

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2008-11-17



Del av Ejdern 10 m.fl. (södra, delen tilläggsplan)

Till planen hörande handlingar

- Plankarta (med underliggande grundkarta), bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

Del av Ejdern 10 m.fl. (södra, delen tilläggsplan)

Innehåll	Sida
Bakgrund och syfte	3
Enkelt planförfarande	3
Planområdets läge	3
Planområdets omfattning	4
Gällande planer och kommunala beslut	4
Förenlighet med 3,4 och 5 kap. miljöbalken	5
Inverkan på miljön, miljöbedömning	5
Förutsättningar/förändringar	
Mark	6
Radon	6
Höjdförhållanden	6
Störningar	6
Teknisk försörjning	6
-VA	
-Värme	
-El/tele	
-Renhållning	
Arkeologi	6
Tidsplan	7
Förslag	
Övergripande beskrivning	7
Bebyggelse	7-10
-Användning	
-Struktur	
-Trygghet	
-Utforming	
-Volymstudier	
Natur, grönområde, rekreation	11
-Huvudstruktur/karaktär	
-Naturreservat	
Gator och trafik	11
-Struktur	
-Kollektivtrafik	
Medverkande tjänstemän	12
Medverkande konsulter	12

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanearbetet för *Ejdern 10 m.fl (södra delen, tilläggsplan)* är att i detta centrala läge möjliggöra byggnader för service, handel och bostäder i en flexibel plan som ger utrymme för en mångfald av utvecklingsmöjligheter. Syftet överensstämmer i sin helhet med *DP Ejdern 10 m.fl (södra delen)*.

Ejdern är ett drygt hektar stort före detta sågverksområde i direkt anslutning till Örkelljunga centrum mellan Bangatan och Storgatan/Hässelholmsvägen. I arbetet med planerna i Ejdern har ett övergripande inventerings- och analysarbete utförts, varför delar av beskrivningarna berör hela Ejdernområdet .

Enkelt planförfarande

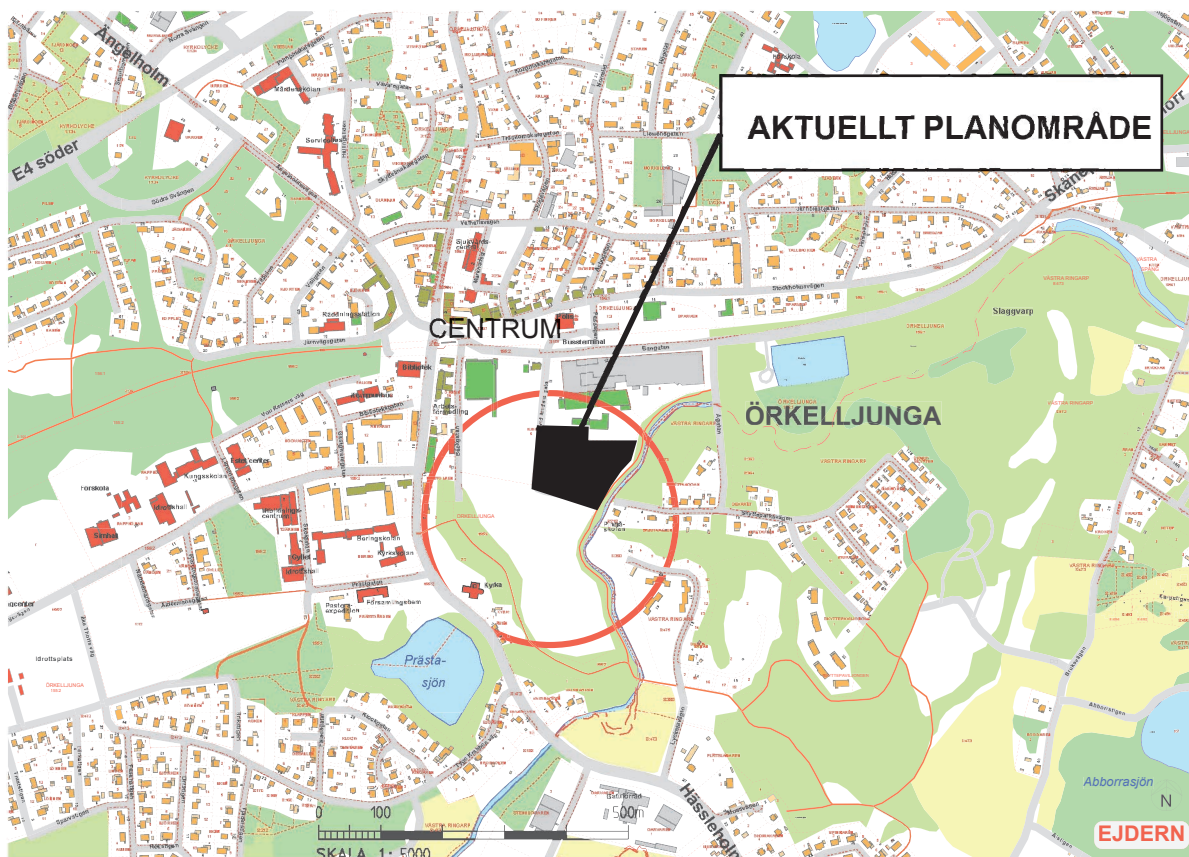
Detaljplanen för *Ejdern 10 m.fl (södra delen)* gav förutsättningar för fyravåningshus, föreliggande tilläggsplan ger förutsättning för sexvåningshus. Då syftet med denna tilläggsplan är överensstämmande med den ursprungliga planen, är av begränsad allmän betydelse och enbart berör kvartersmark genomförs planen med enkelt planförfarande. Förslaget är även förenligt med översiktsplanen (ÖP 07).

