



ÖRKELLJUNGA
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2010-11-22

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Valthornet 1 i Örkellunga
i Örkellunga kommun, Skåne län



LANDSKAPSARKITEKT
KERSTIN TORSEKE HULTHÉN AB

BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Valthornet 1 i Örkelljunga i Örkelljunga kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning. Efter samråd kommer handlingarna att kompletteras med särskilt utlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga en förskola med fyra avdelningar för att möta efterfrågan på förskoleplatser i Örkelljunga.

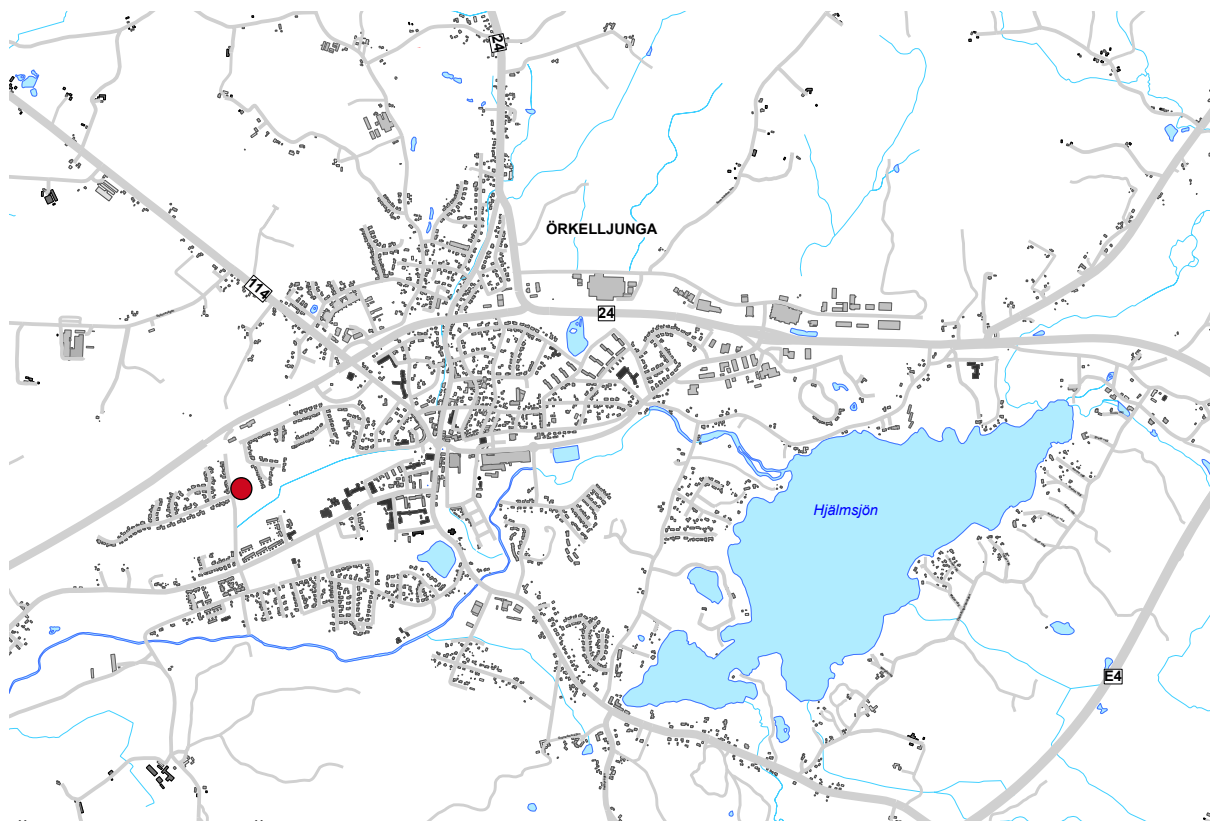
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vilken grad av miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska erforderliga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras. MKB ska alltid utföras om kriterierna i bilaga 4 MKB-förordningen uppfylls.

Planområdet omfattar en fastighet vilken tidigare är planlagd som Handel, som ligger i ett område med befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet berör ett kulturvärde som påverkats av tidigare bebyggelse. Planen medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller miljön. Planen tillgodoser ett lokalt intresse och medför ingen påverkan på grannkommunerna.

