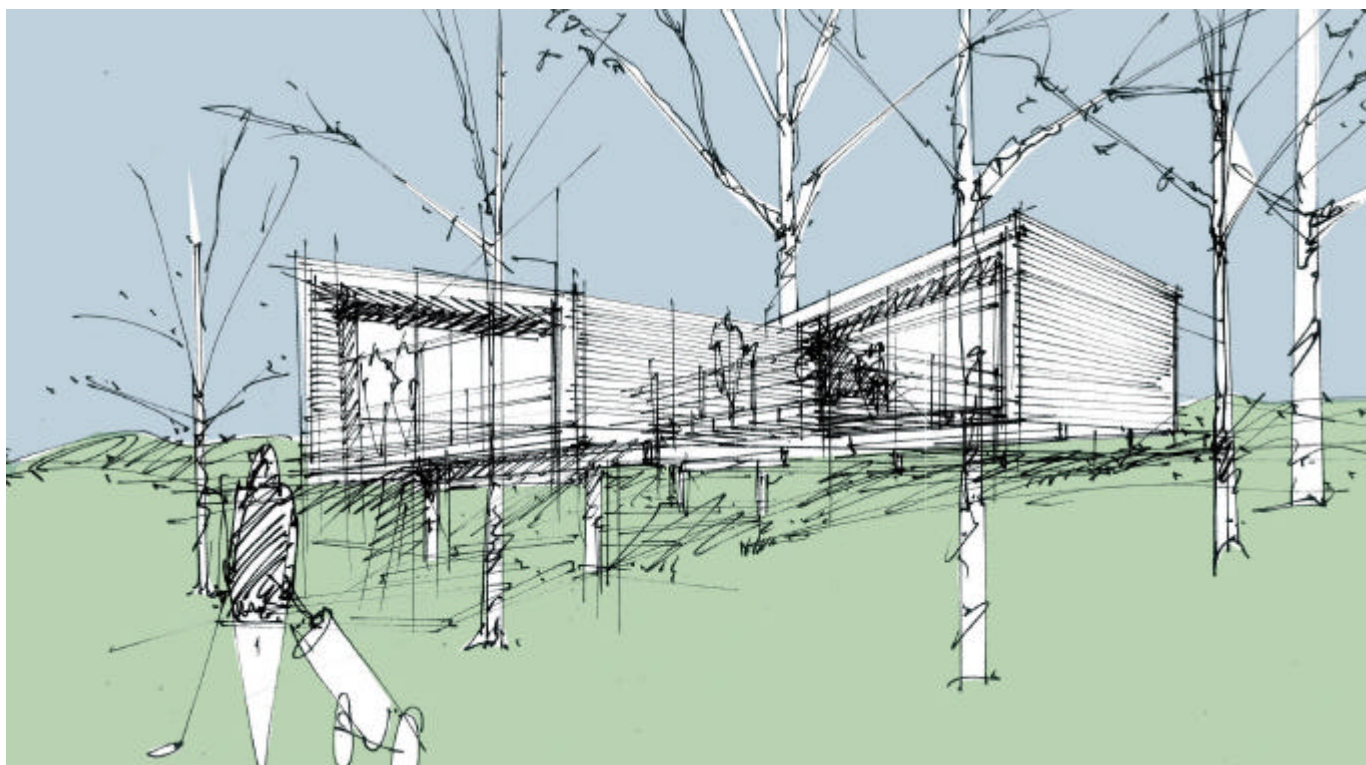




Antagandehandling

Detaljplan

del av ÅKARP 1:20, Tilläggsplan

Örkelljunga kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONSKARTA
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- FASTIGHETSFÖRTECKNING
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
- BULLERUTREDNING
- KULTURLANDSKAPSANALYS
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH UTLÅTANDE (utlåtande från gällande plan)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra placering av användargränser kring två bebyggelseområden inom nu gällande detaljplan, för "del av Åkarp 1:20" daterad 2006-01-16. Ändringen motiveras av strävan efter största möjliga hänsyn till naturen. De två delområdena i planen innehåller 6 resp 17 byggrätter. Antalet och användningen blir oförändrat i förhållande till gällande plan. Enbostadshus för fritids- och permanentboende. Befintlig gällande detaljplan bedöms kunna ersätta planprogram.

Anläggningen, **Woodlands Country Club**, syftar till att bidra till utvecklingen av lokalsamhället, Eket i 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

De två planområdena tillsammans har en areal på ca 1,3 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 fritids-område."

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).
Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd mot Pinnån är av Länsstyrelsen upphävt i beslut 511-47130-05

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För planområdet gäller detaljplan för "del av Åkarp 1:20 antagen 2006.01.16.
Aktuell tilläggsplan berör en del inom gällande plan.

Bedömes att planens genomförande inte ger någon betydande miljöpåverkan därför att planen ej har strandskydd.

I övrigt finns inga gällande detaljplaner i området eller som gränsar till.

Väster och sydväst om området finns gällande områdesbestämmelser avseende utbyggnad av numera befintlig golfbana. Antagen av kommunfullmäktige 1989-06-19.