Schema över enkelt planförfarande



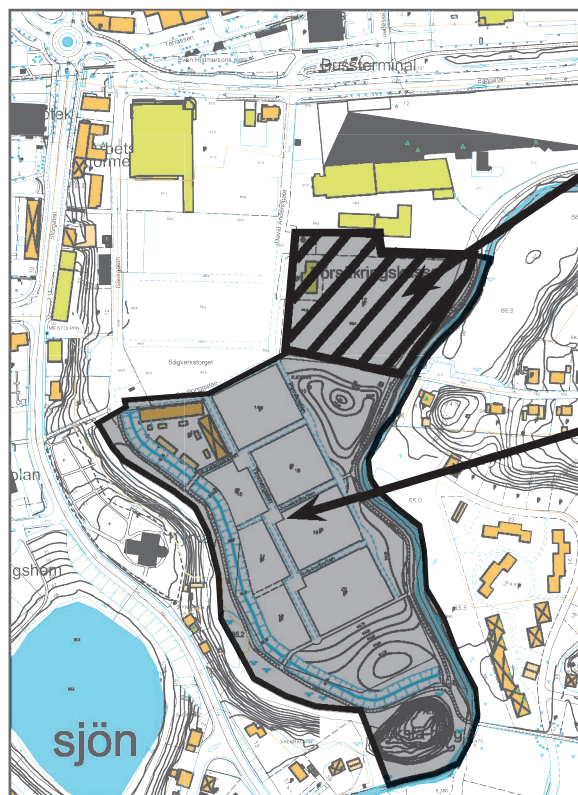
Planområdets läge

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örkelljunga centrum.



Situationsplan, Örkelljunga tätort

Planområdets omfattning



Aktuellt planområde

Del av Ejdern 10 m.fl. (södra delen)

