

Detaljplan för fastigheten

Milstolpen 2

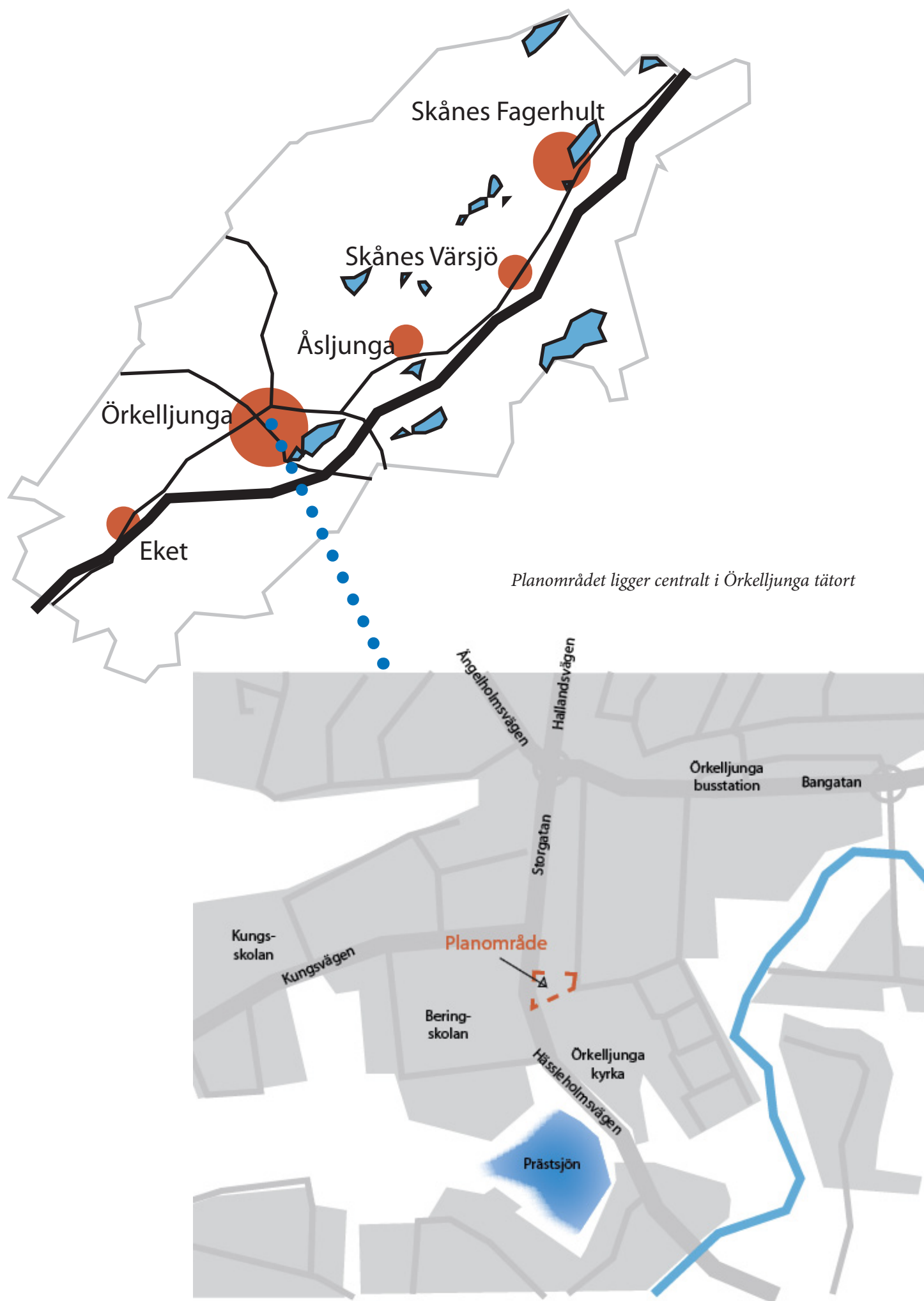
Örkelljunga,
Örkelljunga kommun, Skåne län
Planbeskrivning

Antagande

2014-08-25



ÖRKELLJUNGA
KOMMUN



Innehållsförteckning

Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Föreninghet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	4
Plandata	4
Lägesbestämning och areal	4
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Kommunala beslut i övrigt	6
Behovsbedömning av miljöbedömning	6
Miljökvalitetsnormer	6
Slutsats	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Natur	7
Bebyggelseområden	8
Gator och trafik	10
Störningar	10
Teknisk försörjning	10
Administrativa frågor	10
Planens genomförande	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	11
Tekniska frågor	11
Medverkande tjänstemän	11

