

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2007-05-07



Del av Västra Ringarp 8:473 m.fl.

”Mörstigen”

Örkelljunga tätort, Örkelljunga kommun, Skåne Län

Del av Västra Ringarp 8:473 m.fl.

”Mörtstigen”

Örkellunga tätort, Örkellunga kommun, Skåne Län

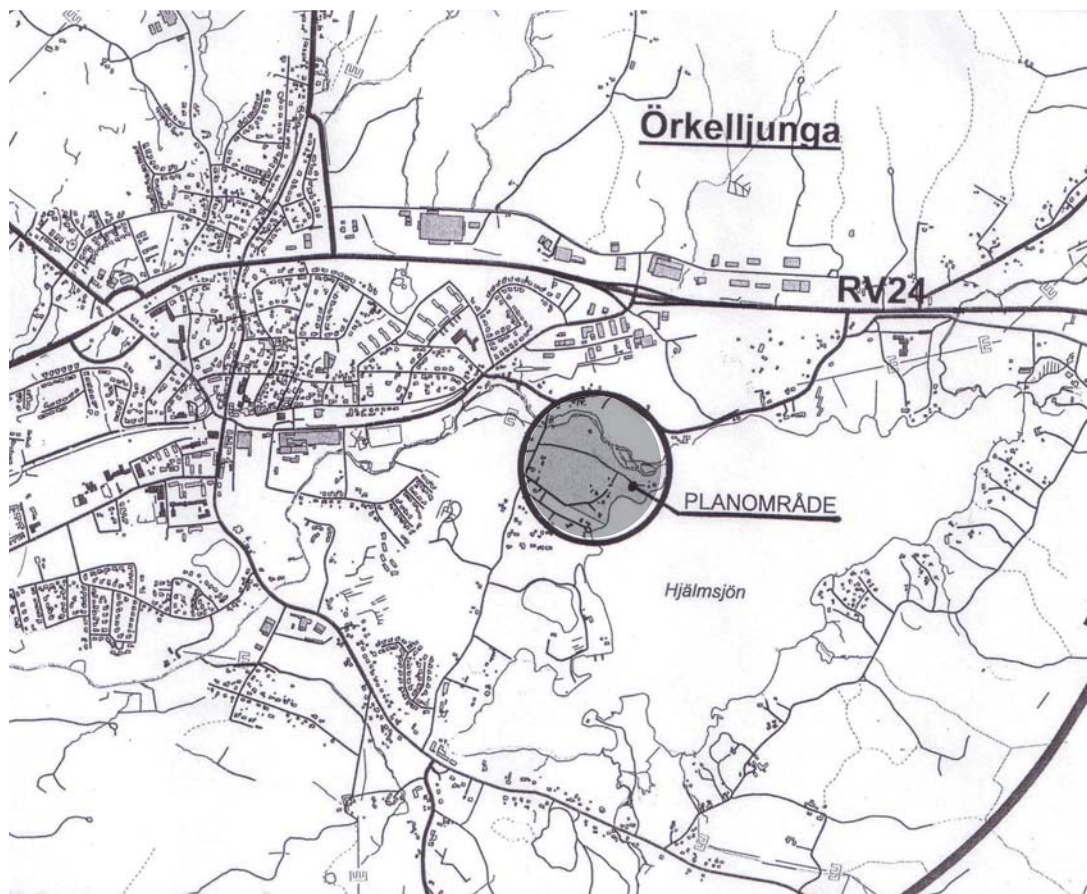
Innehåll	Sida
Bakgrund och syfte	3
Planområdets läge	3
Markägoförhållande	3
Planområdets omfattning	4
 Gällande planer och kommunala beslut	
Översiktplan 90	5
Gällande detaljplan Ö39, 1979-03-30	5
Beslut i Bygg och miljönämnden 13/12 2001	6
 Förutsättningar och förändringar	
Natur och kulturmiljön	7-10
Bebyggelse	11
Gator & trafik	12-13
 Konsekvenser	14
 Bearbetningar efter utställningsskedet	15
 Medverkande tjänstemän	16

Bakgrund och syfte

Att erbjuda fler byggbara tomter för främst permanentboende i närhet till vacker naturmiljö och med korta avstånd till centrala Örkelljunga.