Skala
1:5000

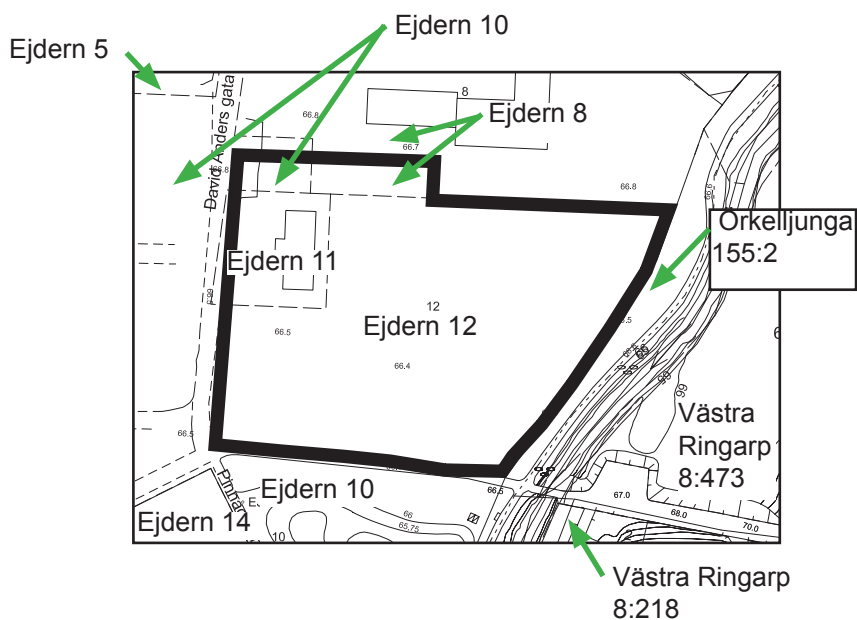
Markägoförhållanden

Fastigheter inom planområdet

Ejderen 8 och Ejderen 11 är i privat ägo. Ejderen 10 och Ejderen 12 ägs av kommunen.

Fastigheter utanför planområdet

Fastigheter i direkt anslutning till området är Ejderen 5 och Ejderen 8 i privat ägo samt Ejderen 10, Ejderen 14, Västra Ringarp 8:218, Västra Ringarp 8:473, Örkelljunga 155:2 och Örkelljunga 156:1, vilka ägs av kommunen.



Gällande planer och kommunala beslut

Översiktliga planer

Ny översiktsplan (ÖP-07) beräknas antagas under hösten 2008. Planområdet berörs inte av några riksintressen. Strandskydd mot Pinnån är upphävt enligt tidigare detaljplaner.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för *Del av Ejdern 10 m.fl. (södra delen)*, laga kraft vunnen 2006-11-20. Aktuell tilläggsplan berör en del inom gällande plan. *Ejderen 10 m.fl. (södra delen)* har genomförandetid fram till hösten 2011.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt Miljöbalken.

Inverkan på miljön, miljöbedömning

I samband med arbete med Detaljplanen för Ejdern 10 m.fl (södra delen) utfördes en behovsbedömning av huruvida en miljöbedömning av planen behövde göras. ***Slutsatsen blev att en miljöbedömning ej var nödvändig att utföra då effekterna inte var av sådan karaktär eller hade sådan omfattning att det krävdes.*** Förutsättningarna bedöms ej nämnvärt ha förändrats genom denna tilläggsplan.

PLATSEN

Området har tidigare använts 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 eftersträfvats. 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. 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 för *Detaljplan Del av Ejdern 10 (södra delen)*. 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. Stadsdelen kan vara skyltlös då trafiken i hög grad blir självreglerande.

Förutsättningar/förändringar

Mark

Geoteknisk undersökning för att utreda förutsättningarna för byggnader upp till sex våningar är utförd av WSP Samhällsbyggnad i Helsingborg daterad 2008-08-22 och finns att tillgå på Plan- och byggheten i Örkelljunga kommun. Utredningen visar att grundläggning för byggnader upp till sex våningar är fullt möjlig.

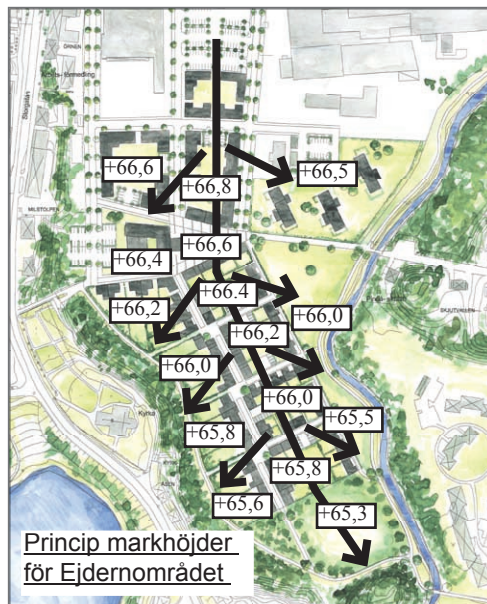
Radon

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.

Principen för höjdsättningen inom Ejdernområdet utgår från en höjdrygg i mitten med lutning ned mot kanterna av området.