Enligt ovan bedömer kommunen att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen inte uppfylls och att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan, varför ingen miljöbedömning genomförs.

PLANDATA



Översiktskarta över Örskelljunga med planområdet markerat, som en fylld cirkel.

Planområdet är beläget i västra delen av Örskelljunga, norr om den gamla järnvägsbanken, som nu är ett cykelstråk. I väster begränsas planområdet av Kornettvägen, i övriga riktningar av parkmark.

Områdets area är cirka 0,6 ha och består av en yta som är omkring 90 x 70 meter. Planområdet består av fastigheten Valthornet 1, som ägs av Örskelljunga kommun.



Flygbild med fastighetsgränser, hus med mera ur kommunens databas. Planområde markerat med en vit streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

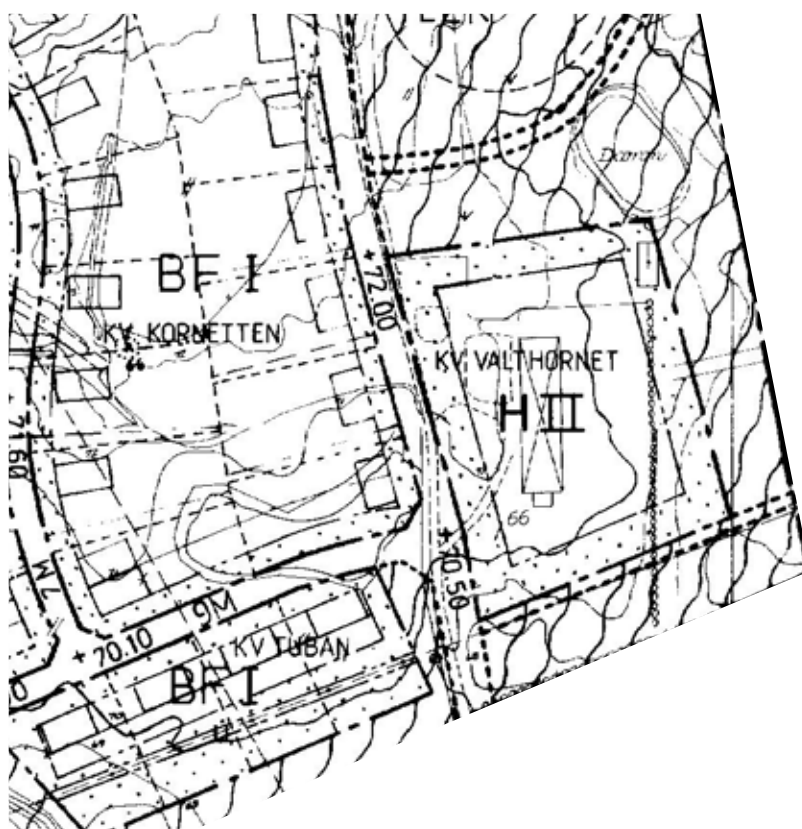
Översiktsplan

I Översiktsplan ÖP07 (antagen av kommunfullmäktige 2008) anges markanvändningen för området till befintlig bebyggelse, med möjlighet till förtätning.

"Tätortsbebyggelse finns i de fem tätorterna (mer än 100 inv.) Örkelljunga, Skånes Fagerhult, Åsljunga, Eket och Skånes Värjö. Ny tätortsbebyggelse, d.v.s. permanentbostäder, servicefunktioner, t.ex. förskolor, ... "bör koncentreras till dessa tätorter längs med kommunens centrala utvecklingsstråk."