Planområdets läge

Planområdet ligger i den östra delen av Örkelljunga nära Hjälmjön

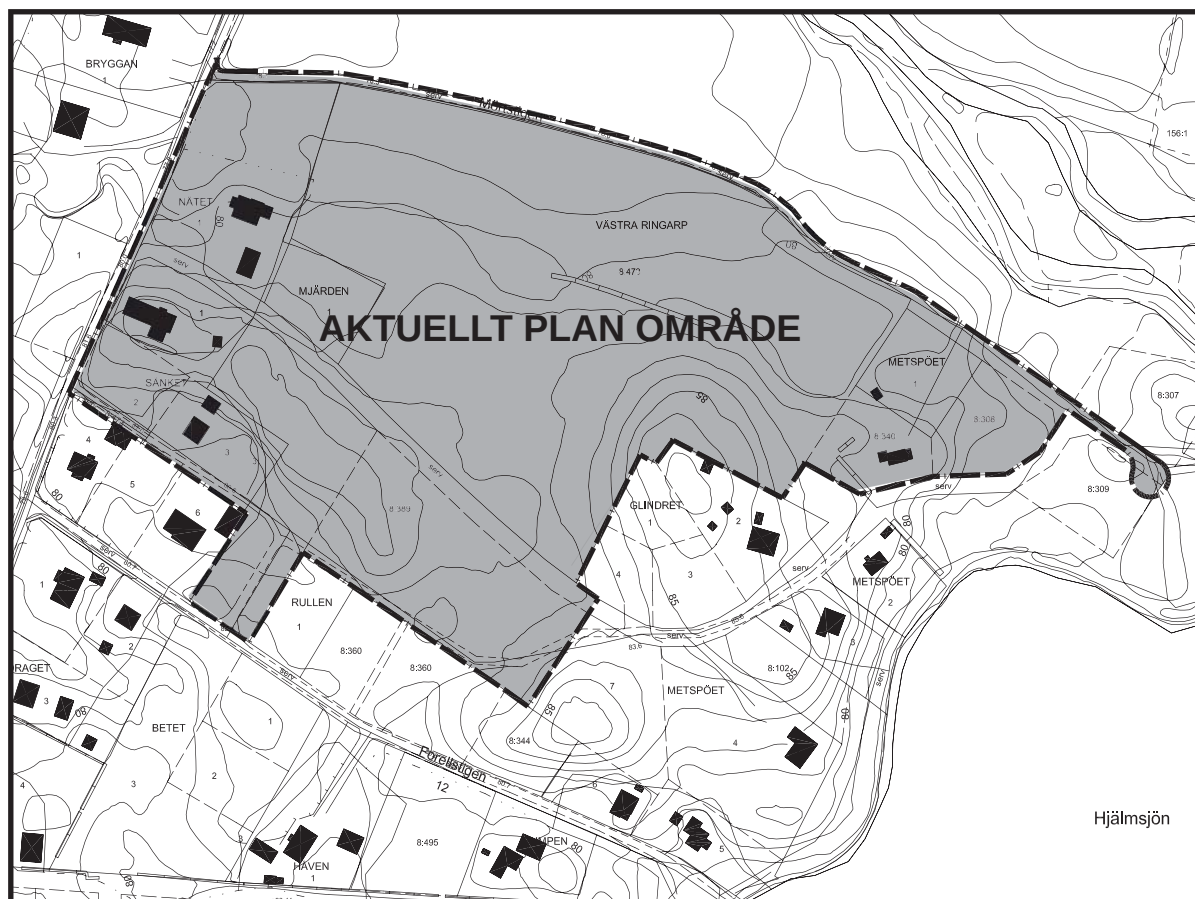


Örkelljunga tätort

Markägförhållanden

Stamfastighet Västra Ringarp 8:473 och Västra Ringarp 8:309 ägs av kommunen. Övriga befintliga fastigheter inom området är privatägda.

Planområdets omfattning



Skala 1:3000

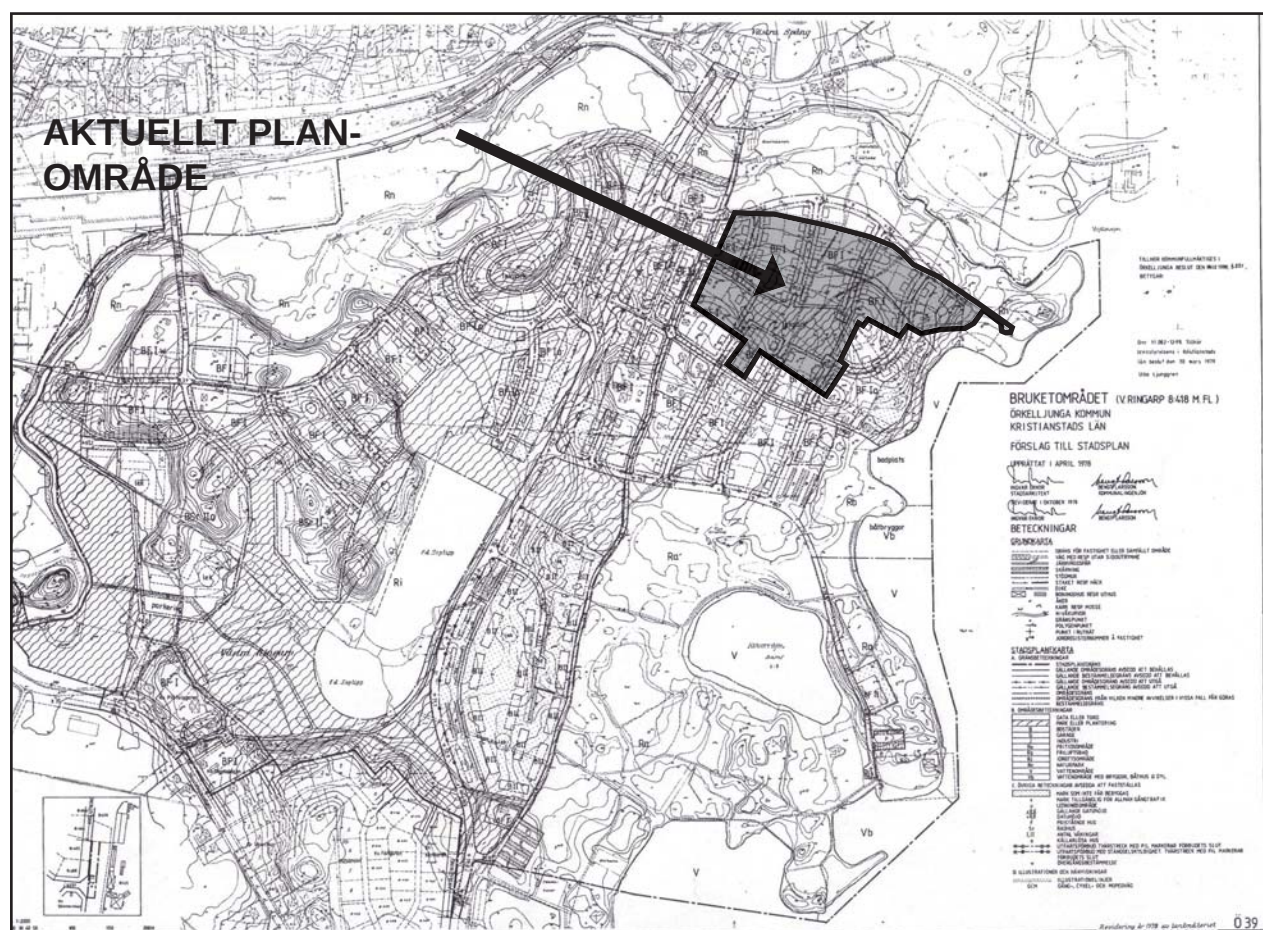
Gällande planer och kommunala beslut

Översiktsplan 90

Översiktsplan 90, antagen av kommunalfullmäktige den 19 augusti 1991, redovisar Området som ett utvecklingsområde

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Ö39 fastställd av länsstyrelsen 1979-03-30
Detaljplanen har ingen genomförandetid och är inte aktuell att genomföra.