Handlingar

Planhandlingarna består av följande:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1 000 samt illustrationer
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- särskilt utlåtande

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- geoteknisk undersökning, inklusive radonmätning, WSP Sverige AB, 2014-03-31
- trafikmätning, Örkelljunga kommun, Sierzega 2014-02-03 – 2014-02-10
- bullerberäkning, Tyréns AB, 2014-03-21

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av centrala Örkelljunga genom ny bebyggelse för bostäder och handel på fastigheten Milstolpen 2. I samband med planläggningen säkras även en allmänt använd gång- och cykelväg som allmän platsmark, samt sätts en varsamhetsbestämmelse på den befintliga byggnaden på fastigheten.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande och förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden tredje kvartalet 2014.



Planprocessen, enkelt förfarande

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Avvägningen mot 3, 4 och 5 kap Miljöbalken är gjord i ÖP 07, se nedan under rubriken "Tidigare ställningstagande; Översiktsplan".

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Se nedan under rubriken "Behovsbedömning av miljöbedömning; Miljökvalitetsnormer".

Riksintressen

Planområdet omfattar inget riksintresse.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Milstolpen 2, som ligger centralt i Örkelljunga tätort. I söder gränsar fastigheten till gamla kyrkogården, som omger Örkelljunga kyrka, i väster angränsar Hässleholmsvägen, Beringskolan och gamla Örkelljunga gästgivaregård, i norr angränsar en byggnad med lägenheter och i öster angränsar Bäckgatan. Planområdet är 2170 kvadratmeter stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Milstolpen 2 ägs av Mennea aktiebolag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Örkelljunga kommun, ÖP 07, är området utpekad som område för förtätning och framtida tätortsutbyggnad. Kommunens ställningstagande för den fortsatta mark- och vattenanvändningen överensstämmer därmed med detaljplanens syfte.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare genom detaljplanen Ö40 från 1979 (se nedan). Detaljplanen Ö40 anger bestämmelsen BH – bostäder och handel, samt anger antal våningar till två (II). I övrigt anges prickmark – mark som inte får bebyggas på största delen av fastigheten. Längst i söder är en del av fastigheten planlagd som Allmän plats; park eller plantering. Den allmänna platsen, som används som gång- och cykelväg, ligger inom fastigheten Milstolpen 2 och ägs således inte av kommunen i dagsläget.



Utsnitt ur detaljplanen Ö40.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked 2013-05-27 § 69. Planförslaget har varit på samråd 2014-05-12 - 2014-06-09.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §, med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

Miljö kvalitetsnormer

I dag finns fyra förordningar om miljö kvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

Luftföroreningar

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. I de luftkvalitetsmätningar som har genomförts i Örkellunga 2006/2007 låg alla uppmätta värden klart under miljö kvalitetsnormerna. Luftkvaliteten bedöms inte nämnvärt påverkas negativt av planförslaget och miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vattenförekomst

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattnet; "Pinnån-Eket". Vattenstatusen bedöms som kvantitativt och kvalitativt god (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

Fisk- och musselvatten

Det finns inga fisk- och musselvatten inom planområdet.

Omgivningsbuller

I förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Örkellunga kommun har knappt 10 000 invånare.

Slutsats

Konsekvenserna av planen förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har stora höjdskillnader och sluttar kraftigt från väster åt öster. Höjden vid Hässleholmsvägen i väster är 76,5 meter över havet, medan den vid Bäckgatan i öster är 66,5 meter över havet. Vegetationen i planområdet utgörs av trädgårdsväxter, eftersom det har ingått i en traditionell villaträdgård. Det finns några fruktträd, ett rhododendronbuskage, samt en idegranshäck. Planförslaget innebär att det ges möjlighet att bebygga den lägre belägna delen av fastigheten, som idag till största del utgörs av gräsbevuxen mark.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP Sverige AB under mars månad 2014. Ur geoteknisk synvinkel bedöms planområdet som lämpligt att bebygga med planerad byggnation. Byggnaderna bedöms kunna

grundläggas utan grundförstärkning. Endast källarlösa hus medges, eftersom byggnation av källare skulle innebära risk för skred och ras.