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 olämpligt är det att installera egna eldstäder vid bebyggelse med bostäder i en till två våningar.

Teknisk försörjning

VA

I samband med genomförandet av detaljplan *Del av Ejdern 10 m.fl. (södra delen)* har nya ledningar för dag- och spillvatten utförts med anslutningspunkt från David-Anders gata.

Värme

Enligt kommunens *Värmeplan 2006* antagen 2007-03-19 skall området värmeförsörjas av Örkelljunga fjärrvärme AB.

El / tele

Elledning och teleledning finns i anslutning till området.

Ny transformatorstation har uppförts på parkmark sydöst om aktuellt planområde i samband med genomförandet av *detaljplan Del av Ejdern m.fl. (södra delen)*.

Renhållning

Planområdet ingår som en del av ortens normala renhållning.

Arkeologi

Arkeologisk undersökning för planområdet är inte aktuell. Remiss har skickats till *Wallin kulturlandskap och arkeologi* som vid framtagande och genomgång av underlagsmaterial kunde konstatera att området enligt jordartkartan är utfyllt.

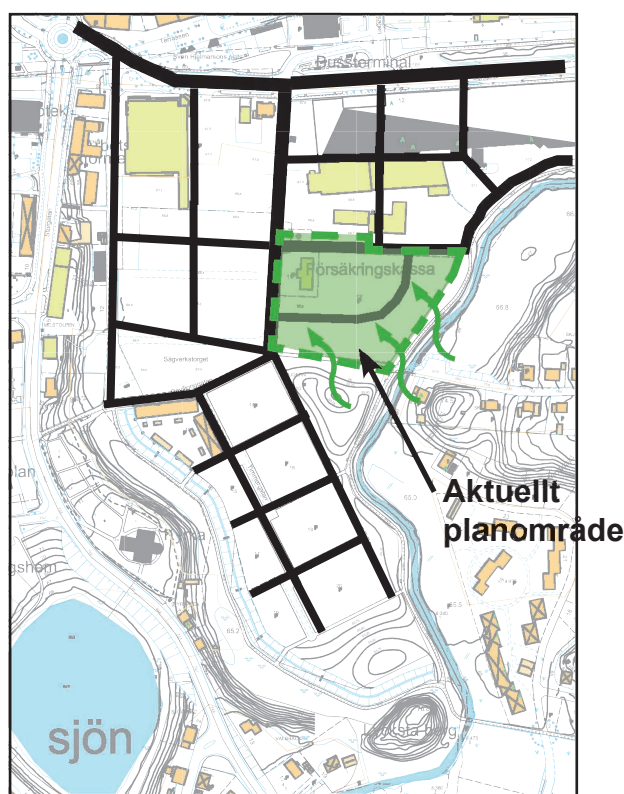
Detaljplanearbetet

Örkelljunga kommun svarar för upprättandet av detaljplanen.

Framtagandet av detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande.

Tidplan

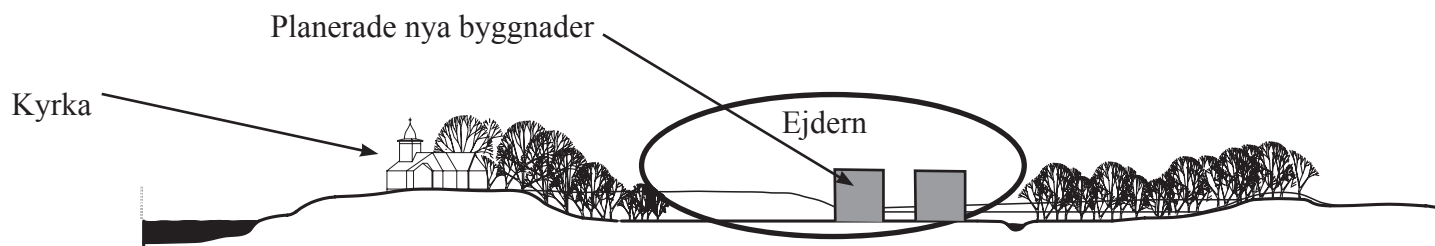
Detaljplan *Del av Ejdern 10 m.fl. (södra delen, tilläggsplan)* beräknas antagas i bygg- och miljönämnden den 17 november 2008.