Gällande detaljplan Ö39 fastställd 1979

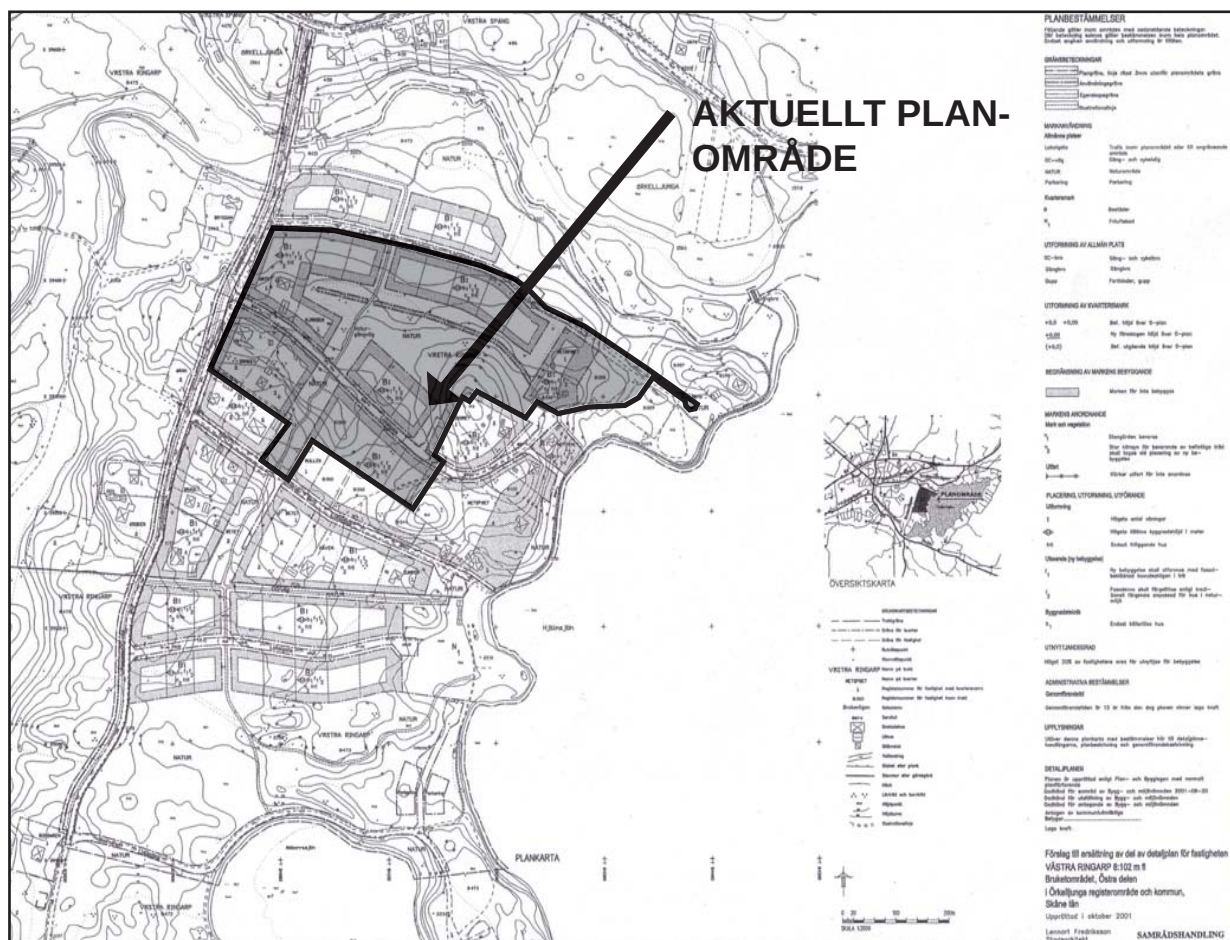
Gällande planer och kommunala beslut

Beslut i byggnadsnämnd 13/12 2001

1998 startade arbetet med att arbeta fram en ny detaljplan för området öster om Bruksvägen. Förslaget ställdes ut som samrådshandling under hösten 2001.

På grund av protester från framförallt berörda fastighetsägare i den norra delen av området beslöt man i Bygg och miljönämnden 13/12 2001 att dela upp planområdet i två delar. Den södra delen genomfördes och har idag en gällande detaljplan som vann laga kraft 1/8 2003.

Den norra delen beslöts att behandlas som en särskild detaljplan vid senare tillfälle. Det är denna norra delen som vi nu arbetar vidare med.



Förslag till samråd okt 2001

Natur & Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Övergripande beskrivning

Hjälmsjön en av Örkelljunga kommuns största sjö kantad av bl.a. naturområden, bad och campingplats.

Pinnån, slingrar sig fram i en dalgång kantad av vegetation

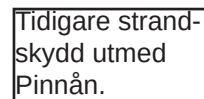
Blandskog, omväxlande vegetation bestående av i huvudsak lövträd på kuperad mark

Öppen hagmark med betesdjur

Stengärdesgårdar, ett bredare parti (ca:5m bredd) och ett smalare parti med släpp emellan med ett vackert ekbestånd

