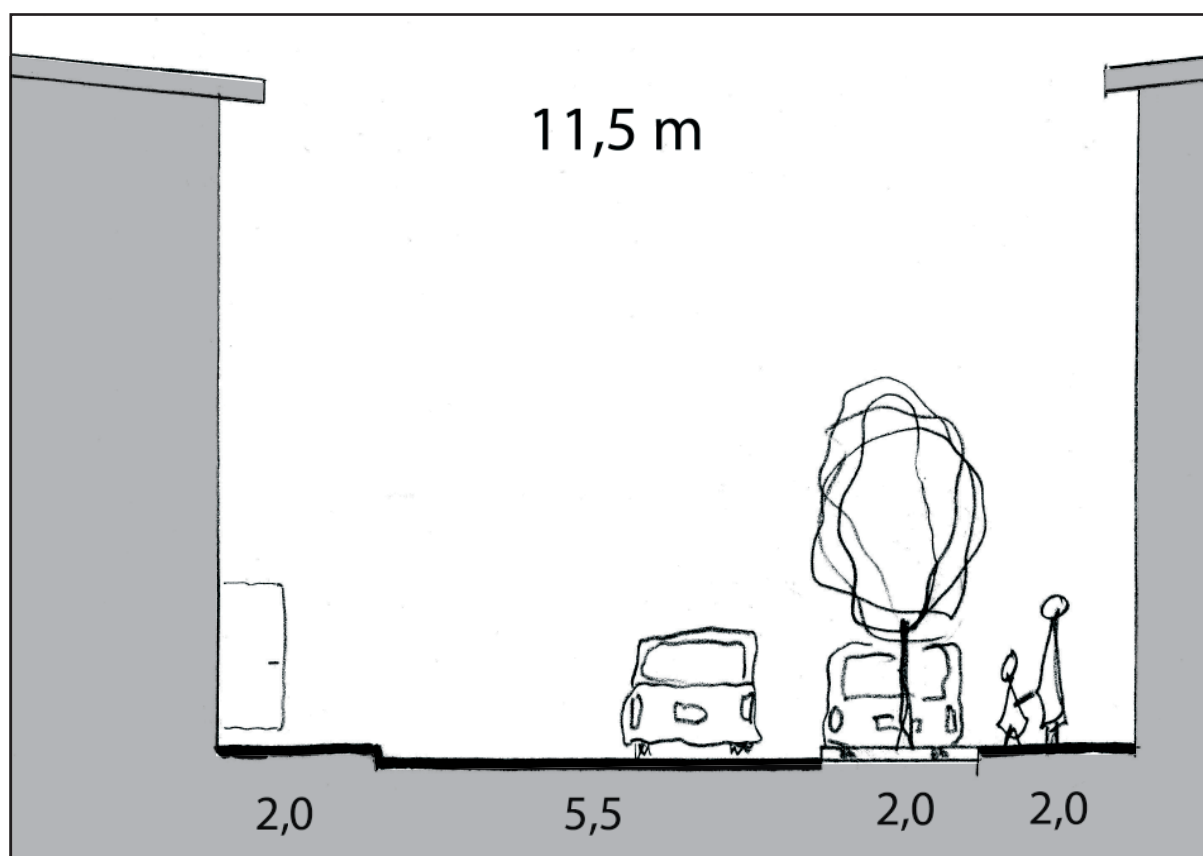
Ett nytt kommunalt naturresevat är planerat utmed Pinnån som berör den östra och södra delen av området. Syftet med reservatet är att bevara och skapa livsmiljöer för de växter, djur och svampar som är knutna till Pinnån med sina omgivande skogsmiljöer och betesmarker. En skötselplan för området är under upprättande



