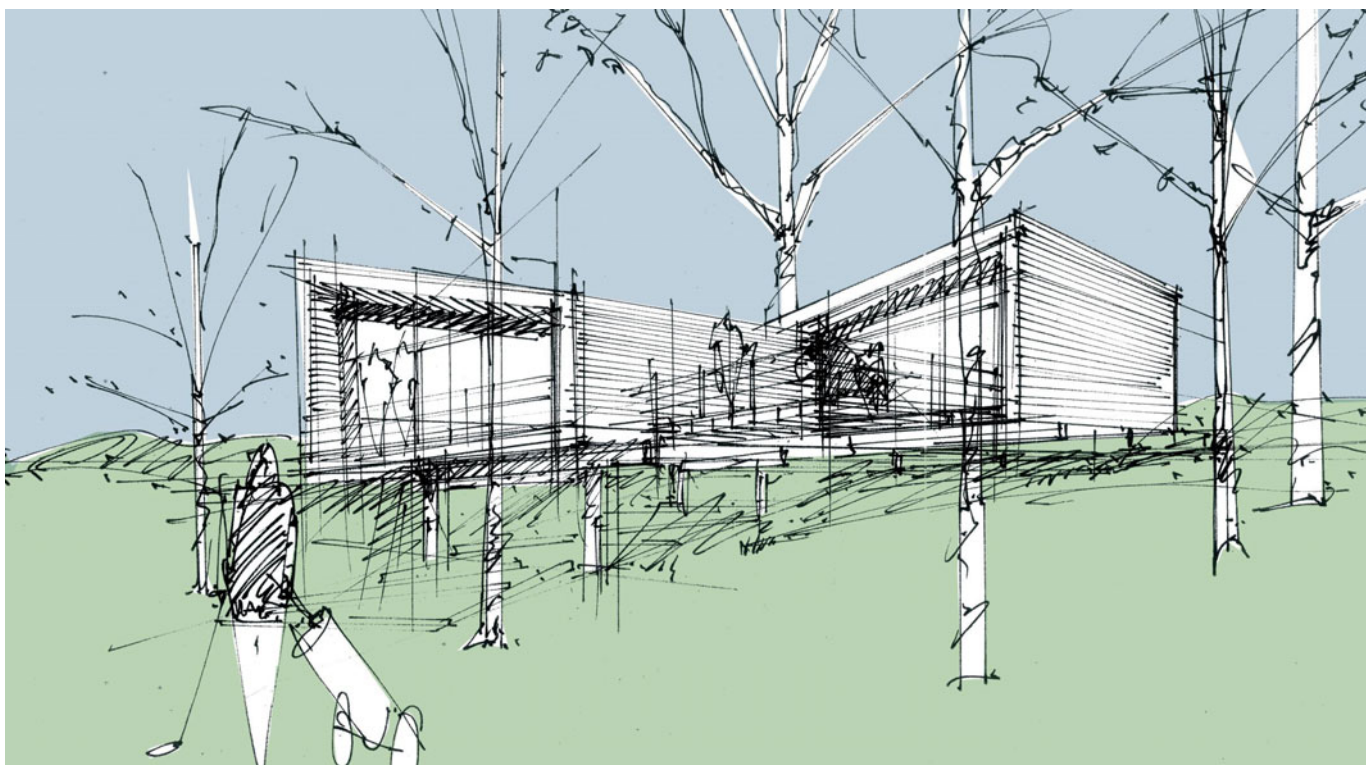




Detaljplan för
ÅKARP 1:21 m.fl.
Örkelljunga kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2011-10-24
REVIDERAD 2012-02-01



Tengbomgruppen AB
Humlegatan 4C
211 27 Malmö
Tel: +46 40 641 31 00
Fax: +46 40 641 93 50

PLANHANDLINGAR

- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER - av Tengbomgruppen AB
- ILLUSTRATIONSKARTA - av Tengbomgruppen AB
- GRUNDKARTA - av mark & landskap AB
- PLANBESKRIVNING - av Tengbomgruppen AB
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING - av Tengbomgruppen AB
- FASTIGHETSFÖRTECKNING - av Lantmäteriet
- MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING med bilagor* - av WSP Environmental
- SKÖTSELPLAN för detaljplan del av Åkarp 1:21*, av WSP Environmental daterad 2011-11-03
- KULTURLANDSKAPSINVENTERING* - av Wallin kulturlandskap och arkeologi

