

PLANBESKRIVNING

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll	Sida
Bakgrund och syfte	4
Plandata	4
Läge och areal	4
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksentressen	6
Översiktsplan	6
Naturvårdsplan	6
Strandskydd	6
Befintliga detaljplaner	6
Detaljplaneprocessen	6
Bakgrund och förutsättningar	7
Trafik	7
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden och markradon	9
Geohydrologiska förhållanden	10
Vatten och avlopp	10
Kulturmiljö	11
Bebyggelse och verksamheter	12
Planförslag	13
Planinnehåll	13
Principer för gestaltning	13
Offentlig och kommersiell service	14
Tillgänglighet	15
Friytor	15
Hag- och naturmark	15
Gårdsgårdar	15
Stranden	15
Begränsning av byggrätt	16
Trafik	16
Biltrafik	16
Gårdsgata	17
Gång- och cykeltrafik	17
Kollektivtrafik	18
Parkering	18

Teknisk försörjning	19
Vatten och avlopp	19
Värme	19
El	19
Fjärrvärme	19
Tele, bredband	19
Avfall	19
Förändringar av planmaterialet efter samråd	20
Förtydliganden av planmaterialet efter utställning	22
Konsekvenser, störningar, risker Inverkan på miljön – behovsbedömning	24
Ekologiska konsekvenser	24
Strandskydd	24
Mark, luft och vatten	25
Luft	25
Mark	26
Vatten och avlopp	26
Risker för översvämning	26
Buller	30
Vägtrafikbuller	30
Industribuller	31
Industrier	32
Farligt godstransporter på väg 24	33
Sociala konsekvenser	33
Kulturella konsekvenser	33
Ekonomiska konsekvenser	33
Slutsats	34

BAKGRUND OCH SYFTE

En ökande efterfrågan på bostäder i Örkelljunga gör det angeläget att planera för nya bostäder i kommunen.

Området Hjälmsjöstrand vid Västra Spång, öster om Örkelljunga tätort, är efter avvecklingen av den tidigare djurparken tillgänglig för annan verksamhet. Området har i många avseenden unika kvalitéer; mötet mellan kulturlandskap och natur samt närheten till Hjälmsjön och Örkelljunga centrum.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att, i enlighet med aktuellt planprogram, skapa ett attraktivt bostadsområde vid Hjälmsjöstrand.

PLANDATA

Läge och areal



Översikt

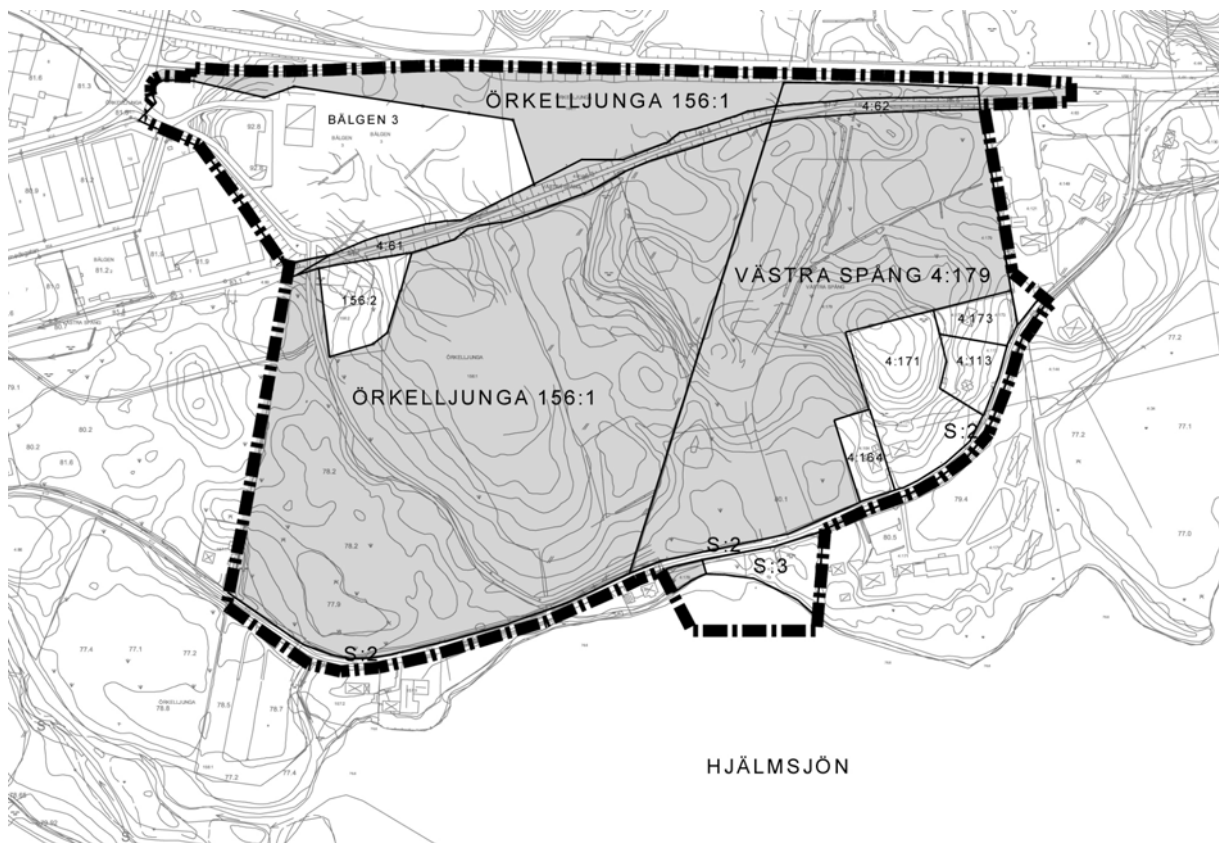
Planområdet är beläget öster om Örkelljunga tätort vid Hjälmsjöns norra strand och omfattar ca 27 ha.



Planområdets omfattning

Markägoförhållanden

Större delen av området, bl a Örkellunga 156:1 och Västra Spång 4:179, ägs av Örkellunga kommun. Smålandsvägen är samfällighet Västra Spång s:2, Stranden är samfällighet Västra Spång s:3. Örkellunga 156:2 (restaurangen), Bälgen 3 (Bensinstationen), Västra Spång 4:171 (kursgården med omgivande bostadshus) samt bostadsfastigheter längs Smålandsvägen är i enskild ägo.



Fastighetsöversikt

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I Översiktsplanen för Örkelljunga kommun, antagen 1991-08-19, beskrivs inte det aktuella området närmare.

Naturvårdsplan

I Naturvårdsplanen för Örkelljunga kommun, upprättad i april 1998, beskrivs inte det aktuella området närmare.

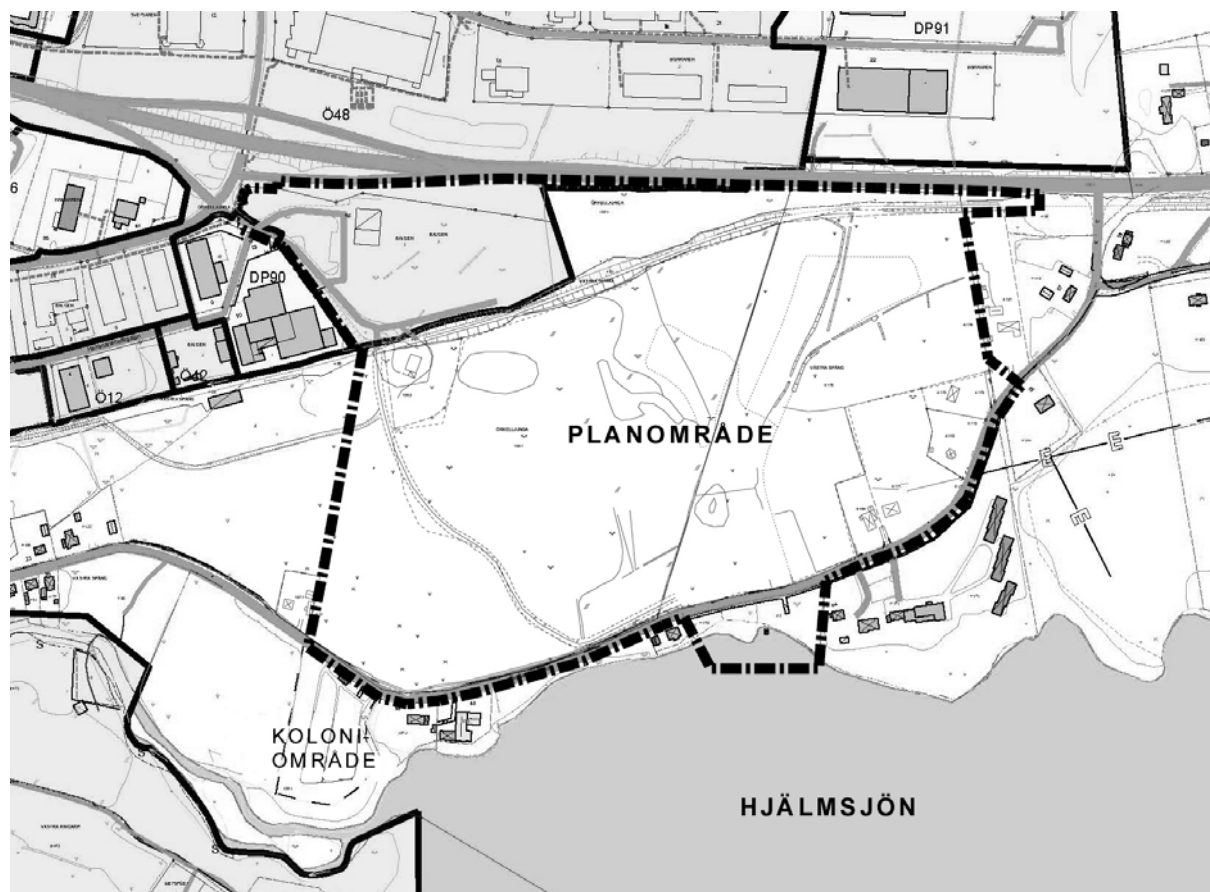
Strandskydd

Strandskydd 100m gäller längs med Hjelmsjöns strandlinje.