Topografi, varierande och omväxlande topografi

Strandskydd, område med strandskydd

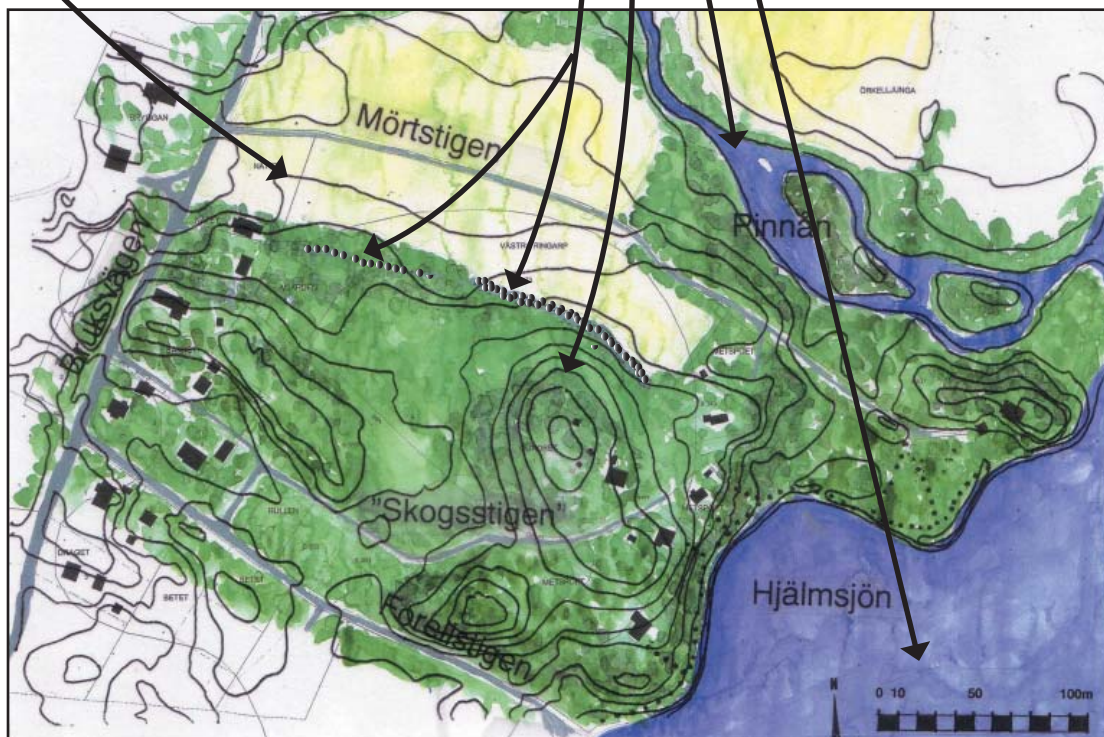


Strandskydd

Ny strandskyddsgräns mot planområdet

Strandskydd

Som anpassning till planen och för att skydda mer av det öppna haglandskapet har gränsen för strandskydd justerats enligt Länstyrelsens beslut 2007-04-23.



Analys

Områdets natur och kulturvärden bildar en helhet med stora kvaliteter.

Natur och kulturmiljön

Förutsättningar och förändringar

Mark & vegetation

Viktigt i planarbetet har varit att värna om den öppna hagmarken längs Pinnån och de småskaliga vägar och stigar som utvecklats till värdefulla rekreationsstråk. Här kan även mötet med det blivande naturreservatet (se sid.10) utföras så att den totala natur och kulturmiljön stärks. Området matas därför i huvudsak från Bruksvägen via Forellstigen och bebyggelsen föreslås bäddas in i skogsområdet söder om Mörtstigen.