Inga motstridiga markanvändningsintressen för området föreligger.
Föreslagna åtgärder innebär inga negativa konsekvenser avseende inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten.

Behovsbedömning

Bedömes att planens genomförande inte ger någon betydande miljöpåverkan. Utredning av Natur- och kulturlandskap och miljökonsekvensbeskrivning är utförd. Daterad 2005.10.19

(Kulturlandskapsanalys och konsekvensbeskrivning 2005. Wallin, rapport 2005:57).

Kommunala beslut i övrigt

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*

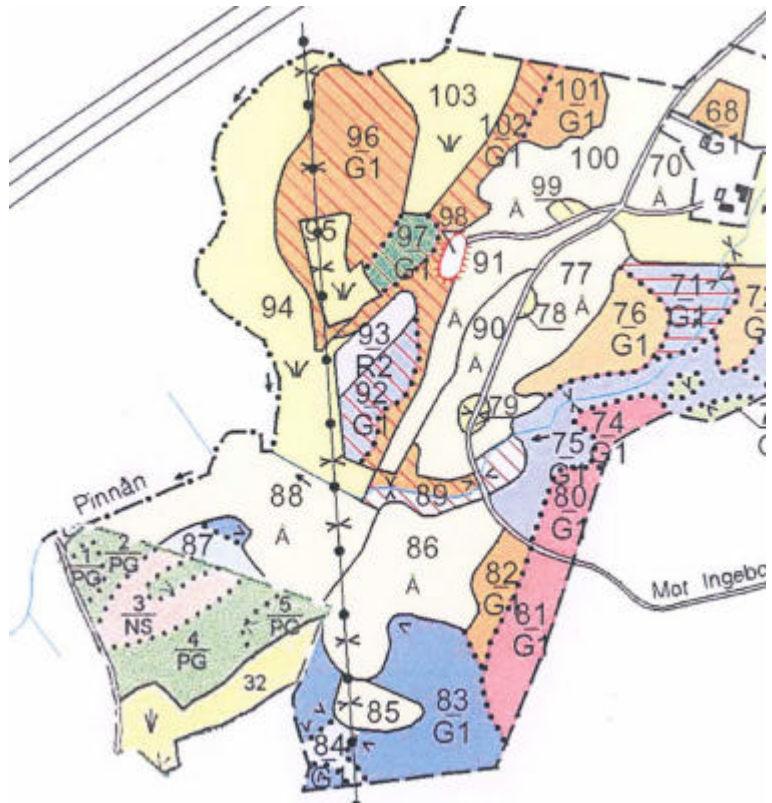
I kommunens naturvårdsplan finns en omfattande beskrivning av området, Vidare har en detaljerad skogskarta upprättats. (Forest Man 1998).

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

Anslutande Golfbana ligger på öppen mark, så att de vackra skogsklädda sandåsarna bevaras. Den planerade golfbanan är en del av planområdenas omgivning.

Morfologi; Genom byggnadernas utseende och konstruktion med grundläggning på pelare kommer inga större förändringar av landskapets morfologi att genomföras. Marken på den övre delen av område Vulcano kommer i viss mån att höjdanpassas för tillgänglighet.

I anslutning till områdena rinner en å, Pinnån. Tillgängligheten för allmänheten säkras genom planerade gång- och cykelvägnät samt ett gångstråk.



Skogskarta

- *Geotekniska förhållanden*

Bebyggelsen förlägges på de skogsklädda sandåsarna, där markbeskaffenheten är lämplig. En geoteknisk översiktlig utredning är genomförd. Daterad 2006.0719. Detaljerad undersökning utföres i samband med detaljprojektering.

- *Markradon*

Radonnivån befinner sig under värdena för normalrisk.

- *Fornlämningar*

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

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.

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 i detaljplanen 'del av Åkarp 1:20' planerade bullervallen kommer i detta avseende att öka områdets attraktivitet.

Landskapsbilden behålls i form av omväxlande öppet landskap – och vacker lövskog.

Sammanfattningsvis innebär denna tilläggsplan inga förändringar för det rörliga friluftslivet i förhållande till bedömningar gjorda i gällande plan.