Gällande planer

Större delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. En del av området i nordväst omfattar befintligt industriområde och detaljplanerna Ö48 och DP90.

För del av området (tidigare djurparken) gäller områdesbestämmelser för fastigheten V.SPÅNG 4:179 m.fl. Områdesbestämmelserna i sin helhet, samt berörda delar av detaljplanerna Ö48 och DP90 upphävs i och med planens fastställande.



Detaljplaneöversikt

Detaljplaneprocessen

Detaljplanearbetet bygger vidare på Planutredning för Västra Spång 2004-12-17 samt Planprogram för Hjelmsjöstrand 2005-06-01.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Trafik

Trafikutredning för området är utförd av Tyréns 2006-01-10:

PM SMÅLANDSVÄGEN samt

PM STOCKHOLMSVÄGEN

(Finns på Plan och Byggenheten, Örkelljunga kommun).

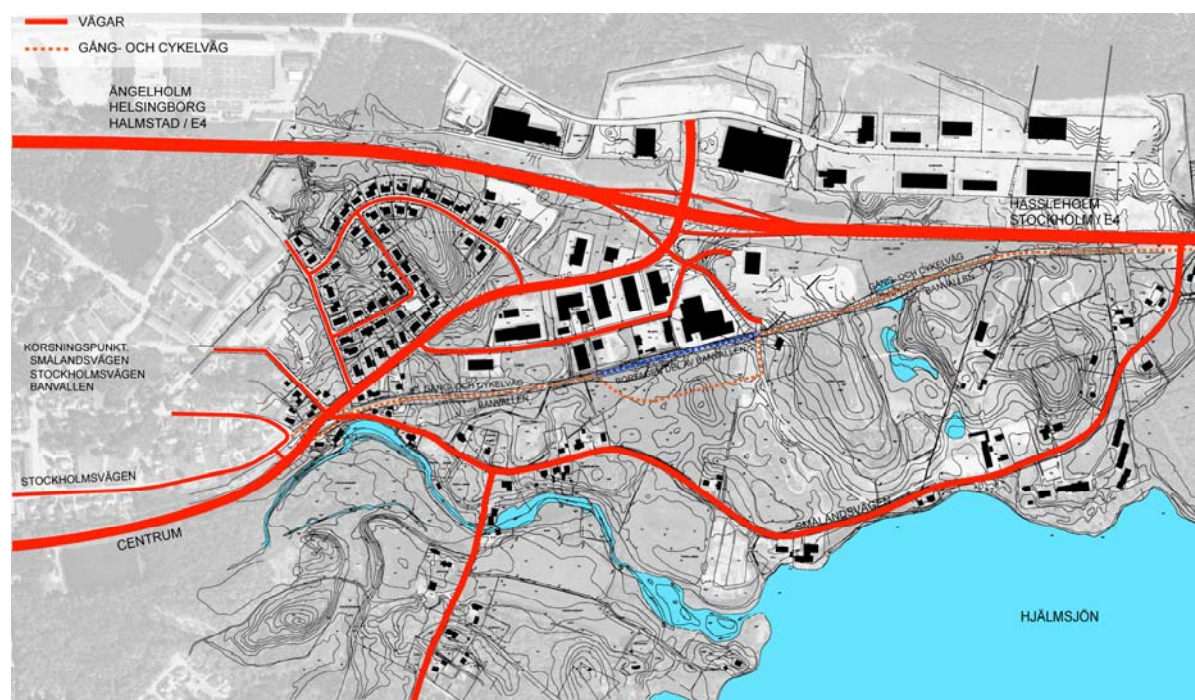
Planområdet är beläget längs Smålandsvägen, som slingrar sig vackert genom landskapet och är kulturhistoriskt viktig som den gamla nordöstra infarten till Örkelljunga. Vägen betjänar idag huvudsakligen boende och verksamheter inom området. Genomfartstrafik förekommer endast i mindre omfattning. Vägen ansluter i väster till den nyare infarten mot centrum och i öster till väg 24 och vidare mot E4:an. Den gamla banvallen är idag ett väl fungerande gång- och cykelstråk. Banvallen är ett mycket viktigt element i området, såväl kulturhistoriskt som rumsligt och är en viktig resurs som effektiv framtida led in mot centrum. Kollektivtrafiken i området är begränsad. Regionala bussar passerar norr om området, med närmaste hållplatserna vid Stockholmsvägen resp. Västra Spång.



Smålandsvägen

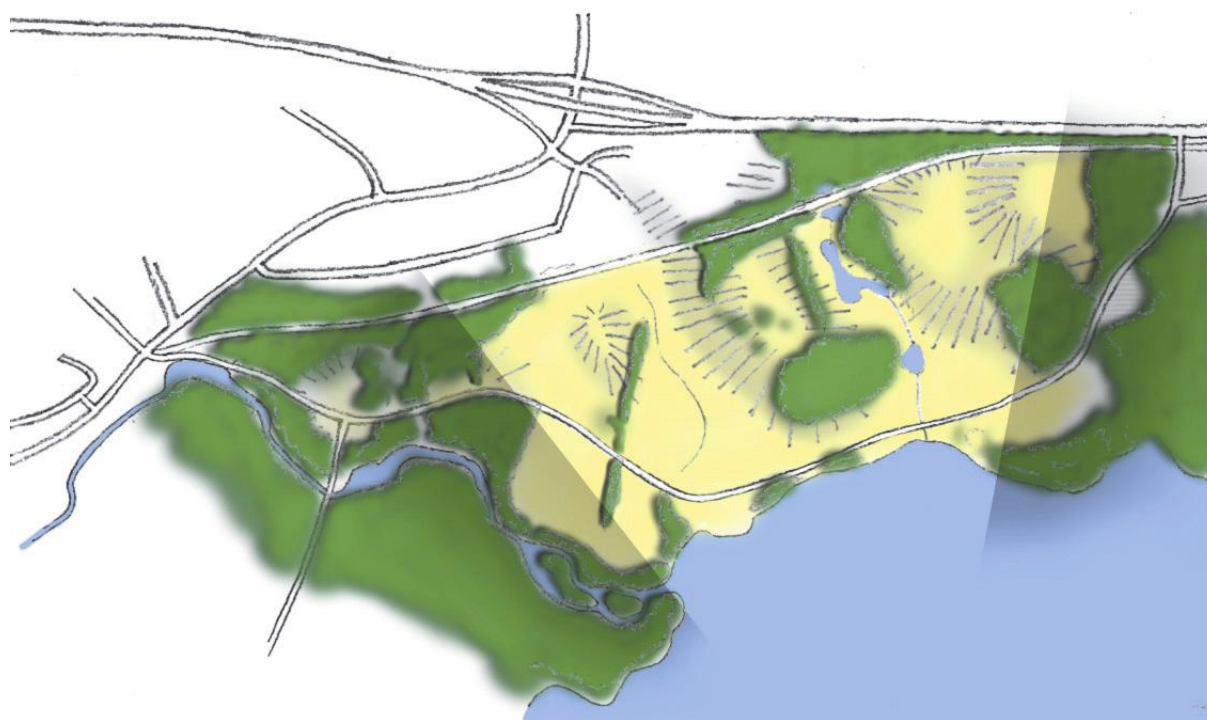
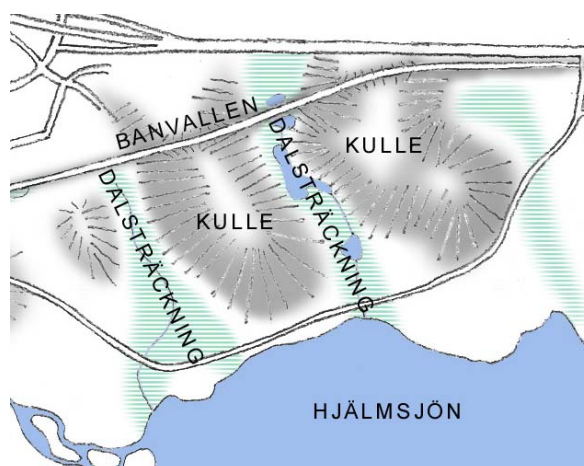


Utfarten till Stockholmsvägen och väg 24, i planområdets norra del.