BAKGRUND

Fastighetsägaren har till Samhällsbyggnadsenheten inkommit med ansökan om att utvidga den redan etablerade Woodlands Country Club, Eket, Örkelljunga kommun (Detaljplan för del av Åkarp 1:20), med ytterligare bostäder samt golfhå. En plan-ansökan lämnades till Samhällsbyggnadsnämnden 2011-04-15. Ansökan beviljades 2011-05-04 och Samhällsbyggnadsenheten fick i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG OCH MÅLSÄTTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett 40-tal enbostadshus för fritids- och permanentboende samt att nyetablera tre golfhå inom Woodlands Country Club,

Målsättningen är att bidra till en utveckling av området genom att:

- ta vara på och "använda" de natur- och kulturvärden som finns omkring Eket och Rya.
- skapa ytterligare förutsättningar för turism, fritids- och permanentboende.
- skapa fler arbetstillfällen.
- förstärka det som redan är etablerat i trakten, d v s Örkelljunga golfklubb samt Woodlands Country Club, Ingeborrarp.
- utveckla Woodlands Country Club.

PLANFÖRFARANDE

Planen hanteras med normalt planförfarande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Föreslagna förändringar bedöms vara förenliga med 3, 4 och 5 kap. MB.

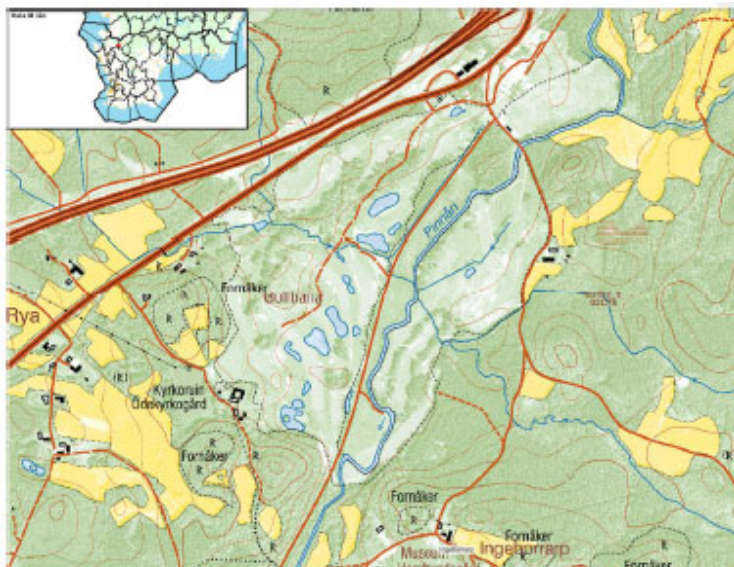
BEHOVSBEDÖMNING

Enligt Plan- och bygglagen PBL kap 5 samt Miljöbalken (MB) kap 6 skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en miljökonsekvensbedömning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Enligt behovsbedömningen (se MKB) kan det inte uteslutas att genomförandet av planen kan medföra miljöpåverkan. Detta beror bl.a. på att det inom, eller i nära angränsning till, planområdet finns naturområden som utpekats i Örkelljunga kommuns naturvårdsprogram som särskilt värdefulla. Dessa områden innehåller forn-/kulturlämningar samt strandskydd längs delar av Pinnån, som rinner genom området. Av denna anledning motiveras en utredning i form av en MKB.

* Finns att tillgå hos Samhällsbyggnadsnämnden

PLANDATA



Woodlands Country Clubs lokalisering. Källa: Sveriges länskartor 2011



Översikt visande planerad verksamhet vid Woodlands Country Club. Ungefärlig omfattning av detaljplaneområdet inom röd markering.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Örkelljunga kommun söder om samhället Eket, cirka 10 km sydväst om tätorten Örkelljunga. Området innefattar delar Woodlands Country Club, se bilder ovan.