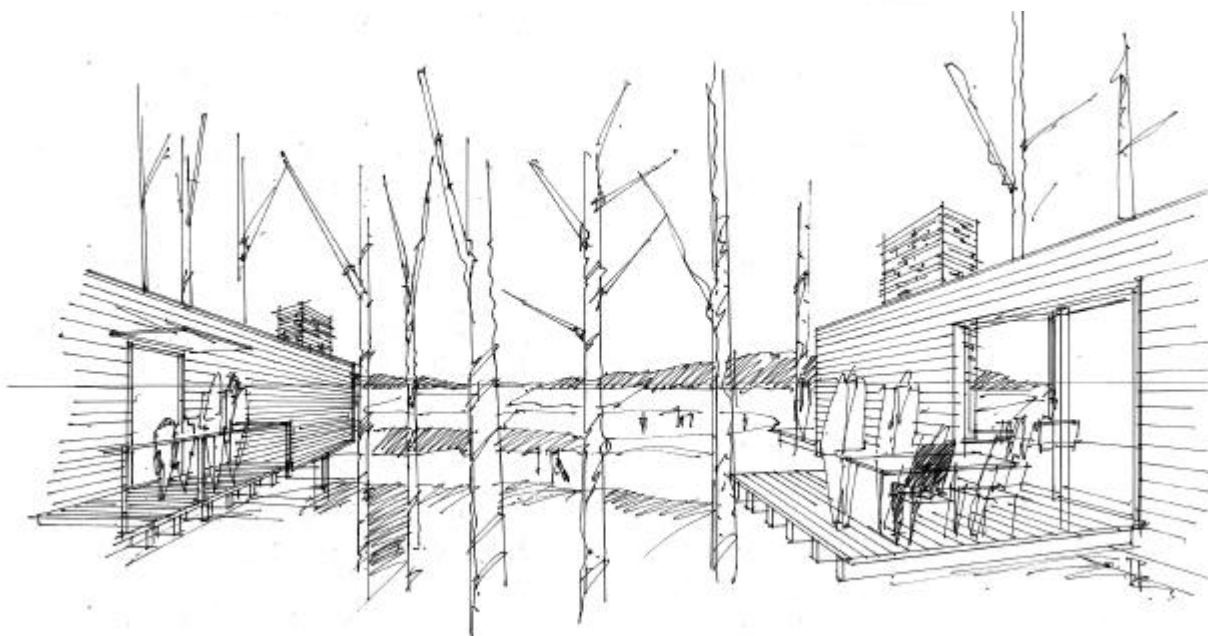
De ovannämnda nya gångstråken, vägarna och bullervallen planerade i bef gällande detaljplan kommer sannolikt att öka områdets tillgänglighet och attraktivitet. Förutsättningar för växt- och djurliv förändras men den öppna landskapsbilden bibehålls.

Bebyggelse

Bebyggelseområdena innehåller tillsammans 23 enbostadshus för fritids- och permanentboende.

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).



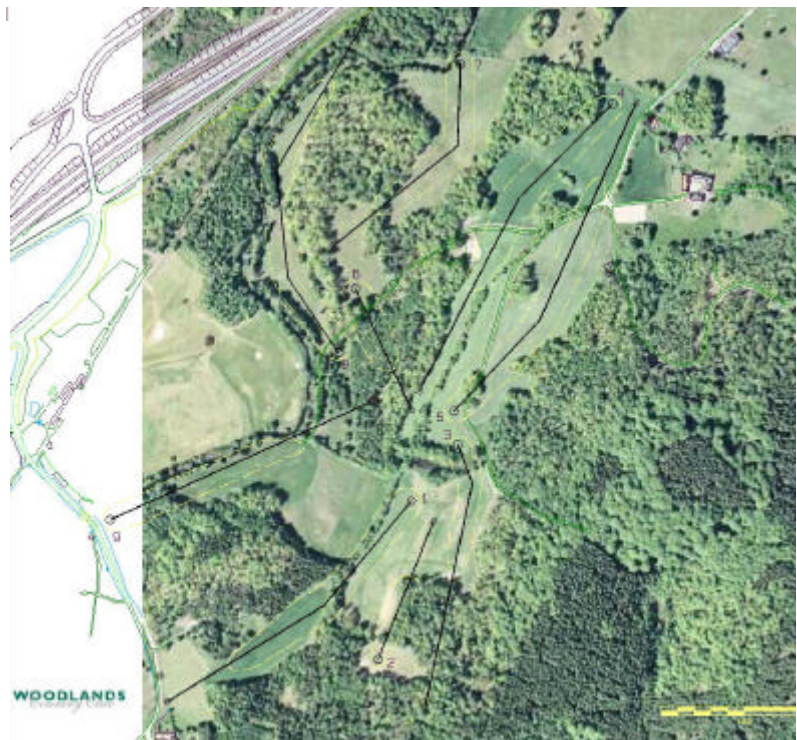






Golfbana

Golfbanan, fairways och greener, är förlagda 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.

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 Ingeborrarsvägen mot planskild korsning väg E4 och norrut över där belägen enskild väg mot väg E4, korsning Eket. Genomfartstrafik skall ej förekomma.

Korsning mellan allmän väg och "Ingeborrarsvägen", 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.

- *E/*

Området, husen och golfbanan försörjes från transformatorstation (er.)

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

Angående elsäkerhet se genomförandebeskrivning.

Vid planering gäller ELSÄK-FS 2004:1 kap 1.

Minsta avstånd från transformator till brännbar byggnad eller upplag är 5 meter.

- *Avfall*

Avfall lämnas i miljöstationer utformade i samråd med miljökontor aktuell renhållare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Gertrud Richter och Karttekniker Ulf Josefsson har medverkat i arbetet med detaljplanen.

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

Golfbanearkitekt, Donald Steel.

Helsingborg 20070115

mark & Landskap ab

Carl Anders Jansson Birgitta Kaunitz
Landskapsarkitekt Karttekniker