Mark och vegetation

Området ligger i en vackert kuperad sydsluttning ner mot Hjälm sjön. Några kullar delar området i markerade ryggar i nord-sydlig riktning. Mellan kullarna finns fuktiga dalsträckningar som avvattnar området ner mot sjön och ån. De låglänta områdena bedöms inte lämpliga för bebyggelse, men däremot värdefulla som natur och betesmark samt som recipient för områdets dagvatten. Från stora delar av området, framförallt från kullarna, finns god möjlighet till sjöutsikt.



Landskap-Rumslighet

Planområdet består huvudsakligen av kuperad hagmark. Trädholmar och trädridåer, främst på kullarna, bildar rumsligheter i det öppna landskapet och förstärker topografin.



Hjälm sjön

Det finns även kulturmiljöinslag som stengårdsgårdar och odlingsrösen. Andra naturvärden är dammarna och våtmarksstråken. Här finns en varierad och artrik våtmarksflora. Trädridåerna längs större delen av banvallen samt skogspartiet norr därom bildar en visuell gräns mot norr.



Kuperad hagmark

Geotekniska förhållanden och markradon

En geoteknisk undersökning är utförd av WSP Sverige AB:

ÖVERSIKTLIG GEOTEKNISK UNDERSÖKNING, HJELMSJÖSTRAND,
ÖRKELLJUNGA, Örkelljunga kommun
Teknisk PM Geoteknik, 2006-01-25
(Finns att tillgå på Plan- och byggenheten, Örkelljunga kommun)

Nivåer på utförda undersökningspunkter varierar mellan +78,8 och +90,4.

Jordlagren består generellt, under mulljord, av morän.

Mulljorden består av siltig sandig mulljord eller av sandig mulljord.

Ställvis underlagras mulljorden av ett tunt lager med sand som kan förekomma med inslag av silt, grus eller sten.

Moränen utgörs i huvudsak av sandig morän eller sandmorän men förekommer med stort inslag av grus, sten och block. Ställvis förekommer moränen även med inslag av silt.

Moränen har en hög till mycket hög relativ fasthet.

Berg har ej påträffats i samband med den geotekniska fältundersökningen. Efter studie av den geologiska kartan kan dock konstateras att berg troligen återfinns på stora jorddjup då det i en undersökningspunkt strax öster om planerat område är ca 60 meter till berg.

Grundläggningsförhållandena inom området anses som generellt goda då undergrunden består av sandmorän, sandig morän eller sand med hög till mycket hög relativ fasthet.

I samband med den geotekniska undersökningen påträffades inga synliga förorenade massor.

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.

Geohydrologiska förhållanden

Avläsning av den fria vattenytan i utförda borrhål har utförts i samband med fältundersökningen och vattenytan har endast kunnat avläsas i ett borrhål cirka 1,7 meter under markytan, vilket motsvarar nivån +77,2.

Avläsning i utförda grundvattenrör har utförts och uppmätta nivåer varierar mellan 0,3-1,8 meter under markytan vilket motsvarar nivåer som varierar mellan +77,0 till +82,1. Där vattnet har påträffats 0,3 meter under markytan, återfinns jordlagren med torv. Årstidsvariationerna kan påverka grundvattennivån med upp till 1 till 1,5 meter beroende på jordmaterialets genomsläpplighet.

Vatten och avlopp

En VA-utredning är utförd av Tyréns AB:

Pm

VA-utredning, Hjälmjöstrand

2006-10-16

(Finns att tillgå på Plan- och byggenheten, Örkelljunga kommun)

Dalarna mellan kullarna avvattnar idag området via naturliga vattenvägar.

I dag avleds dagvattnet, via lägre belägna partier, ut i recipienten Hjälmjön.

Enligt uppgift från kommunen finns idag inga dikningsföretag i området.

Kommunalt VA finns till fastigheter längs Smålandsvägen samt till restaurangen i nordväst.

Vid stranden finns en avloppspumpstation med bräddavlopp ut i sjön. Klagomål har förekommit ang dålig lukt.

Inom området har provborrats efter grundvatten för kommunal vattenförsörjning. Två borrhål finns inom området.



I dag avleds dagvattnet, via lägre belägna partier, ut i recipienten Hjälmjön.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget i en trakt som är rik på fornlämningar. Inom och i anslutning till området finns tre kända fornlämningar:

RAÄ nr Örkelljunga 148:1

Boplats belägen inom planområdet mellan Smålandsvägen och stranden vid badplatsen.

RAÄ nr Örkelljunga 139:1

Gårdstomt ingående i Västra Spångs by, delvis beläget inom planområdets sydvästra del vid Smålandsvägen.

RAÄ nr Örkelljunga 69:1

Boplats belägen om sydväst om planområdet mellan Smålandsvägen och stranden vid Pinnåns utlopp.

Gamla stengårdsgårdar och odlingsrösen finns på flera ställen i området, särskilt i hagarna i den nordöstra delen. De är kulturhistoriskt värdefulla och intressanta som avtryck av det gamla kulturlandskapet i den nya bebyggelsen.

En arkeologisk utredning av området är beställd och kommer under våren 2007 att utföras av Wallin kulturlandskap och arkeologi.

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



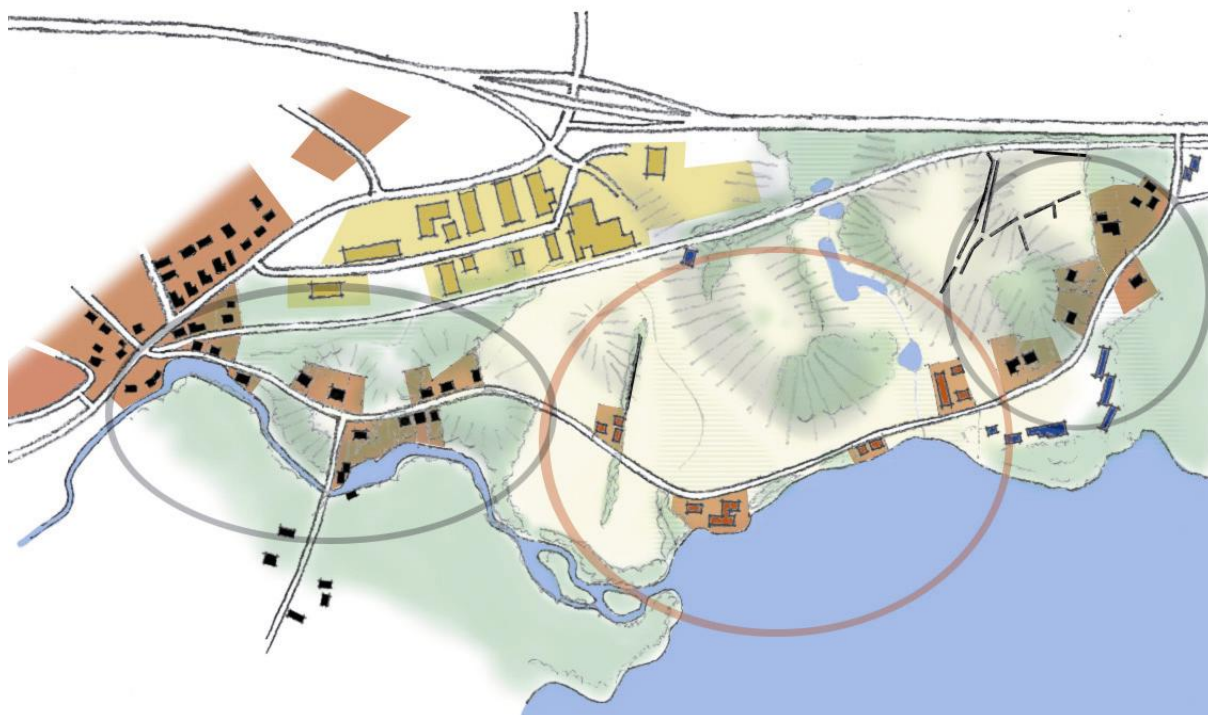
Kända fornminnen och stengårdsgårdar i området

Bebyggelse och verksamheter

Området kännetecknas av den gamla landsvägen och järnvägens sträckning genom kulturlandskapet in mot tätorten.

Längs vägen ligger några äldre gårdar fritt placerade. I östra delen finns några bostadshus och äldre sommarstugor glest utströdda. Här ligger också en kursgård med rum i några fristående längor.

I nordvästra hörnet av området ligger en vägre Restaurang/pizzeria i anslutning till industriområdet. I norra delen av området finns en bensinstation, Preem.



Bebyggelsestruktur

Nordväst om området finns ett antal industrier, varav de närmaste är:

Kv Bälgen 1

BRAFAB

Tillverkning av trämöbler och viss mån även målning med vattenbaserad färg.

Anmälningsskyldig verksamhet, C-anläggning.

Kv Bälgen 2

RAGNSELLS

Mellanlagring av oljeavfall från industrier.

Tillståndsskyldig verksamhet där Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet.

PLANFÖRSLAG

Planinnehåll

För att tillmötesgå de boende i området, som har varit starkt kritiska till tidigare trafiklösning, med anslutning av områdets lokalgator till Smålandsvägen, har kommunen beslutat att istället mata området från norr via anslutning till Stockholmsvägen.