Markradon

Uppmätta värden i den geotekniska undersökningen ger radonhalter i jordluften på 7 kBq/m³. Värdet ligger inom gränsen för lågradonmark, där uppmätt värde är < 10 kBq/m³.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (2 kap 10 § Kulturmiljölagen).

Risk för skred och höga vattenstånd

Den geotekniska undersökningen visar att risk för skred och ras inte föreligger om källare inte tillåts. Grundvattennivån ligger ca 1,5 meter under markytan.



Planområdet sluttar från Hässleholmsvägen i väster till Bäckgatan i öster.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget möjliggör användningen B – bostäder i västra delen av planområdet och användningen BH – bostäder och handel i den östra delen. Förutom det befintliga bostadshuset som finns på fastigheten möjliggörs för nya bostäder, (eventuellt sju lägenheter, enligt initieraren till detaljplanläggningen), i östra delen av fastigheten.



Så här tänker sig initieraren till detaljplanläggningen att en ny byggnad inom planområdet till exempel kan se ut.

Offentlig och kommersiell service

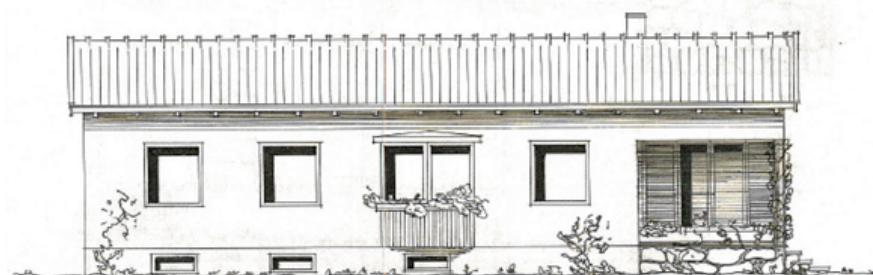
Planområdets behov av offentlig och kommersiell service kan lätt tillgodoses, med tanke på det centrala läget. Inom kort avstånd finns vårdcentral, apotek, skolor och mataffärer med mera.

Tillgänglighet

Byggnader inom planområdet ska utformas på ett sådant sätt att de blir tillgängliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den skarpa lutning som topografin medför innebär att gång- och cykelvägen inte kan användas av alla personer med nedsatt rörelseförmåga. Genom att förflytta sig utmed befintliga stråk i nord-sydlig riktning kan höjdskillnaden klaras bättre. Gång- och cykelstråket är dock en viktig koppling mellan målpunkter som skola, kyrka och församlingshem, samt bostäder och service på kvarteret Ejdern.

Byggnadskultur och gestaltning

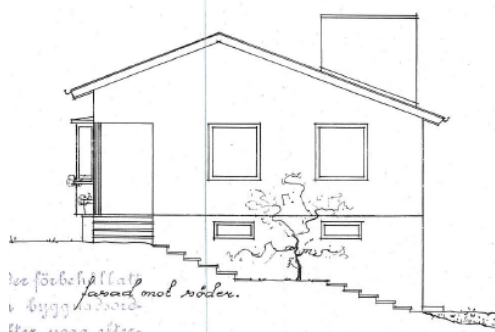
Den befintliga byggnaden på fastigheten är ett fint exempel på funkisarkitektur. Byggnaden är ritad av Charles Elmström år 1945, med vissa ändringar i bygglovet 1946, även de ritade av Charles Elmström. Byggnaden är typisk för sin tid. På grund av sin särart ges byggnaden en varsamhetsbestämmelse i den nya detaljplanen. Pågående och föreslagna markanvändning bedöms inte försvåras genom införande av k-bestämmelsen. Den är därför inte ersättningsgrundande. Bestämmelsen innebär att byggnadens särdrag och karaktär ska bevaras och beaktas vid underhåll, ändring och tillbyggnad. Byggnadens särart utgörs av det asymmetriska sadeltaket och de för sin tid typiska detaljerna, som till exempel burspråket i väster och den rejäla skorstenen.



fasad mot väster - gatan



fasad mot öster



*fasad mot väster
 fasad mot öster*



fasad mot norr

Charles Elmströms ritningar på det typiska funkishuset.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar två allmänna gator – Hässleholmsvägen i väster och Bäckgatan i öster. Den befintliga gång- och cykelvägen som knyter samman Hässleholmsvägen med Bäckgatan planläggs som Allmän plats; gång- och cykelväg.