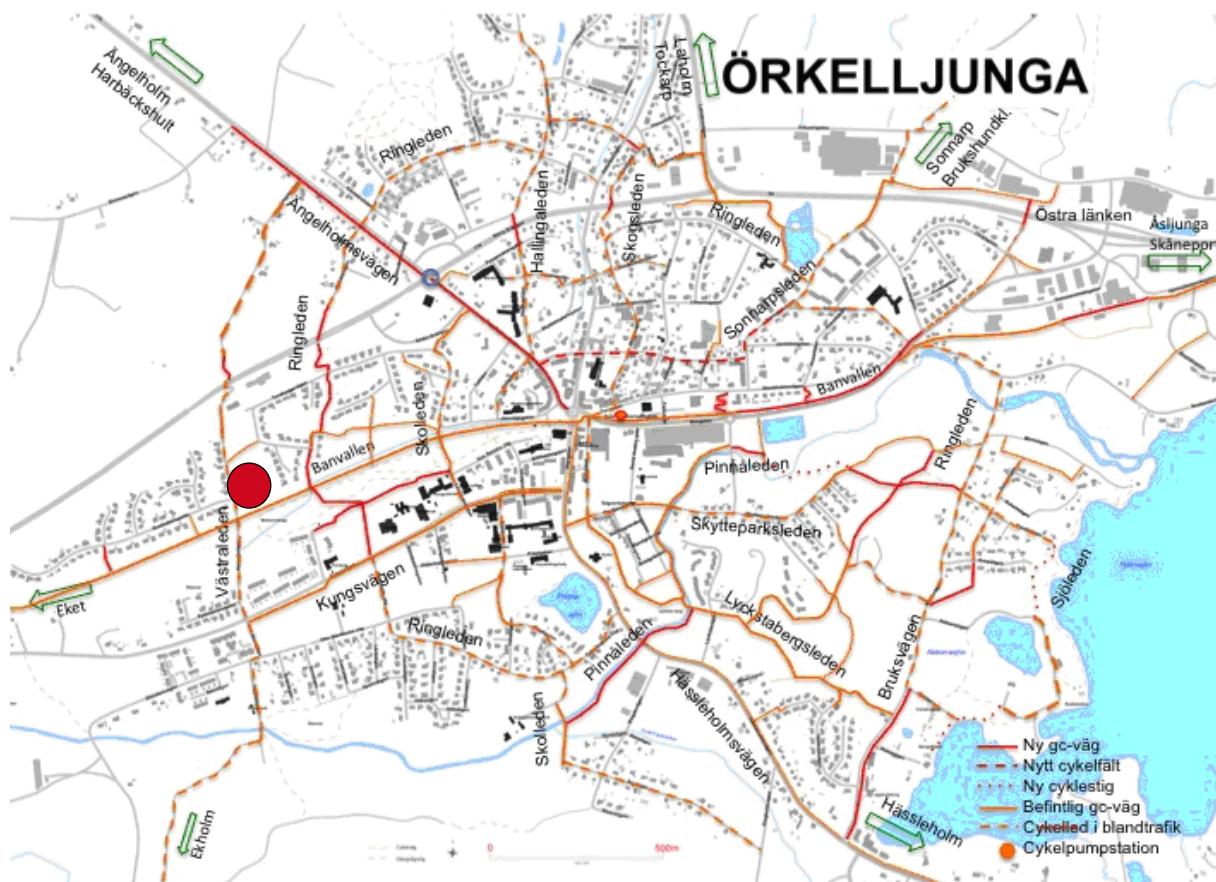
Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

För planområdet gäller del av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Turabygget 1:14 m. fl. inom Örkelljunga tätort, antagen 1976-02-16 § 26. Planen föreskriver handelsändamål för den berörda fastigheten. Dessutom föreskriver den en byggnadsfri zon på cirka 10 meter längs med fastighetens gräns. Innanför den byggnadsfria zonen får byggas 2 våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter.



Utdrag ur gällande detaljplan.

Cykeltrafikutredning-Örkelljunga kommun



Utdrag ur cykeltrafikutredningen med planområdet markerat som en fylld cirkel.

Cykeltrafikutredning – Örkelljunga kommun visar kommunens cykelleder. Den gamla banvallen som är huvudcykelstråket genom kommunen passerar igenom parkstråket söder om planområdet. Förutsättningarna att ta sig till planområdet med cykel är goda.

PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Plan- och byggnämnden gav 2010-04-19, stadsarkitekt Gertrud Richter, i uppdrag att påbörja planarbetet med enkelt planförfarande. Planen ska ställas ut för samråd under oktober och beräknas kunna antas av plan- och byggnämnden i november 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Inom planområdet finns en fornlämning i form av en by-/gårdstomt, med osäker utsträckning, 65x65 m. Markeringen på länsstyrelsens hemsida är inlagd efter mätningsskarta år 1839.