Följden av detta är att planen måste utökas norrut fram till Stockholmsvägen och väg 24. Därmed omfattar planen nu även området kring den befintliga bensinstationen (Preem), kv Bälgen 3. Industrimarken i norr är sedan tidigare ianspråktagen av Preem och marken är redan schaktad och förberedd för möjlighet till exploatering.

Det finns en stor efterfrågan på tomter för villabebyggelse i Örkelljunga Kommun. Planen omfattar ca 57 nya tomter för villabebyggelse, 7 nya bostäder i radhus, 2 nya tomter för småindustri och handel, nya lokalgator samt gång- och cykelvägar.

Några av bostadshusen kan alternativt även användas som förskola.

Den nya bebyggelsen med sin närhet till Örkelljunga centrum, handel och kollektivtrafik kombineras här med närheten till natur, friluftsliv och bad.

Gång- och cykelvägar följer de gamla vägsträckningarna längs stengårdsgårdarna och banvallen och knyter samman området med omgivande delar.

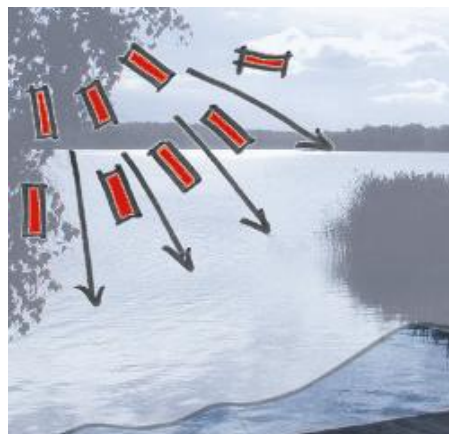
Principer för gestaltning

En höjddutredning är utförd av Tyréns AB:

PM Höjdsättning av detaljplan, Hjelsjöstrand
(Finns att tillgå på Plan- och byggenheten,
Örkelljunga kommun)

Det kuperade landskapet, naturen och kontakten med sjön är några av de viktigaste förutsättningarna för områdets gestaltning.

Utformningen av området syftar till att addera ny bostadsbebyggelse samtidigt som karaktären av kuperat haglandskap ner mot sjön bevaras. De nya byggnadernas placering i landskapet eftersträvar bästa möjliga kontakt med såväl Hjälsjön som omgivande naturmark. Den nya bebyggelsen samlas i två bebyggelsegrupper belägna på höjdryggarna i området.



Landskapsprofil - "bebyggelsen samlas ... på höjdryggarna.."

Genom att bygga på sluttningarna med distans till stranden, ges de bästa möjligheterna till sjöutsikt från större delen av området.

Den nya bostadsbebyggelsen tillsammans med vegetationen förstärker det visuella intrycket av kullarna genom att koncentreras till höjderna och lämna de låglänta områdena orörda som natur- och betesmark i sammanhängande stråk ned mot sjön. Befintliga träd sparas så långt som möjligt.

Tomterna följer lokalgatans sträckning längs med höjdkurvorna. På motsatta sidan har tomterna direktkontakt med naturmarken eller grönstråk inom området.

Byggnaderna ligger samlade längs gatan och formar ett vindlande gaturum med utblickar mellan husen mot sjön och naturmarken. Föreslagna tomter är relativt stora. De friliggande husen har tomter på minst 1200m².

Tomternas utformning och föreslagna husplaceringar skall anpassas till terrängen avseende höjder, enstaka träd, rösen, gårdsgårdar och till större stenblock. För att ta tillvara möjligheten till sjöutsikt på bästa sätt samt ytterligare förstärka topografin, är byggnaderna på den lägre sidan av gatan i allmänhet i ett plan med suterrängvåning. På den högre sidan byggs husen i två plan och får då möjlighet till fri utsikt över och mellan de nedre husen. Där fasadlinje har markerats på den formella plankartan ska huvudbyggnaden placeras med en fasad utmed linjen. Undantag kan dock göras vid bygglovsansökan om naturliga hinder föreligger. Huvudbyggnaden bör i dessa undantagsfall tangera linjen. Byggnaderna skall anpassas till gatuhöjderna. Tillgängligheten skall beaktas.

Utförd höjdtredning över området ska ligga till grund för bygglovsgivningen. Kommunen får justera markhöjder i samband med anläggande av gator och tekniska anläggningar. All övrig förändring av marknivåer är bygglovspliktig.

Tomtmarken skall ansluta naturligt mot gatan och omgivande tomter och naturmark. Bygga slänter och stödmurar ska undvikas så långt som möjligt. Även plank och murar mot naturmark och allmän platsmark bör undvikas.



Bebyggelsen anpassas till terrängen

Längs Smålandsvägen bevaras karaktären med friliggande gårdar längs den gamla landsvägen som ringlar sig genom landskapet. De gamla gårdarna ges en distans till ny bebyggelse och fortsatt bra kontakt med den bevarade natur- och hagmarken.

Den nyligen rivna "Bengts Gård" ersätts med en mindre grupp med radhus som formar en ny gårdsbildning. Någon av radhuslägenheterna kan med fördel inrymma daghem, vilket kan behövas i ett område med hög attraktivitet för barnfamiljer.

Mot industriområdet och väg 24 i norr förtätas vegetationen för att visuellt bilda gräns i landskapet samt för att minska störningar från vägen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget 1-2 km från Örkelljunga centrum. Genom utbyggnad av ett väl fungerande gång och cykelnät når man centrum med butiker och offentlig och kommersiell service. Närservice i form av ett gatukök finns inom planområdet.

Planområdet ansluter till det regionala vägnätet, för pendling till bla Helsingborg och Ängelholm.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska eftersträva en god tillgänglighet till husens entreér, gång- och cykelvägar och friitor.

Friitor

Ytor för lekplatser, bollplan och parkmark finns inom området.

Områden för rekreation finns i anslutning till planområdet. Via gång- och cykelvägar genom och utanför området når man kulturlandskapet och stranden samt omgivande skogsområden med motionsspår och ridstigar.

Hag- och naturmark

De låglänta stråken av natur- och betesmark mellan kullarna, med höga biologiska värden och särskilda kvaliteter bevaras. Området längs stranden och Smålandsvägen samt partier av hagmark i den norra och nordöstra delen sparas från ny bebyggelse. De bildar länkar i ett sammanhängande nät av natur och gångstigar samt leder områdets dagvatten via dammar och våtmarker ned till sjön.

Markens naturkaraktär ska bevaras även på tomtmark och enstaka träd, trädgångar, större stenblock och rösen ska visas extra hänsyn och bidra till områdets karaktär.

I de låglänta stråken finns idag naturliga och anlagda dammar och bäckar, som förbättras och kompletteras till ett sammanhängande stråk ned till sjön.



De låglänta stråken av natur- och betesmark bevaras

Gårdsgårdar

I det gamla kulturlandskapet finns det flera karaktärsfulla stengårdsgårdar och odlingsrösen. Deras sträckningar tas tillvara i den nya bebyggelsen. Stengårdsgårdarna ska bevaras. Skadade delar bör restaureras. Gång- och cykelvägar följer de gamla vägsträckningarna längs stengårdsgårdarna och banvallen och knyter samman området med omgivande delar.



Gång- och cykelvägar följer de gamla vägsträckningarna längs stengårdsgårdarna.

Stranden

I viken nedanför f.d "Bengts gård" finns möjlighet till bad vid stranden med naturlig sandbotten. Förutsättningar finns att anordna bryggor och båtplatser för mindre båtar.



I viken nedanför f.d "Bengts gård" finns möjligheter till bad- och båtliv.

Begränsning av byggrätt

Inom planområdet har införts vissa begränsningar av byggrätten.

Utmed väg 24 finns en skyddszon för farligt godstransporter. Vid G- och JHm-områdena gäller prickmark (får ej bebyggas) inom 30m från vägområdesgräns. Vid B-områden gäller +mark (får endast bebyggas med uthus och garage) inom 60m från vägområdesgräns.

Vid G- och JHm-områdena är en zon mot bostadsområdet prickmark för att tillförsäkra ett skyddsavstånd av minst 50m.

Vid radhusområdet (fd Bengts Gård) är syftet med begränsningar i form av prick- och +mark att tillförsäkra att bebyggelsen utformas som en kringbyggd gård.

TRAFIK

Tyréns trafikutredning för området utgår från Planutredning Västra Spång 2004-12-17. De nya gatorna i området ansluts till Smålandsvägen med kopplingar vidare in mot centrum i väster resp ut mot väg 24 i öster.

Efter inkomna synpunkter under samrådstiden har kommunalt beslut tagits att istället ansluta gatorna norrut till Stockholmsvägen och trafikplatsen vid väg 24. För att kunna hantera anslutningen har planområdet utökats norrut till Stockholmsvägen och väg 24.