Planområde



Vyer från Mörtstigen

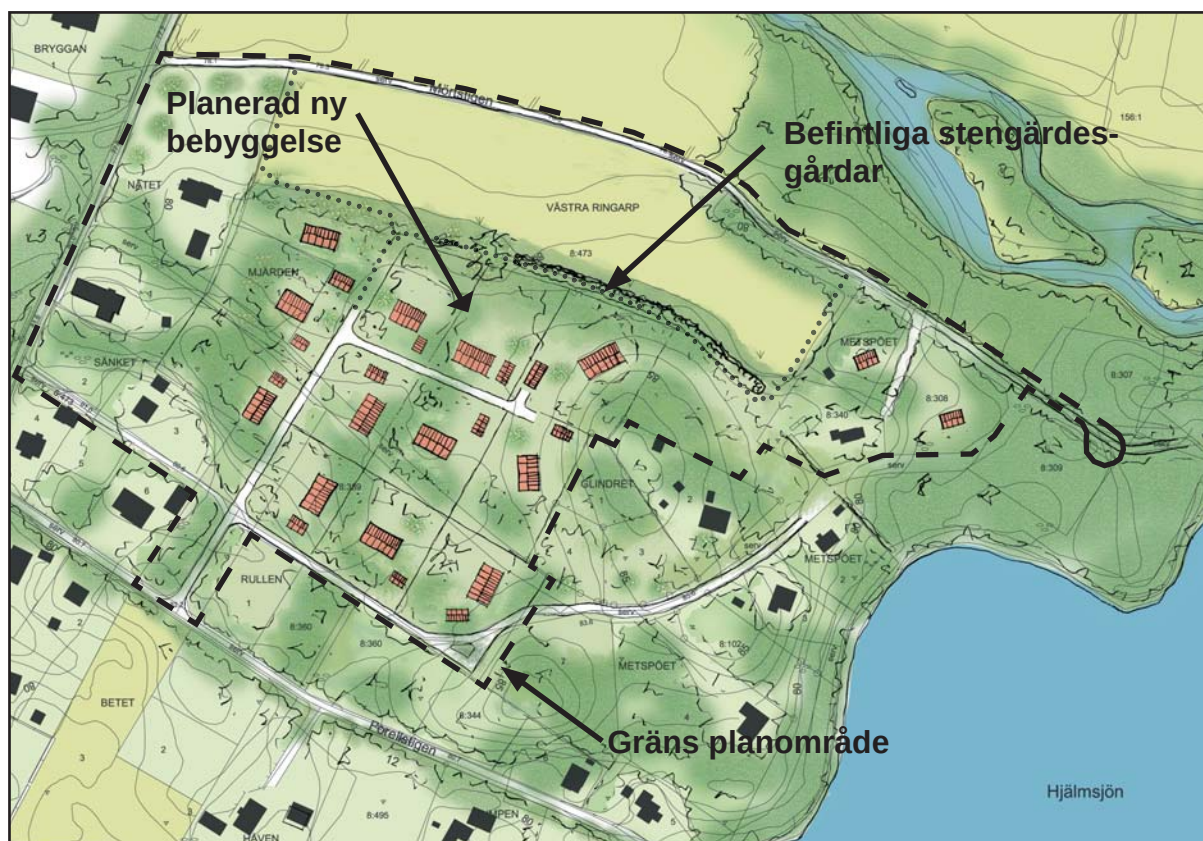


Illustration av detaljplan

Skala 1:3000

Natur och kulturmiljön

Förutsättningar och förändringar

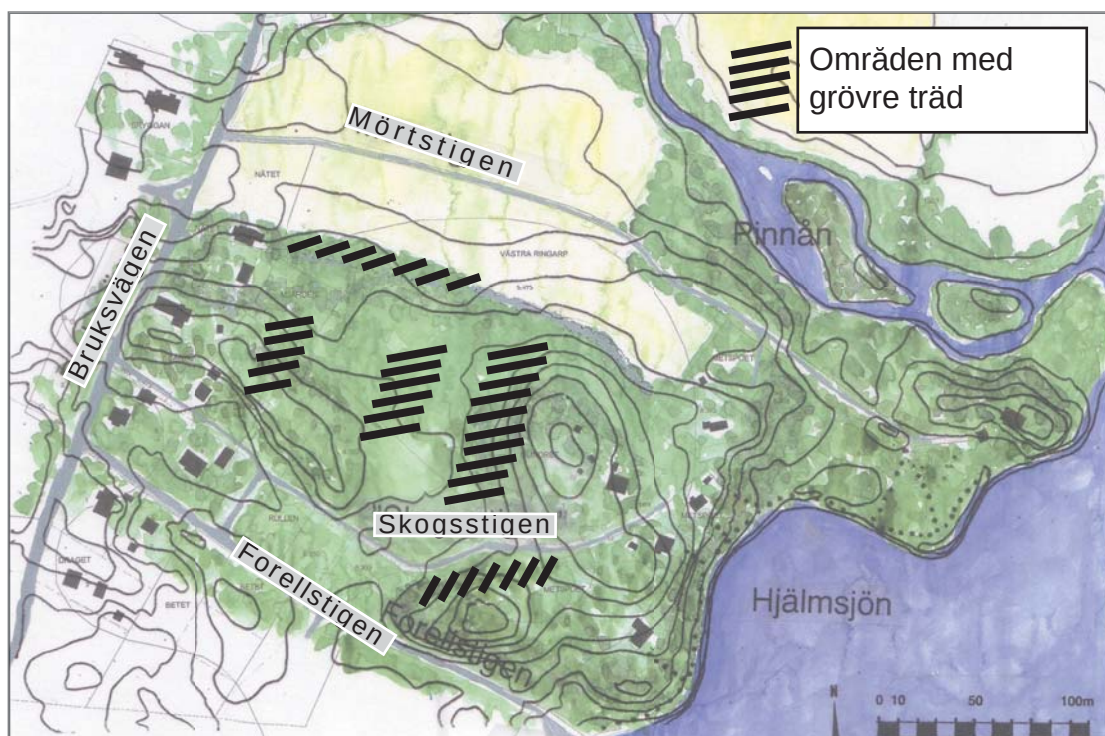
Naturvärdes bedömning

Området består till största del av hedekskog av varierande ålder. Hedekskog återfinns på näringsfattiga marker såsom moränjordar vilket dominerar i denna del av Skåne. Hedekskog är framförallt vanligast i sydvästra Sverige. Andra trädslag/buskar som förekommer är björk, rönn, bok, tall, gran, en och hassel. Fältskiktet är örtfattigt och hedartad och domineras av blåbär, liljekonvalj och ekorrbär. Norra sidans fältskikt består uteslutande av liljekonvalj medan södra delen domineras av blåbär. I norra delen ligger även ett större stengärde som man bör röja upp kring för att bevara så intakt som möjligt. Många av träden är nästan helt täckta med epifytiska mossor och lavar. Detta visar på ett fuktigt klimat. Skägglav är en av lavarna som förekommer rikligt på en del av ekarna. Skägglav är en mycket föroreningskänslig art som förekommer endast i områden med god luftkvalité.

Området består av en del grova ekar men även av några stora gamla björkar och en större bok förekommer i området (se bild). Längs skogsstigen finner man några av de största ekarna men även på en del andra platser i skogen finner man några "spärrgreniga" ekar som är viktiga ur naturvärdessynpunkt. Gamla ekar, i synnerhet solbelysta, bildar ofta ett helt ekosystem i mini-format som flera speciella och ovanliga arter är knutna till.

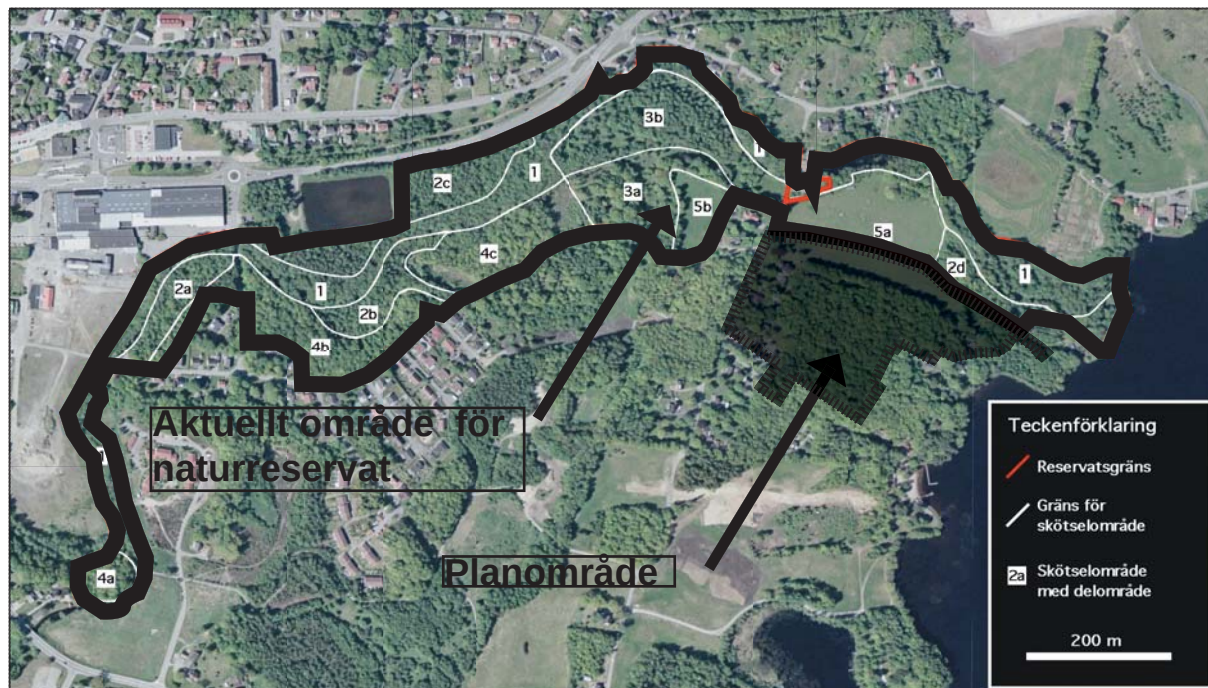
Vid byggnation bör man ta stor hänsyn till hur områdets ekskogskaraktär ser ut och försöka spara de stora träden i så stor utsträckning som möjligt. Företrädesvis sparar grova spärrgreniga ekar som nu får möjlighet att bli solbelysta i och med att omgivande träd glesas ut i samband med exploatering. Då området gränsar intill det blivade naturreservatet Pinnån är det viktigt att en trädbevuxen refug lämnas mellan reservatet och det bebyggda området. Detta är viktigt för att ge naturreservatets arter utrymme att förflytta sig och föröka sig.

Skogsområdet kring Mörtstigen är en ädellövsskog. Enligt Skogsvårdslagen krävs tillstånd från Skogsstyrelsen för averkning.



Natur och kulturmiljön

Förutsättningar och förändringar



Planerat naturreservat

Naturreservat

Ett kommunalt naturreservat är planerat norr om Mörtstigen längs Pinnån. Det är därför viktigt att mötet mellan bostadskvarteren och naturreservatet utförs med omsorg. (Se även sid. 8)

Geotekniska förhållanden

En markundersökning är utförd av WSP samhällsbyggnad daterad 2006-01-25.