På tomten har det senare stått ett sergantställe, Turabygget, som 1896 löstes in av socknen och blev en fattiggård. Huset användes som ålderdomshem fram till 1964 och när det revs på 1970-talet var det ett hotell.



Turabygget, foto från 1975.

Bakgrund

Efterfrågan på förskoleplatser i Örkelljunga kommun är stor och behovet beräknas öka. Det har därför gjorts en utredning där kommunen jämfört olika möjliga förskolelägen. Förskolan som planeras är en utförskola, varför utemiljön har varit av särskild vikt. Valet föll på Valthornet 1 eftersom fastigheten ligger strategiskt placerad längs kommunens huvudcykelstråk, med ett stort naturområde som omger fastigheten. Intilliggande villakvarter från 1970-talet är på väg in i en generationsväxling, vilket kan medföra att allt fler barnfamiljer flyttar till området. Fastigheten är lagom stor, med uppvuxen vegetation och det finns bra parkeringsmöjligheter.

Befintliga förhållanden

Planområdet består av igenväxande tomtmark. Det karakteriseras av stora lövträd och ängsliknande gräsmattor. I anslutning till Kornettvägen finns det en gammal asfalterad vändslinga och i norra delen av tomten finns det en stor grusad parkering. Andra rester efter det gamla huset är en igenfylld källare och en 3 meter djup stensatt brunn med ett brunnslock av betong.

Topografi, geologi, landskap och vegetation

Områdets högsta punkt, +72 m, ligger i det nordvästra hörnet. Marken sluttar härifrån ner mot sydöst där marken ligger på knappt, +67,3 m.



Bilder från området, stora lövträd och enskilda exemplar av tall med undervegetation av mestadels gräs.

Geologiskt är fastigheten en del av ett utbrett område som främst består av självdränerande is-älvsavlagringar, sand, grus och stenmaterial. Grundvattennivån ligger på cirka 2-3 meters djup. (Geoteknisk undersökning 2010-035, Geokonsult Sven Stjernkvist)

Fastigheten ligger längs med Kornettvägen och omges på övriga sidor av parkmark. Det ligger villakvarter på västra sidan av Kornettvägen och öster om parkstråket. I söder ansluter parkmarken till ett längre parkstråk som följer järnvägsbanken med dess cykelled in mot centrala Örkelljunga. Parken består till största delen av stora lövträd, med undervegetation av gräsmark av ängskaraktär och ett fåtal buskar.

Trafik

Infart till planområdet sker från Kornettvägen, som efter anslutningen till Rusthållaregatan är en infartsgata till ett handelsområde, i gällande detaljplan. I dagsläget är den endast bebyggd på västra sidan, eftersom ingen handel har funnits i området sedan motellbyggnaden revs på 70-talet.



Kornettvägen med avfarten till Rusthållaregatan till vänster i bilden och planområdet till höger.

Ledningar

Befintliga tele-, vatten- och avloppsledningar ligger i Kornettvägen eller i västra kanten av Kornettvägen. Befintliga elledningar ligger i gränsen mellan Kornettvägen och planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget följer översiktsplanen.

Struktur

Tomten ligger längs med Kornettvägen som går i nord-sydlig riktning. Förskolans parkering och infart ansluter till befintlig parkering i norr. Huset ligger som ett U, med basen, med inlastning och kök, åt norr, vilket ger en solbelyst, väl sammanhållen och likvärdig utemiljö för alla barnen. Utemiljön kopplas på ett naturligt sätt till den omgivande parken. Förskoletomten kommer att öppna sig mot cykelstråket och en särskild cykelentré gör att personal, föräldrar och barn ska uppleva cykeln som ett alternativ till bilen.



Illustrationsplan

Bestämmelser

Planförslaget bygger på den tidigare planen för Valthornet 1. Ändamålet ändras från handel till skola. Den ursprungliga byggrätten på drygt 3500 m² begränsas till maximalt 1100 m². Den byggnadsfria zonen utökas i norr och kompletteras med mark som endast får bebyggas med uthus, förråd, vindskydd och liknande i norr och söder.

Högsta byggnadshöjd blir fortsatt 7,6 meter i max 2 våningar.

Ett skydd för de befintliga elledningarna tillkommer i form av u-område längs med Kornettvägen.