Areal

Området har en areal om cirka 77 ha.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare för f d Banvallen är Örkelljunga kommun. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbeteckning

Fastigheten benämns som Åkarp 1:21 m.fl.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och förordnanden

I Örkelljunga kommuns översiktsplan från 2007 redovisas befintliga och allmänna intressen i och kring detaljplaneområdet. I denna pekades området ut för utvidgning av Woodlands Country Club med fritidshusbebyggelse.

I ÖP:n omnämns även höga natur- och kulturvärden i och kring området. Enligt Naturvårdsplan för Örkelljunga kommun, upprättad april 1998, är planområdet med omgivningarna betecknat som värdefullt naturområde.

Strandskyddsdispens för Pinnån erhöles 1994. Dock upphörde denna i området mellan Pinnån och den gamla järnvägen/banvallen två år senare.

Planområdet berörs inte av några riksintressen för naturvård/kulturvård/friluftsliv, djur- och växtskyddsområden, nationalparker, naturreservat eller Natura-2000-områden inom 1 km från aktuellt detaljplaneområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området som helhet föreligger "Områdesbestämmelser för Rya 4:2 m.fl. samt Ingeborrarp 1:1 m.fl., Örkelljunga kommun, Kristianstad län", upprättade i mars 1989. Bestämmelserna ger stöd och reservation för en framtida golfbana i kombination med att delar av området skall vara tillgängligt för Europavandringsleden, som löper mellan Hallandsåsen och Söderåsen. Även stränderna längs Pinnån skall vara tillgängliga för det rörliga friluftslivet.

Bestämmelserna anger vidare att äldre vägar, hägnader och gränsmarkeringar samt objekt av särskilt kultur- och naturvärde skall skyddas, att nödvändiga byggnader för golfsportens bedrivande får uppföras efter bygglovsprövning samt att landskapsförändrande åtgärder i form av fällningar eller schaktningar av lövträdsbestånd ej får göras.

Bestämmelserna omfattar även skydd och bevarande av äldre vägar, hägnader och gränsmarkeringar samt området kring Rya kyrkoruin. Ny bebyggelse nödvändig för golfsportens bedrivande får uppföras efter sedvanlig bygglovsprövning.

Större schaktningar eller fällande av stora lövskogspartier medges ej.

I öster gränsar området till detaljplanelagd mark, Detaljplan för del av Åkarp 1:20, Örkelljunga kommun, Skåne, som antogs 2006-01-16.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har i flera olika sammanhang och i beslut uttryckt sitt stöd för projektet samt att dess genomförande inte utgör ett hinder för kommunens framtida utveckling.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- *Mark och vegetation*

Området i sin helhet består av ett småkuperat landskap med mindre öppna odlings- samt betes- och ängsmarker, insprängda mellan lövdungar innehållande bl.a. äldre växtarter.



Ortofoto med ungefärlig plangräns.

I kommunens naturvårdsplan (Naturvårdsplan, Örkelljunga kommun) och Naturvårdsprogram (Tillägg till ÖP 07, -tema naturvårdsprogram i odlingslandskapet, Örkelljunga kommun) samt i MKB:ns naturvärdesbedömning, finns en mer utförlig beskrivning av planområdet med omnejd. I planen finns även anvisningar för hur området skall underhållas och utvecklas. Bl.a. är målsättningen att den öppna kulturmarken upprätthålls och att granskog på sikt ersättas med lövskog samt att skogsbruket naturvårdsanpassas. Vidare omnämns behov av skydd för Ingeborrarsområdets naturmiljö.

Marken ska skötas i enlighet med Skötselplan för detaljplan del av Åkarp 1:21, upprättad av WSP Environmental daterad 2011-11-03.

Nordost om samt i det aktuella planområdet ligger Woodlands Country Club. Golfanläggningen har planerats och anlagts noggrant efter den befintliga miljöns förutsättningar. Detta innebär att hus varsamt placerats på mest lämpliga plats i terrängen och golfhål anlagts i de öppna markområdena. Planförslaget innebär en utbyggnad av Woodlands Country Club efter samma villkor som tidigare.