Parkering, utfarter, varumottagning

Den befintliga byggnaden i planområdet har idag tillfart från Hässleholmsvägen och kommer att fortsätta att ha det. Den östra delen av planområdet har tillfart från Bäckgatan. Parkeringar ska lösas på kvartermark.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i centrala Örkelljunga och har omedelbar närhet till kollektivtrafiken. Strax utanför fastigheten finns busshållplatsen "Örkelljunga kyrkskolan" och det är inte heller långt till Örkelljunga busstation (mindre än 500 meter). Det är därmed enkelt att åka kollektivt till och från planområdet.

Störningar

En bullerutredning har utförts av Tyréns AB under arbetet med detaljplanen. Bullerutredningen visar på att samtliga rikvärden utomhus inom planområdet uppfylls och därmed lämpar sig platsen väl för ett nytt bostadshus. Även riktvärden för trafikbullernivå vid uteplats uppfylls vid valfri plats nära planerad byggnad. Boverkets grundkrav för trafikbuller inomhus uppfylls förutsatt att man väljer fönster och fönsterdörrar som uppfyller minst reduktionstal R_w 34 dB respektive R_w+C_{tr} 29 dB (vilket uppfylls till exempel med treglas isolerföns-

ter.) Yttervägg väljs med ett reduktionstal R_w 44 dB respektive R_w+C_{tr} 39 dB.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp.

Tele och bredband

Planområdet är möjligt att ansluta till tele, fiberoptik och bredband.

Värme

Befintlig byggnad är redan ansluten till fjärrvärme och det är möjligt att ansluta även den nya byggrätten.

El

E.on är eldistributör i planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Närabs renhållningsordning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Planarbetet har inte inletts med programskede, utan gått till samråd direkt, bland annat eftersom detaljplanen följer gällande översiktsplan.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av samhällsbyggnadsnämnden under tredje kvartalet 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag som detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Mellan kommunen och fastighetsägaren har det tecknats ett planavtal.

Det servitutavtal som kommunen idag har för cykelvägen inom planområdet kommer att bli överflödigt, eftersom cykelvägen föreslås bli kommunägd.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Den gång- och cykelväg som idag ligger på fastigheten Milstolpen 2 föreslås i och med denna detaljplan överföras till kommunal mark utan ersättning. Kommunen står för förrätningskostnaderna. Det är möjligt att dela resterande del av planområdet i två fastigheter längs den användningsgräns på plankartan som delar B från BH, men det är också möjligt att även fortsättningsvis behålla planområdets kvartersmark som en fastighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Örkellunga den 25 augusti 2014



Maria Månsson Brink
Planarkitekt

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören i enlighet med upprättat planavtal. Planavgift i bygglovsskedet kommer därför inte att krävas.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

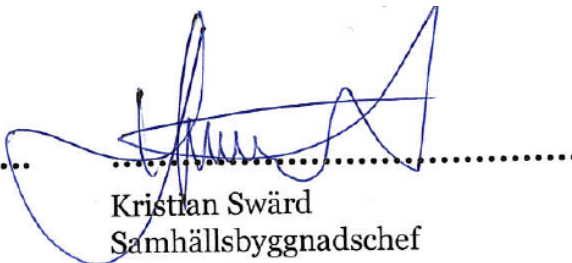
För framtagande av denna plan har följande tekniska utredningar genomförts:

- geoteknisk undersökning, inklusive radonmätning, WSP Sverige AB, 2014-03-31
- trafikmätning, Örkellunga kommun, Sierzega 2014-02-03 – 2014-02-10
- bullerberäkning, Tyréns AB, 2014-03-21

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av karttekniker Ulf Josefsson och planarkitekt Maria Månsson Brink på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Övriga medverkande tjänstemän har varit byggnadsinspektör Ingvar Persson, tidigare mark- och exploateringsingenjör Vanja Carlsson, mark- och exploateringsingenjör Fredrika Klevborn och samhällsbyggnadschef Kristian Swärd, samtliga från samhällsbyggnadsförvaltningen.



Kristian Swärd
Samhällsbyggnadschef

Information enligt personuppgiftslagen (PUL)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Källor: Lantmäteriet ansvarar för fastighetsförteckningen. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Samhällsbyggnadsnämnden, 286 80 Örkellunga.



Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen
Örskelljunga kommun

2014-08-25