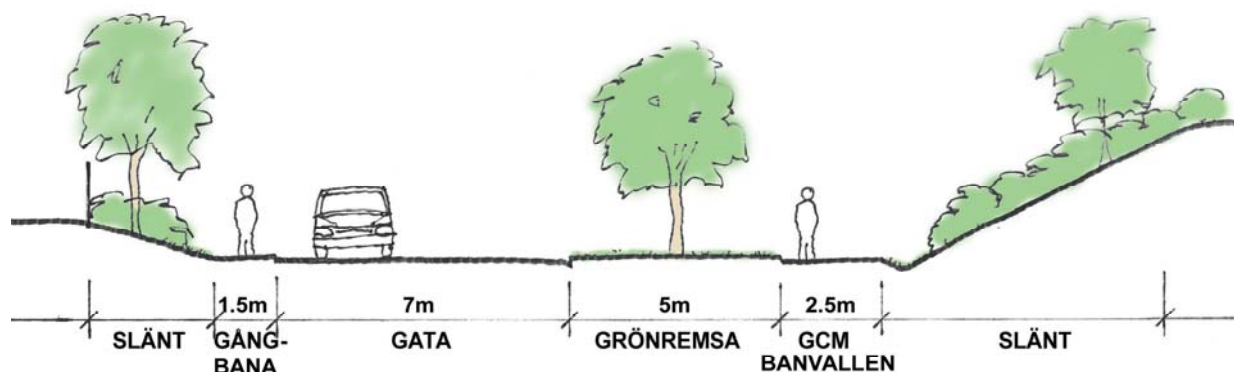
Den ändrade lösningen av trafiken har utformats i samråd med Tyréns.

Biltrafik

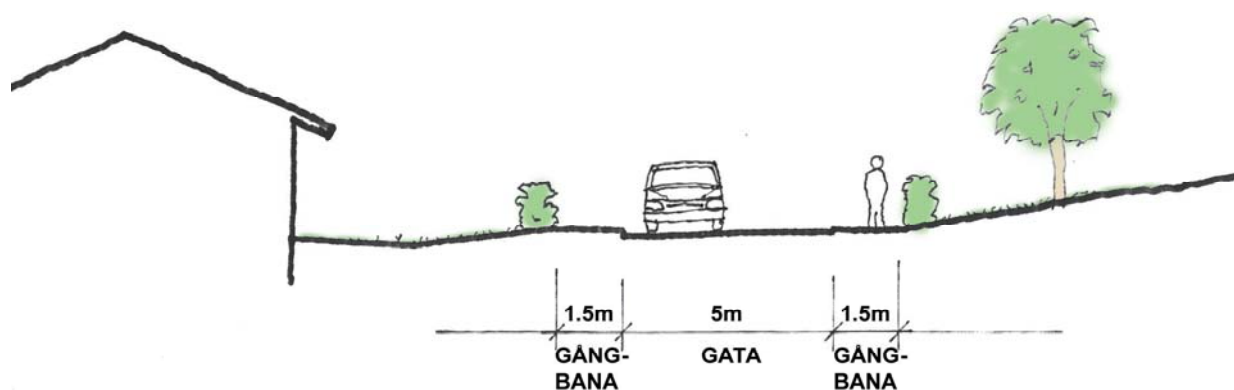
Infart till området sker huvudsakligen från Stockholmsvägen mellan Preem-macken och Brafabs industri. Infarten betjänar såväl det nya bostadsområdet, Preem-macken som verksamheterna öster om macken längs väg 24. Lokalgator till bostadsområdet ansluter till infartsgatan över gamla banvallen. Lokalgatorna i bostadsbebyggelsen utformas för hög trafiksäkerhet och låga hastigheter. Hastighetsdämpande åtgärder anordnas vid anslutande gång- och cykelvägar. Vändplatserna inom området utformas med en radie av minst 7,5m, inkl körbar gångbana med nedsänkta kantstenar. Smålandsvägen betjänar de befintliga bostäderna längs med vägen samt även den nya radhusgruppen vid f.d Bengts Gård.



Hastighetsdämpande åtgärder anordnas vid anslutande gång- och cykelvägar.



Utformning av gatan längs med gamla banvallen



Utformning av gator i bostadsbebyggelsen

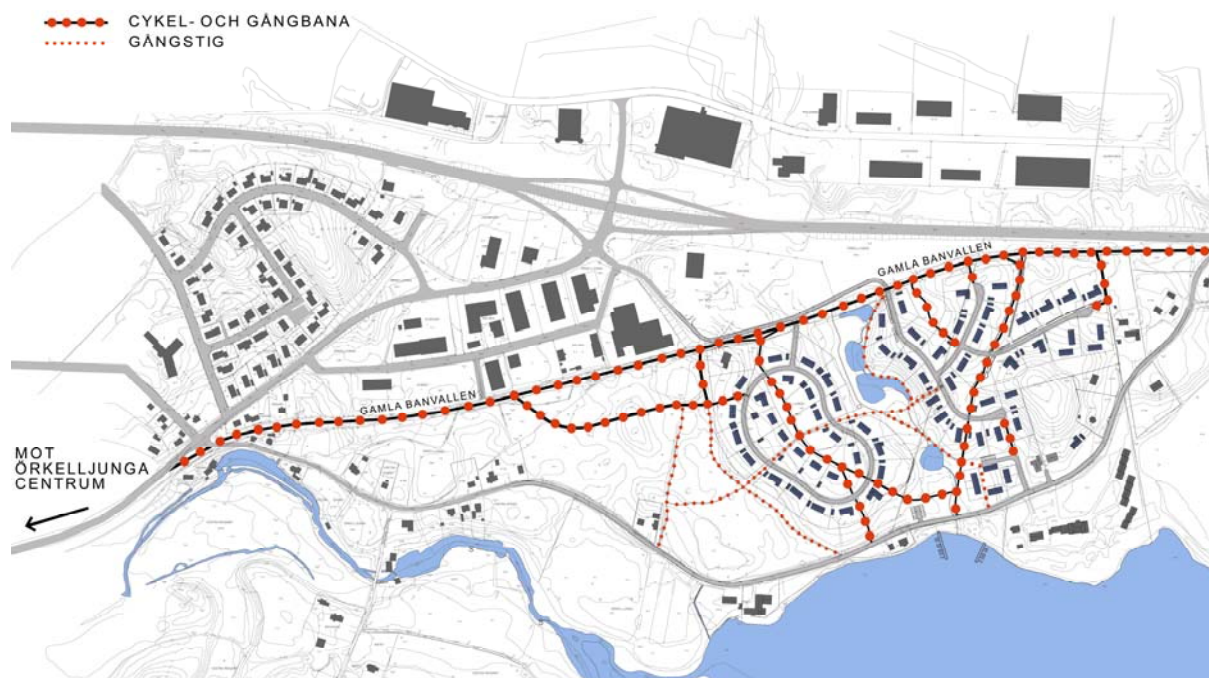
Gårdsgata

Gårdsgatan på Smålandsvägen, vid stranden ska utformas på de gåendes villkor.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga GC-vägen på gamla banvallen samt Smålandsvägen utgör huvudstråken in mot Örkelljunga centrum och skolan. Idag är gamla banvallen avbruten på sträckan förbi Brafab och GC-vägen gör en omväg söder om sin tidigare sträckning. Kopplingen till skolan längre in mot centrum (utanför planområdet) bör förbättras.

Ett nät av mindre gång- och cykelvägar i natur- och parkmarken länkar ihop området.



Gång- och cykelvägar

Kollektivtrafik

Regional busslinje passerar på väg 24 och vidare via Stockholmsvägen in mot centrum. Förbättringar för cyklister i kopplingarna in mot centrum är viktigast för att väl kunna utnyttja kollektivtrafiken. Åtgärder i befintliga trafikmiljöer på Smålandsvägen samt i korsningen mellan Smålandsvägen och Stockholmsvägen är föreslagna i ovanstående trafikutredningar. Dessa åtgärder ligger utanför planområdet men har stor betydelse för möjligheterna att kunna använda kollektivtrafiken för de boende i Hjelmsjöstrand.

Parkering

Parkering till bostäder och verksamheter anordnas på tomtmark.

En mindre parkeringsplats för besökande till bla hagmarkerna och stranden, anordnas vid Smålandsvägen. Denna ska vara av naturlig karaktär. (tex armerat klippt gräs),

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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 husdräneringar samt vid behov även för gaturvatten 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.

VA-utredning är utförd av Tyréns AB:

pm, VA-utredning, Hjälmjöstrand, 2006-10-16

(Finns att tillgå på Plan- och byggenheten, Örkelljunga kommun)

Värme

Bostadshusen skall utformas för god energihushållning.

El

Eon ansvarar för elförsörjning och utbyggnad av huvudelnätet.

Ny transformatorstation upprättas i västra delen av bostadsbebyggelsen.

Fjärrvärme

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

Tele, Tv och Bredband

Tele-,Tv- och bredbandsnät (optisk fiber) kommer att anläggas..

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Örkelljunga kommuns lokala renhållningsordning.

FÖRÄNDRINGAR AV PLANMATERIALET EFTER SAMRÅD

- För att tillmötesgå de boende i området, som har varit starkt kritiska till tidigare trafiklösning, med anslutning av områdets lokalgator till Smålandsvägen, har kommunen beslutat att istället mata området från norr via anslutning till Stockholmsvägen.