Grundförhållandena inom området är generellt goda då undergrunden i huvudsak består av sandmorän eller sandig morän med hög till mycket hög relativ fasthet.

Fornlämningar

Planområdet är beläget i en fornlämningsrik trakt. Arkeologiska utredningar enligt 2 kap 11§ kulturminneslagen som syftar till att lokalisera under marken fasta fornlämningar har utförts av Wallin kulturlandskap och arkeologi. Arbetet är utfört och dokumenterat i två steg (rapport 2007:9, 2007:20).

I steg 1 fördjupades kunskapen om området, två lägen inom planområdet där man kunde förvänta sig fasta fornlämningar anvisades. Utredningen i steg 1 genomfördes i form av genomgång av historiskt material och en inventering på plats.

I steg 2 klargjordes fornlämningsituationen inom de två aktuella delområdena där fasta fornlämningar kunde förväntas genom sökningsschaktsgrävning med grävmaskin. Inga anläggningar eller fynd förekom och inga fortsatta antikvariska åtgärder föreslås.

Det finns även befintliga stengärdesgårdar med skiftande utformning och utsträckning att ta hänsyn till. För stengärdesgården föreslås ett bevarande och en eventuell uppröjning. Stengärdesgården omfattas också av biotopskydd.

Bebyggelse

Förutsättningar och förändringar

Beskrivning/analys av befintliga förhållanden

Beskrivning

Helårsbebyggelse på stora tomter där det befintliga trädbeståndet gör att byggnader och inhägnader i huvudsak underordnar sig naturen.

Fritidsbebyggelse på stora tomter med utpräglad naturmarkskaraktär som förstärks av de enkla naturanpassade markvägarna som leder fram till fastigheterna.

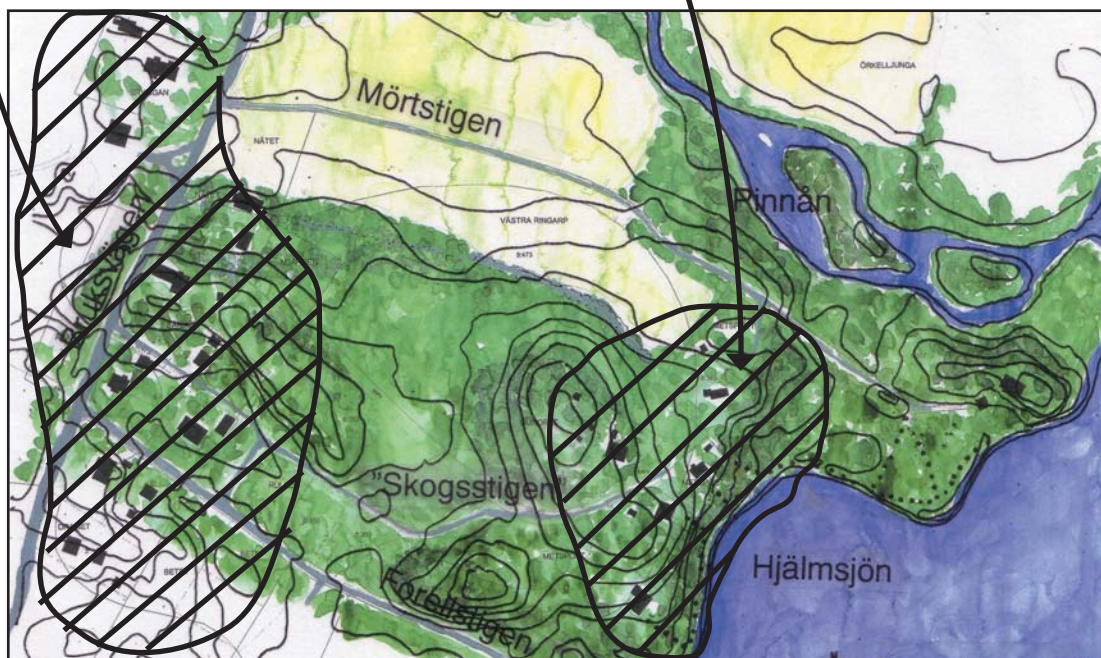
Analys

Helårsbebyggelse

- + Stora tomter med naturkvaliteter.
- + Nära till centrala Örkellunga.
- + Nära till vacker omväxlande natur.
- + Nära till bad.

Fritidsbebyggelse

- + Fantastiska idyller som vänder staden ryggen, är man på plats upplevs bara vattnet och naturen.
- + Enskildheten förstärks av att smala slingrande skogs- och markvägar leder fram till fastigheterna
- Enskildheten och svårtillgängligheten kan bli ett minus vid helårsboende.



Förslag bebyggelse, färgsättning

Detaljplanen skall möjliggöra utbyggnad av nya bostäder i form av friliggande villor på stora tomter. För att den nya bebyggelsen på ett naturligt sätt skall smälta in i naturmiljön skall ny bebyggelse placeras med avstånd från gata och anpassas för att i så stor omfattning som möjligt spara den värdefulla trävegetation som finns. För att spara trädvegetation begränsas även exploateringsmöjligheterna till 18 % av fastighetens ytan. Byggrätten är ändå generös eftersom planen till största del medger byggnader i två plan undantaget det känsligare läget närmast Hjälmsjön där planen enbart ger möjlighet till byggnader i ett plan.

Byggnaderna skall utföras med fasader av trä och färgsättas med förslagsvis slamfärger i traditionella mättade dova kulörer anpassade till naturmiljön. Kulörer såsom Faluröd, bensvart typ NCS S8000-N, brunumbra typ NCS S 6010-Y30R eller grönumbra typ NCS S G5010-G70Y smälter in på ett bra sätt i natur- och kulturmiljön. Ljusafärger såsom vitt och ljusare gul bör undvikas välj hellre en grå kulör typ NCS S3000-N(grå) alt S 3005-Y20R(varmgrå) eller en dämpad ockragul typ NCS S3030-Y20R. Även takmaterial bör anpassas till natur- och kulturmiljön, tex tak av lertegel, papptak, bandplåt eller cedumtak.

Gator och trafik

Förutsättningar och förändringar

Beskrivning/analys av befintliga förhållanden

Beskrivning

Bruksvägen matar in trafiken i området. Variationsrik lokalgata som slingrar sig fram i nord-sydlig riktning.