- *Sjöar och vattendrag*

Genom området, i nordost-sydvästlig riktning, rinner Pinnån. Förutom denna finns ett flertal dammar och bäckar inom planområdet. Bebyggelse och golfbana är planerade utifrån dammar, bäckarnas och åns belägenhet i syfte att dessa skall förbli opåverkade. Inga nya dammar planeras.

I ÖP07 rekommenderas att ett underlag som beskriver den lokala översvämningsrisken utarbetas vid detaljplanläggning i närheten av sjöar och vattendrag. Vidare föreslås att ny bebyggelse i dessa lägen placeras minst 2 meter över vattennivån, detta för att skapa trygghet inför möjlig framtida översvämnning. Eftersom alla hus i planförslaget placerats minst 2 meter över Pinnån samt står på pelare har ytterligare utredning inte bedömts nödvändig.

- *Geotekniska förhållanden*

Ny bebyggelse placeras på de platser där markbeskaffenheten bedöms vara lämplig. Exploatören ansvarar för att erforderliga markundersökningar genomförs innan byggande av hus och nyetablering av golfhål påbörjas. Undersökningen krävs för att exakta lägen skall kunna fastställas. Husen placeras på pelare vilket innebär att grundläggning kommer att ske genom pålning.

- *Markradon*

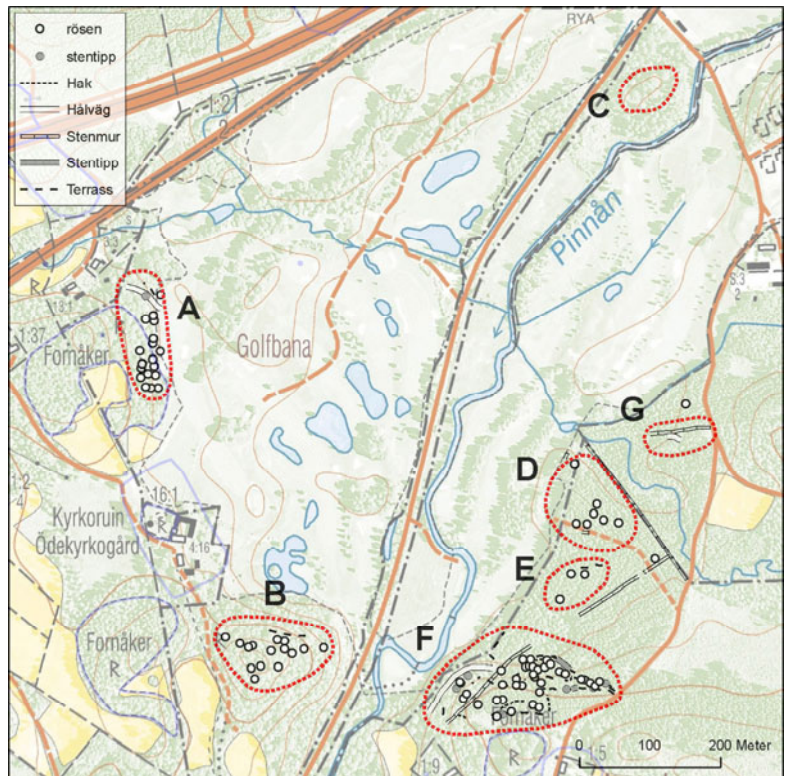
Där byggnad ska stå på pelare och är fri från markkontakt bedöms behovet av en undersökning inte som nödvändig. I det fallet en byggnad grundläggs direkt på mark ska markradon undersökas.