Följden av detta är att planen måste utökas norrut fram till Stockholmsvägen och väg 24. Därmed omfattar planen nu även området kring den befintliga bensinstationen (Preem), kv Bälgen 3. Industrimarken i norr är sedan tidigare ianspråktagen av Preem och schaktarbeten är även gjorda som förberedelse till exploatering.

Gatudragning och tomtindelning har anpassats till den nya trafiklösningen.



Bef gatukök, banvall.



Planen omfattar nu även området kring Preem



Området matas norr ifrån via anslutning till Stockholmsvägen

- I planbeskrivningen finns en fördjupad behovsbedömning under rubriken Konsekvenser, störningar och risker som är mycket utförligt genomförd. Slutsatsen av denna är att planförslaget inte medför en så betydande miljöpåverkan att behov av en miljökonsekvensbeskrivning finns.

En fördjupad bullerberäkning är genomförd och krav på graden av bullerskydd är nu en del av planförslaget. Planen har kompletterats med bullervall.

Planmaterialet är kompletterat med en beskrivning av hur ökade nivåer av vatten i Pinnåns flöde kan påverka området. Slutsatserna är att planens utformning, särskilt vad gäller bebyggelsens placering, inte påverkas.

Planbeskrivningen är nu kompletterad vad gäller omgivningspåverkande faktorer såsom verksamheter och farligt godstransporter på väg 24. Allt material rörande dessa frågor är samlat under rubriken Konsekvenser, störningar och risker.

- Planmaterialet redovisar tydligt gång- och cykelvägarnas dragning in mot tätorten med service och skolor samt mot kollektivtrafiken. GC-vägen längs med Smålandsvägen finns inte med i utställningshandlingarna. Med den nya matningen norr ifrån till området har kommunen beslutat att separat GC-väg längs Smålandsvägen ej är nödvändig.
- Badplats är inte längre med som beteckning i planen. Området blir sannolikt attraktivt att utnyttja för rekreation av de boende i området.
- Endast en ny transformatorstation upprättas i området. Denna placeras i den västra delen av bostadsbebyggelsen.
Placering enligt Eons önskemål.
- Fler alternativa möjligheter till placering av förskola har införts.

FÖRTYDLIGANDEN AV PLANMATERIALET GJORDA EFTER UTSTÄLLNING

Följande förtydliganden och justeringar av planmaterialet har gjorts, relaterade till inkomna yttranden och synpunkter. Utöver dessa förtydliganden har vissa redaktionella ändringar gjorts.

- Principer för gestaltningen av marken:

En höjduitredning är utförd av Tyréns AB:

PM Höjdsättning av detaljplan, Hjelmsjöstrand

(Finns att tillgå på Plan- och byggenheten, Örkelljunga kommun)

Tomtmarken skall ansluta naturlikt mot gatan och omgivande tomter och naturmark. Bygda slänter och stödmurar ska undvikas så långt som möjligt.

För att ta tillvara möjligheten till sjöutsikt på bästa sätt samt ytterligare förstärka topografin, är byggnaderna på den lägre sidan av gatan i allmänhet i ett plan med suterrängvåning. På den högre sidan byggs husen i två plan och får då möjlighet till fri utsikt över och mellan de nedre husen. Där fasadlinje har markerats på den formella plankartan ska huvudbyggnaden placeras med en fasad utmed linjen. Undantag kan dock göras vid bygglovsansökan om naturliga hinder föreligger. Huvudbyggnaden bör i dessa undantagsfall tangera linjen.

Utförd höjduitredning över området ska ligga till grund för bygglovsgivningen. Kommunen får justera markhöjder i samband med anläggande av gator och tekniska anläggningar. All övrig förändring av marknivåer är bygglovspliktig.

Även plank och murar mot naturmark och allmän platsmark bör undvikas.

- Utformning av vändplatser är förtydligade och kompletterade för att säkerställa Nårabas krav:

Vändplatserna inom området utformas med en radie av minst 7,5m, inkl körbar gångbana med nedsänkta kantstenar.

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

I nordöstra delen av radhusområdet utökas prickmarken något, för att ge plats för vändzon för sopbilar.

- Gatuprofilerna är utbytta mot nya profiler med ensidigt motlut.

- Ändrad formulering avseende fjärrvärme:

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

- 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 (2007.04.25) 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.

Vägverkets krav infogas i planmaterialet, vilket medför justering av vallens utbredning.

- Skydd för stengårdsgårdar omformuleras till:

Stengårdsgårdarna bör så långt som möjligt bevaras.

- Kompletterande text:

Fastighetsägare som önskar flytta och kabla ledningar för exploatering står för kostnaderna.

- Strandskyddsområdet justeras i enlighet med Länsstyrelsens beslut 2007-04-23. På plankartan ändras "föreslagen ny gräns för strandskydd" till "gräns för strandskydd". Tidigare gällande gräns tas bort.

- Beteckningar på plankartan:

E – tekniska anläggningar, kompletteras med "Avstånd mellan transformator och brännbar byggnad eller upplag min 5m".

G – Bilservice, kompletteras med "med viss dagligvaruförsäljning".

- Illustrerad fastighetsindelning på JHm-området tas bort.

KONSEKVENSER, STÖRNINGAR, RISKER

Inverkan på miljön – behovsbedömning

Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen 1998:905

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Marken inom planområdet har redan varit ianspråktagen för djurparksändamål sedan lång tid.

Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka speciella särdrag i naturen eller kulturarvet. Viktigt är dock att skydda de naturområden med höga naturvärden som ligger mellan bostäderna och intressanta utblickar över Hjälsjön. En del träd på före detta betesmark försvinner när det byggs. Gärdsgårdar, odlingsrösen och träddungar skyddas i möjligaste mån genom planbestämmelser. De låglänta områdena i planområdet skyddas från bebyggelse. Det ger förutsättningar att till viss del bevara hagmarkskaraktären. Det kuperade haglandskapet är värdefullt för området. Den nya bebyggelsen samspelar och förstärker den naturliga topografin. Områdets läge, med sydslutning ner mot Hjälsjön, ger goda förutsättningar för ett resurssnålt byggande med goda sol- och ljusförhållanden, bra kontakter mellan ute och inne och med goda utsiktsslägen.

Massor som uppkommer i samband med byggande ska i första hand användas inom planområdet. Höjdskillnaderna vid den nya tillfartsvägen i norr, längs med banvallen måste jämnas ut.

Transporter mellan kommunen/arbetsplatsen och bostaden innebär en ökad miljöbelastning. En förbättrad kollektivtrafik är önskvärd.

STRANDSKYDD

En del av den nya bebyggelsen inom planområdet ligger inom gränsen för gällande strandskydd. För denna del av området förutsätts att strandskyddet upphävs. Det sker genom särskild skrivelse om upphävande av strandskydd till länsstyrelsen under utställningstiden.

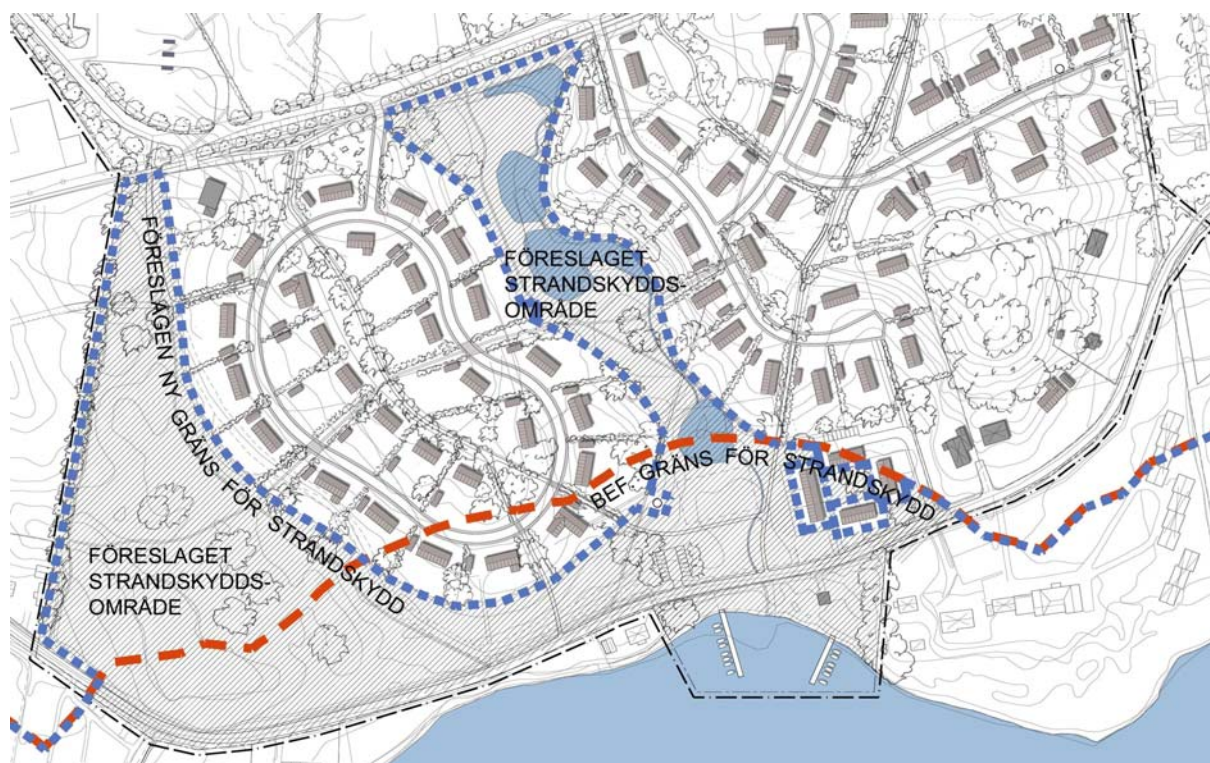
Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas negativt eftersom större delen av marken inom planområdet ej har varit allemansrättsligt tillgänglig. Marken har varit ianspråktagen för djurparksändamål sedan lång tid. Marken har varit föremål för prövning och beslut om områdesbestämmelser med syfte att reglera etablerad djurparksverksamhet, möjliggöra expansion av verksamheten samt ange markområde för djurrekreation. Området på sjösidan vägen rustas upp och görs mera tillgängligt för allmänheten.