Forellstigen, asfalterad lokalgata som leder ner till badplatsen vid "Mammas vik". På var sida om gatan finns byggrätter enligt gällande detaljplan från 2002.

Mörtstigen, enkel markväg som först går genom öppna hagar sedan fortsätter genom skogen ner mot Hjälsjön. Vägen kopplar direkt till naturliga gångstigar i skogen och utmed vattnet. Markvägen leder fram till fritidsfastigheter vid sjön.

"Skogsstigen", enkel naturnära skogsväg som följer topografin och slingrar sig fram i de lägre partierna. Markvägen leder fram till fritidsfastigheter vid sjön.

Analys

Bruksvägen

- + Leder ut trafiken från aktuellt område på ett vackert och variationsrikt sätt genom att den på ett naturligt sätt slingrar sig fram efter topografin.
- + Kopplar även vidare på befintliga gång och cykelstråk västerut mot centrum

Forellstigen

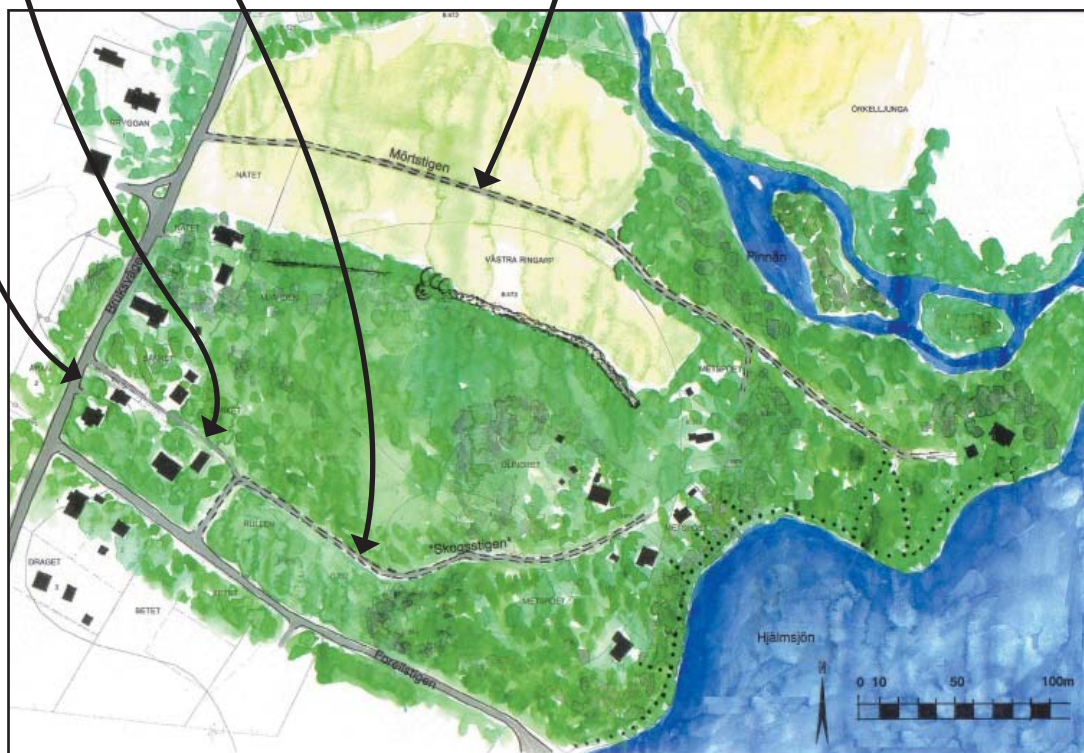
- + "Färdig" befintlig asfalterad lokalgata, som leder från Bruksvägen ner till badplatsen Mammas vik

Mörtstigen

- + Vacker enkel markväg som kopplar direkt till naturliga gångstigar i skogen och utmed vattnet.
- + Fullt tillräcklig tillgänglighet för befintligt fritidsboende
- Begränsad tillgänglighet vid helårsboende

"Skogsstigen"

- + Vacker enkel naturnära skogsväg som följer topografin.
- + Fullt tillräcklig tillgänglighet för befintligt fritidsboende
- Begränsad tillgänglighet vid helårsboende



Gator och trafik

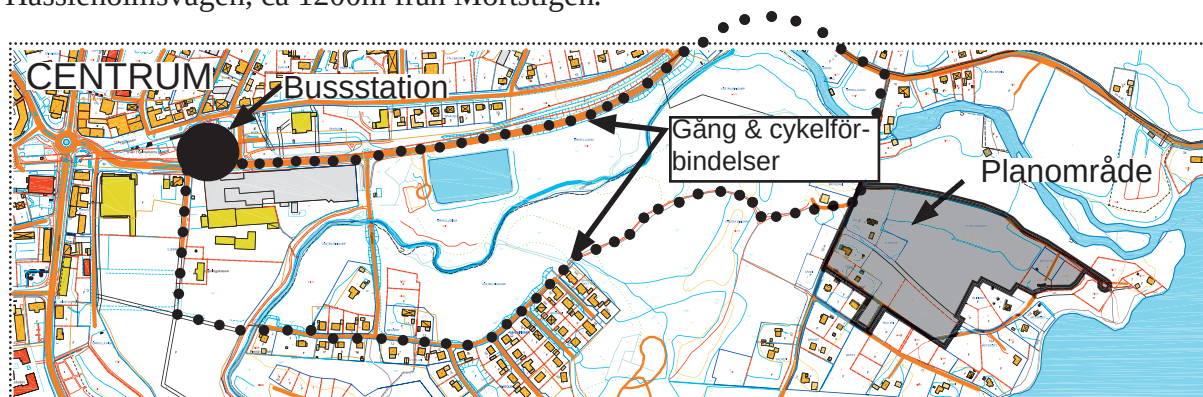
Förutsättningar och förändringar

Utredning

En trafikutredning utförd av Tyréns i Malmö daterad 06 01 10 klargör trafikförhållanden längs Bruksvägen. Sammanfattningsvis visar utredningen att trafikflödena längs Bruksvägen är mycket små.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik in till centrala Örkellunga, ca:1500 meter från Mörtstigen saknas. Gång- och cykelförbindelser in till centrum (ca: 1500m) med bland annat den regionala busscentralen är viktiga och behöver förbättras. Buss från Örkellunga centrum till Hässleholm har hållplats på Hässleholmsvägen, ca 1200m från Mörtstigen.