- *Fornlämningar*

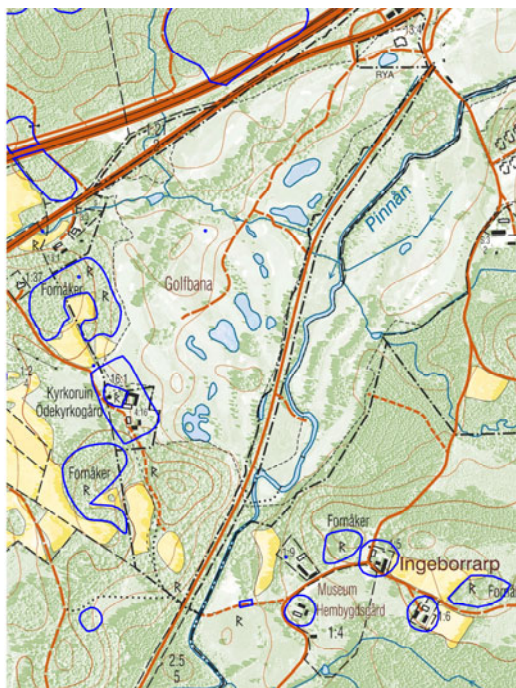
Enligt Skogsvårdsstyrelsens "Skogens Pärlor", 2011-04-06 finns det fornlämningar och naturvärden inom och i utkanten av projektområdet. Bland dessa kan nämnas Rya kyrkoruin med bytomt, fornåkrar, röjningsrösen, särskilda skogslundar och trädbestånd, gränsmarkeringar, gravrösen samt Ingaborrarpsgård med bytomt. Den sistnämnda är även klassat som byggnadsminne av Länsstyrelsen. En utförligare beskrivning av fornminnena och kulturlandskapet finns i Kulturlandskapsinventering 2011, Utbyggnad av Woodlands Country Club, Rya socken, Örkellunga kommun, Skåne.

Fornlämningar är skyddad enligt kulturminneslagens 2 kap och att markingrepp eller markförändrande åtgärder inom eller invid fornlämningarna kräver särskilt tillstånd enligt kulturminneslagen (KML).

Enstaka lägen som i planen förslås att bebyggas berör fornlämningsområden. En arkeologisk utredning ska genomföras inom de områden som benämns D i Kulturlandskapsinventeringen innan anläggnings- och byggnadsarbetena påbörjas.



Kulturlämningsområden från Kulturlandskapsinventeringen rapport 2011:14.



Kända Kulturlämningar från FMIS, Kulturlandskapsinventeringen rapport 2011:14



Värdefulla naturområden och kulturlämningar.
Källa: Skogsstyrelsen 2011-04-06.

Vissa av fornminnen är av nationell betydelse och kommunen har, enligt ÖP07, för avsikt att knyta samman dessa samt övriga kultur- och fornminnesområden med lokalsamhället Ekets omgivningar genom ett så kallat upplevelsestråk för allmänheten. Detta stråk är en del av vandringsstråket som löper längs den gamla banvallen, se vidare under *Rörligt friluftsliv*.

Påträffas ytterligare fornlämningar i samband med markarbeten, skall Länsstyrelsen omedelbart underrättas och arbetena avbrytas.

- Jordbruk

Inom området finns inga större jordbruksarealer eller områden för djurhållning.

Rörligt friluftsliv

Örkellunga är en kommun med ett mycket stort utbud av vackra naturområden som inbjuder till ett rikt och rörligt friluftsliv.

I detta avseende är detaljplanens område inte unikt. (se kommunens Naturvårdsplan och Naturvårdsprogram).

Huvudaktiviteten inom området är golf. Vandring förekommer även längs etablerade vandringsstråk, Europavandringsleden, längs den gamla banvallen samt längs den gamla kyrkovägen som leder fram till kyrkoruinen.

Ett planförverkligande skall inte påverka tillgängligheten till området kring Pinnån. Idag finns hinder i form av väl uppvuxen grönska.

Intentionerna är att området även fortsättningsvis vara en plats för ett rörligt och tillgängligt friluftsliv. Woodlands Country Club skall inte brukas för enbart golfspel utan även för rekreation i största allmänhet. Idag arrangeras bl.a. orienteringar, aktiviteter för barn samt fisketävlingar av Woodlands Country Club. Avsikten är att dessa och liknande aktiviteter även skall utövas i det aktuella planområdet.

Landskapsbild

Det karaktäristiska landskapet med varierad öppenhet där hus varsamt passas in bland skogsdungar och på slänter bibehålls.

Bebyggelse

Planen innehåller cirka 40 enbostadshus för fritids- och permanentboende. Bebyggelsen är uppdelad i grupper, "enklaver", som placeras på landskapets högst belägna punkter. Inom grupperna ställs husen på plats genom noggrann inpassning i lövskogen. På så sätt kan det småskaliga kulturlandskapets karaktär, med sin variation av öppenhet och slutenhet, bibehållas.