PLANFÖRSLAGÖvergripande beskrivning av Ejdernområdet

Övergripande struktur Skala 1 5000

Övergripande struktur

Planerade och genomförda delar av Ejderneområdet 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.



Topografin med sin vegetation och kyrkan reser sig över planerade sex våningsbyggnader.

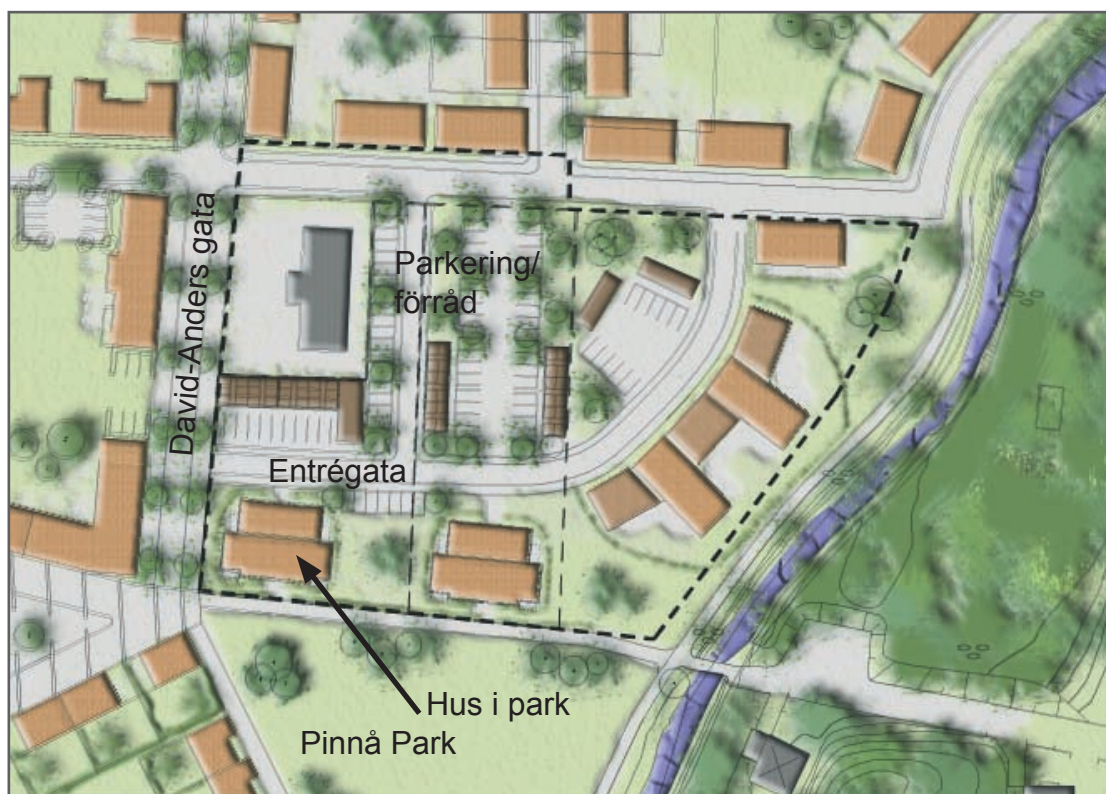
Användning

Detaljplanen skall möjliggöra en användning av olika icke störande verksamheter såsom bostäder, handel, kontor och centrumverksamheter. Mot parken och Pinnån finns förutsättningar för goda boendekvaliteter varför bostadsbebyggelse i huvudsak bör prioriteras i den södra och östra delen av planområdet.

Struktur

Placering av högre bebyggelse mot park och skogskant är studerat med volymmodeller från olika delar av centrala Örkelljunga. Syftet med volymstudierna är att se konsekvenserna av de nya förutsättningarna i planen som medger byggnader upp till sex våningar. Slutsatsen är att en luftig placering med ”hus i park” placerade som landmärken i randen mot Pinnå Park och Pinnån skulle fungera. En mer sluten kvartersbebyggelse i sex våningar ger en alltför massiv struktur med stor kontrast mot den i övrigt småskaliga bebyggelsen.