Området på sjösidan vägen görs mer tillgängligt för allmänheten.



Före detta djurpark norr om Smålandsvägen.



För att kompensera för intrånget föreslås strandskyddet utökas till att omfatta även de låglänta naturmarkerna i området med sina dammar och våtmarker.



"Bengts Gård", Före detta djurpark



Dammarna och våtmarkerna

MARK LUFT OCH VATTEN

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enl 5 kap Miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Luftföroreningar bedöms ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Mark

En geoteknisk undersökning är utförd av WSP Sverige AB:

ÖVERSIKTLIG GEOTEKNISK UNDERSÖKNING, ÖRKELLJUNGA, Örkelljunga kommun HJELMSJÖSTRAND,

Teknisk PM Geoteknik, 2006-01-25

(Finns att tillgå på Plan- och byggenheten, Örkelljunga kommun)

Grundläggningsförhållandena inom området anses som generellt goda då undergrunden består av sandmorän, sandig morän eller sand med hög till mycket hög relativ fasthet.

I samband med den geotekniska undersökningen påträffades inga synliga förorenade massor, men om miljöförorenade massor påträffas skall entreprenören meddela tekniska enheten, Örkelljunga kommun.

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.

Vatten och avlopp

VA-utredning är utförd av Tyréns AB:

pm, VA-utredning, Hjälmjöstrand, 2006-10-16

(Finns att tillgå på Plan- och byggenheten, Örkelljunga kommun)

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 husdräneringar 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.
- Vid stranden i områdets södra del finns en avloppspumpstation med bräddavlopp ut i sjön. Klagomål har förekommit ang dålig lukt. 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.

Risker för översvämning

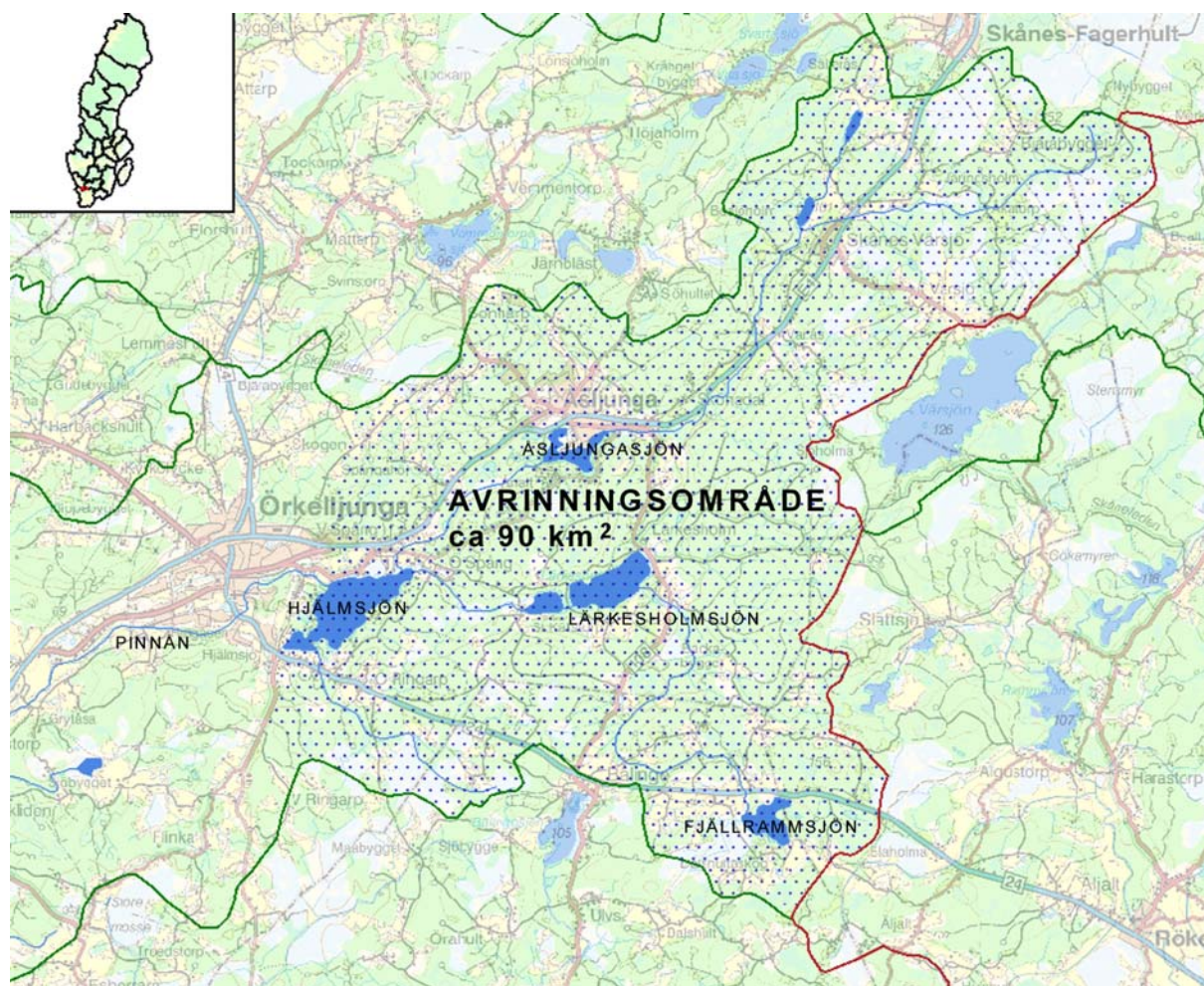
Den nya bebyggelsen placeras huvudsakligen på höjdsträckningarna i området, för bästa möjliga geotekniska och geohydrologiska förhållanden. Områdets dagvatten leds via den låglänta naturmarken ut i Hjälmjön.

De lägst belägna byggnaderna inom området är radhusgruppen vid Smålandsvägen. Befintlig markhöjd här är ca 80,0 möh, dvs ca 3,4 m över Hjälsjöns normalvattenstånd.

Smålandsvägen är som lägst ca 79,4 möh inom planområdet.

Längs Smålandsvägen finns en befintlig spillvattenledning med en pumpstation vid stranden. Pumpstationen är belägen ca 78,0 möh, dvs ca 1,4 m över Hjälsjöns normalvattenstånd. En översvämning av pumpstationen skulle kunna innebära driftstörning och att avloppsvatten bräddar ut i sjön.

Hjälsjön är beläget långt upp i vattensystemet Rönneå-Pinnån. Hjälsjön har endast ett mindre avrinningsområde som omfattar ca 90km², huvudsakligen skogsmark.



Hjälsjöns avrinningsområde, utdrag ur vattenkartan, "Vattenmyndigheterna".

Sjöns normalvattenstånd är +76,6 möh. Det har inte gått att uppbringa någon statistik över vattenytans variationer över tiden, vare sig hos Örkellunga Kommun, Länsstyrelsen, SMHI eller Fiskevårdsområdet Hjälsjön-Pinnån. Tekniska kontoret, med sina 30 års erfarenhet av området, menar att vattenståndet är stabilt med små variationer. Hittills har man inte upplevt någon översvämning. Där de lägst belägna husen ligger, har tidigare legat en gård ("Bengts Gård").