Bebyggelse

Den nya förskolebyggnaden är ritad och anpassad till just denna fastigheten. I skissarbetet har hänsyn tagits till tomtens förutsättningar, uppvuxna träd och omgivande parkmark. Husen är placerade för att få bästa möjliga ljusförhållanden.

Huset har fått ett modernt formspråk och är väl anpassat för den planerade förskoleverksamheten. Det ska synas att det är en förskola.



Förskolan sedd från Kornettvägen, bild från Karin Pettersons Arkitektbyrå.



Förskolan sedd från innergården, bild från Karin Pettersons Arkitektbyrå.

Huvudbyggnaden får formen av ett U med kök och inlastning i anslutning till parkeringen. Den administrativa delen är placerad i norr och avdelningarna är vända mot den stora gemensamma innergården och grönområdet i söder. Den centrala delen blir i två plan medan förskoleverksamheten planeras i två enplansflyglar. Huset kommer att bli cirka 800 m².



Volymstudie av byggnaden från sydost, bild från Karin Pettersons arkitektbyrå.

Byggnaden skall ha hållbara, bestående material med lång livslängd och därför har arkitekten, i samråd med kommunen, valt tegel och skivmaterial, som fasad. Taket materialet blir bandtäcktt plåt. Även de små förrådshusen och sophuset på tomten kommer att byggas med dessa material.

Färgade skivor ger ett lekfullt och färgglatt intryck och signalerar att här finns det en förskola. Varje avdelning ska ha en egen färgkombination och den centrala delen av byggnaden i två våningar blir extra färgsprakande för att barnen på håll ska känna igen sig.

På innergården kommer det att finnas skärmtak och pergola längs med flyglarna, som ger regn- och solskydd. På pergolan ska det växa blommande klängväxter.

Eftersom verksamheten planeras bli en utförskola kommer det även att finnas ett vindskydd och något lekhus. Dessa ska vara av trämaterial.

Förskolan planeras för fyra avdelningar. Tre av avdelningar ska byggas i en första etapp, men det ska finnas möjlighet att bygga ut med ytterligare en avdelning när behov uppstår.



Två vindskydd av denna typ, men hälften så stora, placeras i enlighet med illustrationsplanen.

Landskap och vegetation

Naturmiljö

Intrycket av lövträden, buskarna och det höga gräset ska bevaras. Den vegetation som inte direkt berörs av byggnationen kommer att sparas och lekutrustningen kommer att placeras ut i naturen.



Befintlig natur i planområdet.

Lekytör

Utemiljön ska anpassas till förskoleverksamheten. Lekutrustning i form av gungor, sandlådor, vattenlek med mera ska anläggas. Dessutom kommer tomten att få smala cykelvägar och varje avdelning ska ha en egen uteplats.

Området kommer att inhägnas och grindar kommer att finnas vid parkeringen, cykelentrén och mot parken. Närheten till den stora parkmarken gör att en del av verksamheten kommer att ske utanför fastigheten.

Dagvattenhantering

Dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor ska anslutas till kommunens dagvattensystem. Dagvatten från grönytor infiltreras. Tomten lutar från infarten i nordväst till parkmarken i sydost, vilket gör att en del av marken kommer att avvattnas ut i parken.

Trafik

Gator och vägar

Infart till området sker från Kornettvägen. Infarten anpassas till grannfastigheterna så att bilstrålkastare inte ska störa grannarna.



Kornettgatan med planområdet till höger i bilden.

Etablering av en förskola innebär att antalet fordonsrörelser på Kornettvägen kommer att öka jämfört med nuvarande situation. En etablering i enlighet med gällande detaljplan, för handel, skulle medföra en större ökning.

Med fyra avdelningar med max 20 barn per avdelning och 15 anställda, blir det maximalt 95 personer som ska ta sig till förskolan under en vardag. Om hälften av barnen antingen cyklar eller har ett syskon på förskolan (vilket är vanligt), medför det 190 bilrörelser per dag. Det blir 95 bilrörelser på morgonen främst mellan 06:30 och 08:00, vid lämningen av barnen. På eftermiddagen, kvällen mellan 16:00 och 17:30 blir det lika många bilrörelser.