Likt den första delen av Woodlands kommer stor vikt läggas vid gestaltningen av husen och dess placering. Två olika hustyper planeras, ett större och ett mindre. För de båda gäller lätta byggnader av trä med stora glaspartier placerade på pelare. Husen "svävar" därmed fritt utan markkontakt. Husen kommer att ha stora likheter med de som tidigare uppförts inom Woodlands Country Club (se bilder nedan), viss variation planeras dock bl.a. avseende storleken. Husen är ritade av samma arkitektkontor, Henning Larsens Tegenstue.



Woodlands Country Club - 2009

Golfbana

Befintlig 27-hålsbana, belägen inom området samt öster om planområdet, föreslås utvidgas med tre hål. Dessa tre kommer att placeras öster om området kring Pinnån. Golfbanan är ritad av arkitekt Donald Steel som även håller i aktuella förändringar.

Idén med en utveckling av befintlig countryclub är att bygga vidare på ett mycket lyckat koncept där golfbanan och klubbens bostäder integreras och förlägges nära varandra. Detta innebär risker avseende "felslagna golfbollar". Hänsyn har tagits till detta vid planeringen av husgrupperna samt placering av golfhål. Även andra åtgärder kan vidtas för att minimera riskerna (se Genomförandebeskrivningen).

Trafik och parkering

Området trafikförsörjs genom flera mindre vägar vid vilka bebyggelsen grupperas. Vägarna föreslås få en enkel standard - grusbeläggning, liten vägbredd - och inpassas väl i terrängen med hänsyn till landskapsbilden. Samråd skall ske med Räddningstjänst för att säkerställa erforderlig tillgänglighet vid nödsituationer. Vägarna ges liknande utformning de inom övriga delar av Woodlands Country Club.

Parkeringsplatser föreslås förläggas intill vägen vid resp. hus.

De nya vägarna förbinds med det befintliga småskaliga landsbygdsvägnätet vidare till det allmänna vägnätet och ger på så sätt en bra förbindelsestruktur även för gång- och cykeltrafiken.

För kollektivtrafiken, SkåneExpressen, finns hållplatser i samhället Eket, ca 2 km nordväst om planområdet.

Service och skola

Inom planområdet erbjuds viss service på golfklubben samt på Ingeborrarpsgårds vårdshus. I Eket, beläget ca 1,5 km från planområdet och närmaste tätort, finns ett basutbud av kommersiell och offentlig service i form av bl.a. livsmedel, apotek och skola. Den sistnämnda erbjuder verksamhet från förskola till åk 5 och har enligt uppgift kapacitet att öka elevantalet. Mellan Woodlands och Eket finns inga kollektiva bussförbindelser. I ÖP 07 nämns Woodlands Country Club som en god förutsättning för ytterligare nyetableringar inom service- och besöksnäringen.

Störningar

En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen för del av Åkarp 1:20. I utredningen föreslogs ett bullerskydd med tre olika alternativ som avgränsning mot väg E4. Utredningen har uppdaterats till aktuell plan avseende kartmaterialet och bifogas MKB:n.

I två av de tre alternativen föreslogs en förlängning av skyddet för att begränsa bullret. Denna förlängning löper förbi en del av det aktuella planområdet. Den uppdaterade utredningen visar på att en förlängning av skyddet inte är nödvändigt för att erhålla gällande riktvärden för utomhusbuller. Det innebär också att riktvärdena för buller inomhus även kommer att uppnås.

Risk

All bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods bör följa det av Länsstyrelsen framtagna dokumentet "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering". Då E4:an är en farligt godsled berörs planområdet av dessa riktlinjer. Detta innebär ett avståndskrav om 70 meter till bebyggelse och fritidsanläggning. Hus i planförslaget som ligger närmast vägen finns på ett avstånd av ca 100 meter.

Bebyggelsegrupperna har planerats utifrån risker med "felslagna" golfbollar, se vidare Genomförandebeskrivning.