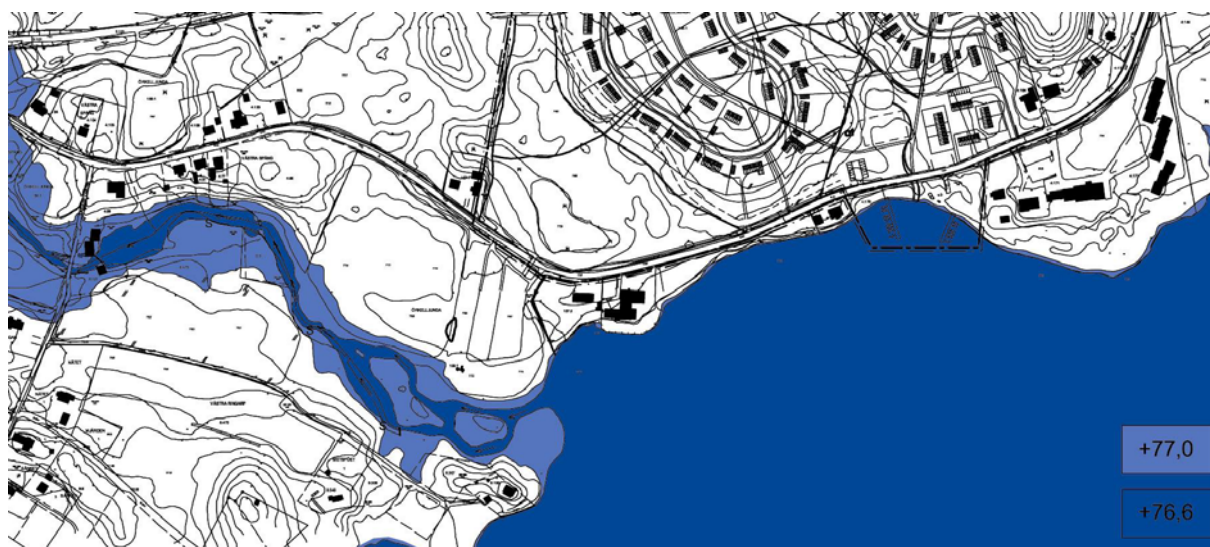
Vid observationer på plats under den gångna, mycket nederbördsrika vintern (senast 2007-01-15), kan konstateras att vattennivån inte har överstigit +77m-nivån.

Utflödet till Pinnån omges av flacka stränder. Även en mindre höjning av vattenståndet i sjön skulle kraftigt öka flödet i ån. De första hindren för ett ökat flöde i ån är fördämningen och bron vid Bruksvägen. Fördämningens överkant är ca +76möh och vägbanan på bron ca +75,5möh, dvs under sjöns normalvattennivå. Vid en höjning av vattennivå i sjön kommer vattnet att strömma fritt över fördämningen.

Nedan visas olika scenarier med ökande vattennivå och utbredning av vattenytan. Vattenytan kring Pinnån redovisas schematiskt på samma nivå som i sjön.



+76,6 möh - normalvattennivå



+77,0 möh - något högre än högsta observerade under vintern 2006-07.

Ökat flöde i Pinnån. Ingen påverkan på byggnader och tekniska anläggningar inom området.



+78,0 möh - ej observerad nivå, sannolikt inte heller möjlig.

Mycket kraftigt ökat flöde i Pinnån, vars bredd ökar till ca 80m.

Risk för driftsproblem i avloppspumpstationen. Några befintliga byggnader längs stranden riskerar att vattenskadas.

Slutsats

Statistik som belyser översvämningsrisken i ett längre perspektiv saknas. Observationer och ovanstående utredning, i kombination med en betryggande säkerhetsmarginal, ger följande slutsats:

Framtida mycket höga vattennivåer och översvämnningar riskerar inte att skada den nya bebyggelsen och tekniska anläggningarna inom planområdet. De nya byggnaderna är placerade på tillräcklig höjd över omgivande vattenytor.

Befintlig avloppspumpstation kan eventuellt få driftsproblem vid mycket höga vattennivåer.



BULLER

Bullerutredning är utförd av Tyréns 2006-07-12. Den visar på i huvudsak två bullerkällor; buller från trafiken på väg 24 samt från industrierna nordväst om området.

(pm BULLER VÄSTRA SPÅNG, finns på Plan- och byggenheten, Örkelljunga kommun)

Vägrafikbuller

Väg 24 norr om området bedöms vara den mest betydande störningen. För bostäderna i norra delen av området överskrider riktvärdena för vägrafikbuller. Bullerdämpande åtgärder längs väg 24 krävs för att planen skall kunna genomföras i sin helhet.

Riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus är 55dBA för vägrafikbuller. Riktvärdet för det aktuella området skall beräknas på förväntad trafik år 2025, vilket med nuvarande trafik innebär en lägre bullernivå.

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

En datasimulering (SoundPlan) av bullerspridningen har gjorts av Tyréns. Den visar att en bullervall längs väg 24 med höjden 3,0 m över vägbanan, reducerar vägbullret i erforderlig grad.

Hjelsjöstrand
Bullerutbredning för trafik år 2025.
Med en 3 meter hög bullervall.



Ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller år 2025, enl. Tyréns

Hjelsjöstrand
Bullerutbredning för trafik år 2025.
Med en 3 meter hög bullervall.



Maximal ljudnivå avseende trafikbuller år 2025, enl. Tyréns

Industribuller

Från industriområdet är det i nuläget huvudsakligen industribuller från Brafabs anläggning som påverkar området.

Riktvärdet för industribuller ekvivalentnivån utomhus vid bostäder är 50dBA dagtid, 45 dBA kvällstid / söndag / helgdag resp 40 dBA nattetid.

Vid nuvarande drift på Brafab beräknas ekvivalentnivån dagtid understiga 49dBA vid de närmaste bostäderna inom området.

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

INDUSTRIER

Nordväst om området finns ett antal befintliga industrier och verksamheter, varav de närmaste är:

Brafab

Företagets produktion består huvudsakligen av tillverkning av trädgårdsmöbler. Vid tillverkningen sker även ytbehandling.

Verksamhetens påverkan på omgivningen regleras i "Anmälan enligt miljöbalken, Brafab Production AB, fastigheten Bälgen 1"; beslut 2006-09-06.

Verksamheten bedöms inte medföra olägenheter för miljön eller för kringboende.

Ragnsells AB

Mellanlagring av oljeavfall från industrier.

Tillståndspliktig verksamhet där Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet.

Avståndet till planerad ny bebyggelse är tillräcklig för att inte verksamheten skall vålla olägenheter, enligt Miljöenheten Örkelljunga Kommun.

Preem

Bensinstation med bensinpumpar norr om byggnaden och dieselpumpar för lastbilar söder om byggnaden. Avståndet från bensinpumpar till närmast föreslagna bostadsbebyggelse inom planområdet är ca 160 meter. Avståndet från dieselpumpar till närmast föreslagna bostadsbebyggelse inom planområdet är ca 100 meter.

Riktvärden för skyddsavstånd gällande bensinstationer är 100 meter (Bättre plats för arbete, Boverket).

Bensinstationen anses inte utgöra någon risk för gällande planområde, med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

Nya verksamheter i eller i anslutning till området skall uppfylla tillämpliga krav med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.



BRAFAB



PREEM

FARLIGT GODSTRANSPORTER PÅ VÄG 24

Anses inte för gällande planområde utgöra någon risk, med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

Avståndet till närmast föreslagna bostadsbebyggelse inom planområdet överstiger 60 meter. Avståndet till verksamhetslokalerna inom planområdet överstiger 30 meter.

Avstånden uppfyller kraven på säkerhetsavstånd utan att särskilda åtgärder eller analyser behövs. (RIKTSAM - riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen)

SOCIALA KONSEKVENSER

Inom området ges möjligheter till ett varierat boende, från radhus med små tomter nära sjön, till styckebyggda småhus på stora tomter. Detta kan passa olika typer av hushåll. Sannolikt får området ändå en relativt ung befolkningsstruktur.

Ett utbyggt nät av gång- och cykelvägar genom området och in till Örkelljunga centrum gör att de boende har god tillgång till kommersiell och social service.

Mindre mötesplatser i form av små parker och lekplatser kan skapas inom området. Stranden och bollplanen blir också bra samlingspunkter för de boende i området.

Tillgången till områden för rekreation i anslutning till planområdet blir god. Möjlighet till ett rikt friluftsliv ges, genom närhet till skog, öppna haglandskap och Hjälsjön.

KULTURELLA KONSEKVENSER

Planområdet är beläget utanför det område som i översiktsplanen ÖP90, utpekats som bevarandevärd natur- och kulturmiljö.

Bebyggelsens påverkan på landskapsbild och kulturmiljö blir liten med de utformningsbestämmelser som införts i planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planen tillgodoser en del av den efterfrågan på småhus som finns i Örkelljunga. Goda förutsättningar skapas för att ge Örkelljunga ett attraktivt bostadsområde med höga boendekvaliteter så som närhet till Hjälsjön med bad och fiske, ett levande betes- och odlingslandskap och till intressanta natur- och kulturmiljöer.

Planen medför investeringar i vatten och avlopp, värme, el etc. Bebyggelsen medför också investeringar i nya vägar och bullerskydd.

SLUTSATS

Förslaget bedöms

- Inte medföra att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.
- Inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ge upphov till stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön.
- Inte påverka några områden eller natur som har nationell eller internationell skyddsstatus.

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, upprättas därför inte enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap 18 §. Ställningstagandet motiveras med att föreslagen bebyggelse sammantaget bedöms ge marginell påverkan. Området med stora kvaliteter i närhet till vatten, arbetsplatser, service och infrastruktur får ny användning och höjd attraktivitet.

Medverkande tjänstemän

Teknisk chef

Göran Sandberg

Stadsarkitekt

Gertrud Richter

Planförfattare

Per Björkeröth Arkitekt SAR/MSA
Gunilla Emgård Arkitekt SAR/MSA
Niklas Emgård Arkitekt SAR/MSA