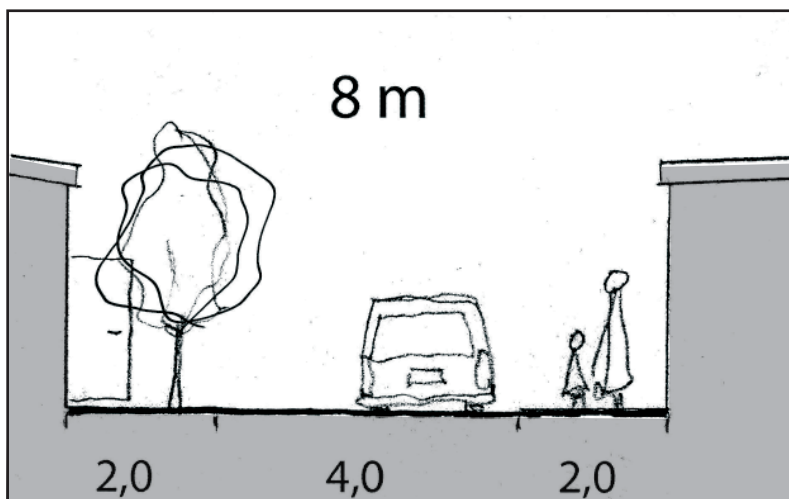
Planerat naturresevat

**Lokalgata I (norra Ejdern)**

Parkering /plantering på två sidor av körfält

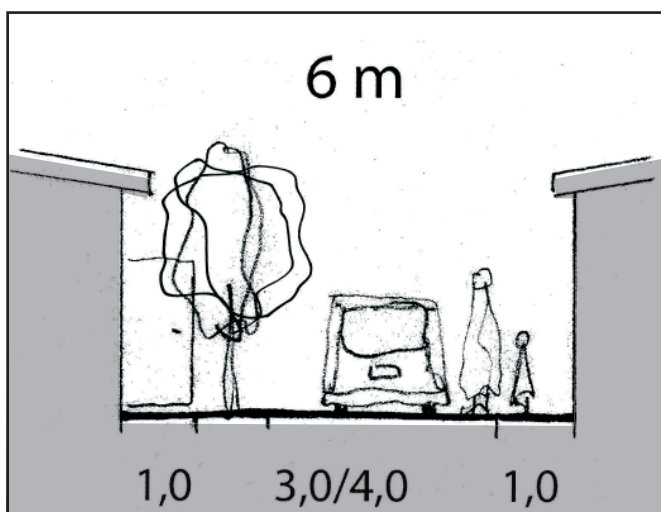
**Lokalgata II (norra Ejdern)**

Parkering /plantering på en sida av körfält



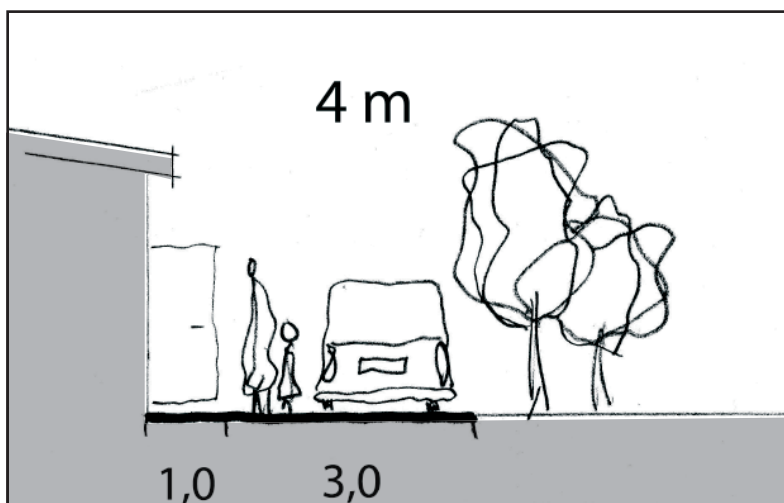
Gårdsgata I (södra Ejder)

Gata med sidoförskjutningar



Gårdsgata II (södra Ejder)

Gata öst-västlig rikning



Gårdsgata III (södra Ejder mot Pinnåpark)

Gata mot park

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Per Björkeroth
Stadsarkitekt, Örkelljunga kommun

Göran Sandberg, Teknisk chef
Tekniska enheten, Örkelljunga kommun

Anders Sturesson, Miljöchef
Miljöenheten, Örkelljunga kommun

MEDVERKANDE KONSULTER

Planförfattare
Per Björkeroth
Björkeroth Arkitektur & Stad

Ulrika Bjartmar
Bjartmar & Hylta Arkitekter

Geoteknik
Magnus Palm, Anna-Karin Jonsson, Karin Höög
WSB Samhällsbyggnad i Malmö.

VA
Torbjörn Melin, Ola Malmgren, Mattias Svensson
Tyréns, Helsingborg

Trafik landskap
Per Eneroth, Jessica Jaremo, Staffan Svensson, Arne Nordius
Tyréns, Malmö