Kommunen vill prioritera cykeltrafik till förskolan. Närheten till kommunens huvudcykelstråk gör att det blir lätt att ta sig till området med cykel. En särskild cykelentré planeras mitt emot avfarten till Rusthållaregatan.

Förskolan kommer även att ha en avdelning öppen på helger och kvällstid, ett så kallat "nattis". Trafiken som denna avdelning alstrar kommer att variera under året. En liknande avdelning i Örkelljunga har antalet barn inskrivna på "nattis" varierat mellan 4 och 17. Deras tider varierar under dygnet och veckan. De är så få att det rör sig om cirka 1 bil extra i timmen.

Barnen som går på de ordinarie avdelningarna är mellan 1 och 6 år. De är så unga, att föräldrarna ska följa med in och lämna och gå in och hämta. Med en bra och väl tilltagen parkering i närheten av entréerna, som på illustrationen, så kommer föräldrarna att välja att ställa sig på parkeringen och inte på gatan.

Kornettvägen är en återvändsgata med 7 villor efter korsningen med Rusthållaregatan. Det finns inga planer på att öppna Kornettvägen för genomfartstrafik.

Parkering

En förskola med fyra avdelningar behöver cirka 8 personalparkeringar, 10-15 avlämningsplatser och 1-2 tillgänglighetsanpassade parkeringar. På illustrationsplanen redovisas 25 parkeringsplatser varav 2 tillgänglighetsanpassade.



Motellets gamla parkeringsplats med plats för 21 bilar.

Närheten till huvudcykelstråket gör att behovet av cykelparkeringar blir stort. Illustrationsplanen redovisar en cykelentré längs med Kornettvägen, med en cykelparkering med 10 platser, och två cykelparkeringar, med 5 platser var, i anslutning till bilparkeringen. Det finns möjlighet att utöka antalet cykelparkeringsplatser.

Angöring/varumottagning

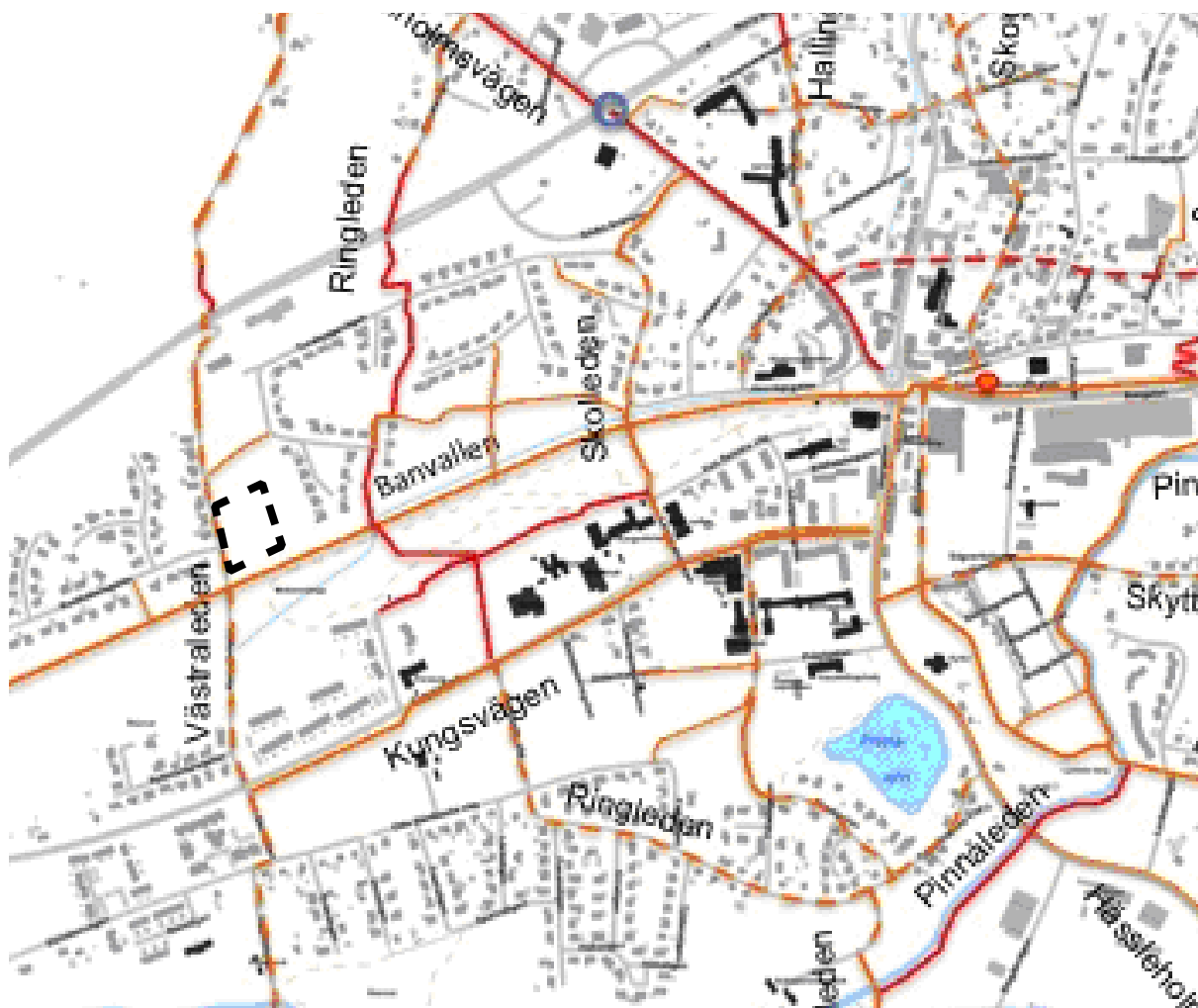
I anslutning till parkeringen finns det en inlastning för leveranser. Bilarna kör in på parkeringen och backar sedan in för inlastning. De kan då köra ut från parkeringen. Det finns två gångvägar in till avdelningarna, en på var sida om inlastningen, för att undvika konflikter med backande lastbilar.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen i korsningen Kungsvägen, Kornettvägen ligger cirka 500 meter ifrån planområdet. Där går det en buss till och från Klippan, på vardagar.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger intill den gamla banvallen, som utgör huvudcykelstråket genom kommunen. Det är 1 km från centrala Örkelljunga till den blivande förskolan. Cyklister ska enkelt kunna ta sig till och från förskolan för att kunna lämna sina barn och sen fortsätta vidare till sitt arbete.