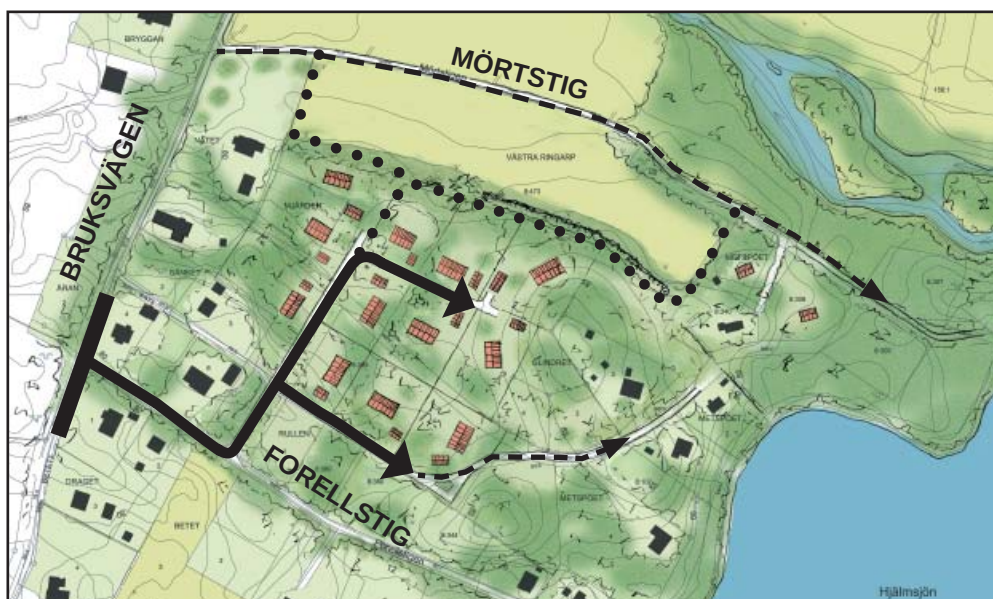


Gång & cykelvägar till centrum (buss-station, centrum för kollektivtrafiken)

Förslag

Huvudsaklig trafik leds från Bruksvägen via Forellstigen in i området.

Nya lokalgator planeras att följa områdets topografi. Körbredden är 4 meter med ej hårdgjorda dikeskanter (1m) på var sida. Mörtstigen anpassas för att klara Närab:s krav gällande vägbredd (3m) och röjd bredd (4m). Standarden skall fortfarande vara enkel, det är viktigt att Mörtstigens karaktär som vacker grusad markväg som kopplar direkt till naturreservat och naturliga gångstigar i skogen och utmed vattnet bibehålls.



Konsekvenser

Inverkan på miljön-behovsbedömning

Behovsbedömning sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen 1998:905.

Planinnehåll och påverkan

Det finns en stor efterfrågan på tomter för villa bebyggelse i Örkelljunga kommun.

Projektet omfattar 13 nya tomter för villabebyggelse, lokalgata samt stigar för gång och cykeltrafik. Den nya bebyggelsen med sin närhet till Örkelljunga centrum, handel och kollektivtrafik kombineras här med närheten till natur, friluftsliv och bad.

Det befintliga skogsområdet där ny bebyggelse planeras kommer att glesas ut och ändra karaktär. För att behålla intrycket av skog placeras den nya bebyggelsen med distans till vägar och skogsbryn, fasad- och takmaterial anpassas till naturmiljön.

Befintliga vägar och stigar som behålls i största möjliga utsträckning och nya vägar och stigar anpassas till naturförhållanden både gällande placering i topografin, bredd och ytskikt.

Trafiken på tillfartsvägar kommer att öka i en begränsad omfattning

Landskapsbild

Som tidigare nämnts kommer skogsområdet där ny bebyggelse planeras att ändra karaktär.

Landskapsbilden i sin helhet med sina skogsdungar, öppna hagar och småskalig vägstruktur kommer däremot att påverkas i begränsad omfattning.

Mark, luft och vatten

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5kap Miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och partiklar. Luftföroreningar bedöms ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Radon kan förekomma i marken. Exploatör svarar för att radonmätningar utförs i före byggstart. Vid normal eller högriskmark avseende radon skall byggnad uppföras i radonsäkert utförande.

Buller

Vare sig trafikbuller eller buller från annan verksamhet i närheten medför någon betydande störning för boendemiljön i området.

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.

Bearbetningar efter utställningsskedet

Följande förtydliganden, kompletteringar och justeringar relaterade till inkomna yttranden är utförda efter utställningsskedet.

Formell plan

- Mörtstigen är anpassad för att klara Nårab:s sophantering.
- Tillfart till fastighet 8:340 har säkrats i plan.
- Skydd av värdefull skogsvegetation har ersatts av en mer generell formulering.
- Byggrätten har ökat från 15% till 18 % av fastighetens area, vilket innebär en byggyta på ca: 230 kvm för en fastighet på 1300 kvm.

Illustrationsplan

- Inga justeringar

Planbeskrivning

- Sammanställning och hänvisning till utförda arkeologiska undersökningarna.
- Förtydligande beskrivning av material och kulörer för ny bebyggelse.
- Förtydligande beskrivning gällande lokalgator och väg på naturmark (Mörtstig).
- Komplettering med länstyrelsens beslut gällande justerad strandskyddsgräns.

Genomförandebeskrivning

- Kompletterande information gällande anslutningar till det kommunala VA-systemet. Fastigheter i öster närmast Hjälsjön ansluts enbart till det kommunala vatten nätet. Enskilt avlopp för dessa fastigheter är godkänt av miljöenheten.
- Beskrivning av standard på väg i naturmark (Mörtstigen)
- Förtydligande gällande kommunens ansvar för att tillstånd från Skogstyrelsen erhålles före averkning av ädellövsskog

Medverkande tjänstemän

Göran Sandberg
Tekniska enheten, Örkellunga kommun

Anders Sturesson
Miljöchef, Örkellunga kommun

MEDVERKANDE KONSULTER

Trafik

Paul Myhrberg, Per Eneroth, Jessica Jaremo
Tyréns, Malmö

Geoteknik

Magnus Palm
WSP Samhällsbyggnad, Malmö

Naturvärdesbedömning

Kim Svitzer
Miljöinspektör
Perstorps kommun

Arkeologisk undersökning

Wallin kulturlandskap och arkeologi

Planförfattare

Per Björkeroth
Björkeroth Arkitektur & Stad

Gertrud Richter
Stadsarkitekt, Örkellunga kommun

Ulrika Bjartmar
Bjartmar & Hylta Arkitekter