Teknisk försörjning

- *Ledningsreservat*

Genom området, i den gamla banvallen, löper ett ledningsstråk samt ett ledningsreservat. Ledningsstråket innehåller kablar för el och ledningar för spillvatten. I framtiden planeras reservatet användas för va-ledningar. Reservatet berörs ej av planförslaget och bibehålls intakt. Övriga befintliga ledningsstråk har erhållit u-områden och l-områden i plankartan.

- *Vatten och avlopp*

Området avses anslutas till kommunalt vatten och avlopp via golfbanans befintliga system. Allt regnvatten tas omhand lokalt. Regnvattnet infiltreras ner i marken resten söker sig via ytvärning till rännilar som går till områdets bäckar och dammar.

- *El*

Området, husen och golfbanan försörjs av en ny/ flera nya transformatorstation/er. Det är viktigt att stationerna placeras och utformas med omsorg och hänsyn till natur och landskapsbild samt mer än 2 meter ovan Pinnåns vattennivå. Angående el-säkerhet se vidare Genomförandebeskrivning.

Sophämtning

Avfallshanteringen kommer att ske som idag där Närab endast hämtar avfall på en samlingspunkt i området. Denna samlingspunkt har full tillgänglighet och framkomlighet för sophämtningens fordon.

KONSEKVENSER Rörligt friluftsliv

Någon betydande negativ påverkan på friluftslivet förväntas inte uppstå till följd av detaljplanen. Vandringsstråken förblir orörda och tillgängligheten till marken förblir enligt dagens med undantag från de platser där nya husgrupper placeras. Nya vägar som anläggs i syfte att förbinda husgrupperna med befintligt vägnät ger förbättrad tillgänglighet för gång- och cykeltrafiken i området.

Landskapsbild

Den omväxlande landskapsbilden med mindre skogspartier och småkuperad terräng bibehålls. En del av området kommer att bli öppnare och mer likt landskapet som det var på 1800-talet i och med planerad avverkning av det större granskogspartiet.

Kulturmiljö

Kulturlandskapsinventeringen föreslår att en arkeologisk utredning genomförs i område C som är ett bra boplatsläge samt i norra delen av område D. inom övriga ytor föreslås möjliga lägen för bebyggelse och golfbanor utarbetas i samarbete med Länsstyrelsen. Landskapsvärdet kan enligt Kulturlandskapsinventeringen öka och de äldre kulturelementen kan synliggöras om informationsinsatser genomförs. Alternativet till planerad verksamhet är fortsatt skogsbruk.

Tillgänglighet och attraktivitet

Woodlands Country Club har inneburit ökad attraktionskraft för kommunen och tanken med planförslaget är att den skall öka ytterligare och invånarna bli fler. Detta stämmer väl med intentionerna i kommunens ÖP: "Kommunen skall verka för att all ny bebyggelse skall anpassas till de specifika platsens förutsättningar t.ex. landskapsbilden, topografin och kultur-miljön. Om ställningstagandena genomförs kommer kommunens image, identitet och attraktionskraft förbättras".

Miljö kvalitetsnormer

Påverkan på luft och vatten bedöms vara liten och medför ej någon betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsmål

I MKB:n har de miljö kvalitetsmål som berörs av aktuell plan redovisats. Enligt denna undersökning kommer målen inte att överskridas i och med en utbyggnad av Woodlands.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Golfbanearkitekt, Donald Steel.

Malmö 2011-10-24

Samhällsbyggnadsenheten Örskelljunga kommun

Miklos Hathazi

Samhällsbyggnadschef

Johanna Perlau

stadsarkitekt

Tengbomgruppen AB

Christer Blomqvist

arkitekt SAR/MSA

Tora Broberg

planeringsarkitekt

Revideringar:

Efter utställning har följande ändringar skett:

- Justering av byggrätt vid Ryabäcken.
- Fornlämningsområden är införda på plankartan
- Förtydligade i planbeskrivningen gällande fornlämningsområdena.
- Nytt naturområde är infört på plankartan.
- Administrativ bestämmelse att marklov krävs för fällning av träd är infört på plankartan.
- Byggnadsteknik gällande grundläggning är infört på plankartan.
- Förtydligande gällande transformationstationer har gjorts på plankartan
- Samt mindre redaktionella ändringar i handlingarna.