Viktigt är också att ta vara på Pinnån, skapa en kvalitativ rörelse utmed vattendraget, både i gata och gång- och cykelstråk.



Illustration, som visar en bebyggelsestruktur som samspelar med de stora naturkvaliteter som finns.

PLANFÖRSLAG

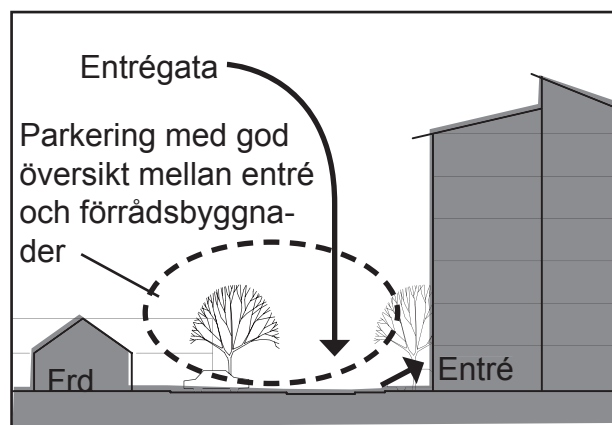
Bebyggelse

Trygghet

Genom att förbättra kommunikationen i området och skapa mötesplatser samt öka kontakten mellan gator och byggnader kan man arbeta aktivt med att skapa trygghet.

I genomförandet av denna plan är det därför viktigt att:

- Möjliggöra att byggnaden kan nå direkt från gatan
- Tydliggöra en hierarkisk uppdelning i gatunät och parkstråk
- Tydliggöra vad som är till för alla och vad som är privata zoner
- Ordna så att parkeringsplatser och cykelställ har god uppsyn och inte döljs bakom förråd, plank eller dyl. Fönster från omgivande byggnader ger ”ögon” som skapar trygghet.



Utformning

Högre bebyggelse bör utformas med ett vertikalt uttryck för att inte upplevas som för massiva. För utvändigt färgsättning finns en färgsättningsplan för hela Ejderområdet att följa.

Nedan visas en vy från torget som visar att två eller fler högre byggnader i kanten av Pinnå Park och Pinnån ger en mer hel stadsmiljö än om bara en högre byggnad uppförs.



Punkthus, vy från torget



Bättre helhet med två eller fler högre byggnader!

Volymstudier



Volymstudie sex våningsbyggnad, vy från kyrkan



Volymstudie sex våningsbyggnad, vy från Pinnå Park

Natur, grönområden, rekreation

Huvudstruktur/karaktär

Ejdernområdet 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 och kopplar till de övergripande rekreationsstråken. Inom Ejdernområdet finns även Pinnå Park till vilken aktuellt planområde gränsar.

Naturresevat

Ett nytt kommunalt naturresevat är planerat utmed Pinnån. Syftet med resevatet är att bevara och skapa livsmiljöer för de växter och djur som är knutna till Pinnån med sina omgivande skogsmiljöer och betesmarker. En skötselplan för området är upprättad.

Gator och trafik

Struktur

Denna tilläggsplan ändrar ej principerna i den allmänna gatustruktur enligt nu gällande plan *Del av Ejdern 10 m.fl. (södra delen)*, där nya gator anpassas till befintligt gatunät och utformas på ett lättorienterbart sätt och med tanke på trafiksäkerheten. Gång och cykelvägnät inordnas i ett övergripande gång- och cykelvägssystem.

Kollektivtrafik

Regional busstrafik till och från Örkelljunga utgår från den centrala busstationen drygt 200 meter norr om planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Sandberg, Teknisk chef
Tekniska enheten, Örkelljunga kommun

Anders Sturesson, Miljöchef
Miljöenheten, Örkelljunga kommun

Ulf Josefsson, karttekniker
Plan & byggenheten, Örkelljunga kommun

MEDVERKANDE KONSULTER

Geoteknik

Åsa Jönsson, Anna-Karin Jons
WSP Samhällsbyggnad i Helsingborg

VA

Torbjörn Melin, Ola Malmgren, Mattias Svensson
Tyréns, Helsingborg

Trafik och landskap

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

Per Björkeröth
Zoom Arkitekter

Gertrud Richter
Stadsarkitekt, Örkelljunga kommun

Ulrika
Zoom Arkitekter