Utdrag ur Cykeltrafikutredningen med planområdet markerat med en svart streckad linje.

Teknisk försörjning

VA

Anslutning ska ske till befintligt kommunalt va-nät som finns i Kornettvägen.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet planeras byggas ut till förskolan.

Avfallshantering

Avfallshanteringen placeras i anslutning till köket och nära inlastningen för leveranser.

EI

Anslutning ska ske till E.ons befintliga elnät öster om Kornettvägen. Ledningarna skyddas med u-område i planen.

Tele

Befintliga teleledningar finns i Kornettvägen.

Ekonomiska och sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av en förskola för barn. Barns generella behov av god utemiljö har beaktats.

Kommunal service

Örkellunga kommun hade 9 639 invånare 31 december 2009 (SCB 2010). Befolkningen i kommunen beräknas enligt Befolkningsprognos för Örkellunga kommun 2007-2020, öka med närmare 1 100 personer under åren 2007-2020, från 9 529 personer år 2006 till 10 615 år 2020. Förtätningar i befintliga bostadsområden t ex radhus eller flerfamiljshus i oanvända grönområden med mera är ett sätt att öka antalet bostäder enligt ÖP07. Det ska även ge nytt liv i befintliga villakvarter genom att ge upphov till flyttkedjor. De som vill ha ett mindre boende, kanske på grund av att deras barn har flyttat ut, kan flytta till ett radhus eller en lägenhet och på så sätt lämna plats till nya barnfamiljer i villaområdet.

Fastigheten ligger i ett bostadsområde med villor som är byggda på 1970-talet och som är på väg in i en generationsväxling. Närheten till park- och cykelstråket gör att det finns en trygg- och trafiksäker gång- och cykelväg till förskolan från många villaområden.

MILJÖKONSEKVENSER

Riskhänsyn

Brandvattenförsörjning finns knappt 100 meter norr om planområdet. Byggnaden får enligt planen bli högst 2 våningar hög. Området kommer att vara tillgängligt för brandfordon från norra sidan. Dessutom kommer det finnas möjlighet att vid behov kunna köra på gångvägar längs med huset på västra och östra sidan.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer förenligt med 3, 4, och 5 kap MB

Konsekvenserna av planen förväntas ej ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Gällande miljökvalitetsnormer överskrids inte i Örkelljunga kommun. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär medför inte sådan ändring av utsläppsnivåer att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Området ligger inom lågriskområde för radon.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Intill Örkelljunga tätort ligger Hjälm sjön som avvattnas till Rönneå via Pinnån. Rönneå tillhör Västerhavets vattendistrikt. För Rönneå har miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts som innebär att god kvantitativ status och god kemisk ytvattenstatus skall uppnås 2015. Dessa statusmål förelåg 2009.

Markförhållandena inom fastigheten kommer inte, vid genomförandet av detaljplanen, att på något väsentligt sätt ändras så att miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten berörs. Arealen hårdgjorda ytor kommer i stort sett att vara desamma. Förskolans verksamhetsytor med lekplatser och grönytor ökar inte påverkan på varken yt- eller grundvatten. Dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor leds till kommunens dagvattennät. Dagvatten från grönytor infiltreras.

Trafik

Antalet bilar på Kornettvägen beräknas öka till drygt 200 bilrörelser per dygn på vardagar. De flesta kommer mellan 6:30-8:00 på morgonen och 16:00-17:30 på kvällen. Gatan är dimensionerad som en normal villagata och är drygt 7 meter bred. Kornettvägen har kapacitet för att klara den aktuella ökningen.

Buller

Den planerade förskoleverksamheten bedöms inte generera olägenheter för omgivningen, men jämfört med dagens situation kommer ljudnivån i området att förändras, under den tid på dagen som verksamheten är öppen, dels genom att barnen vistas utomhus på gården, dels för att verksamheten leder till mer trafik i området.

Kulturmiljö

Arkeologi

Inom fastigheten finns det en fornlämning, en bebyggelse lämning med äldsta belägg 1624. Det är en by-/gårdstomt med osäker utsträckning, som utgörs av Turabyggets by/gård. Bebyggelse lämningen är inlagd efter mätningsskarta år 1839 på länsstyrelsens hemsida. Tomten har varit bebyggd i modern tid med ett hus, som åtminstone i de centrala delarna hade källare. På 1970-talet, när det revs, var det ett hotell, med asfalterad infartslinga vid Kornettvägen och en parkering i den norra delen av fastigheten.

En ansökan om arkeologisk förundersökning har lämnats in till länsstyrelsen och Wallin kulturlandskap och arkeologi har besiktigt fastigheten. "Vid genomförd besiktning visade sig tomten och dess närmaste omgivning vara full av hårdgjorda ytor till parkeringsplatser samt vara schaktskadad av byggnation och sannolikt även rivning av hotellbyggnaderna. Markarbeten som har utplånat spåren av tidigare markutnyttjande."

"Wallin kulturlandskap och arkeologi bedömde att en eventuell arkeologisk förundersökning inte skulle ge några vetenskapliga resultat som motiverar kostnad och arbetsinsats."

"Arbetena kan sålunda genomföras utan föregående arkeologiska insatser. Länsstyrelsen erinrar dock om att ifall - mot förmodan - under mark dolda fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) likväl skulle framkomma i samband med markarbetena, skall dessa i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m m omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underlättas."



De rivna Turabygget och nuvarande parkering, asfalterad körslinga och gångvägar i grått, samt heldragen linje för planerad förskola.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har på uppdrag av stadsarkitekt Gertrud Richter, upprättats av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB.

Illustration och plangestaltning för bostadsbebyggelsen är gjord av Karin Petterssons Arkitektbyrå AB, genom Maria Persson. Gestaltningen av utemiljön och detaljplanehandlingarna är gjorda av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB, genom Linda Larsson.

Arbetet har bedrivits i samarbete med Örkelljunga kommun.

Berörda förvaltningar och myndigheter har kontaktats under arbetets gång.

Örkelljunga, 2010-11-22

Gertrud Richter
stadsarkitekt

Kerstin Torseke Hulthén
planarkitekt