

Detaljplan för fastigheten

Sällersås 1:51 mfl, "Nibe",

Skånes Fagerhult, Örskelljunga kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Antagandehandling

Februari 2015



**ÖRSKELLJUNGA
KOMMUN**

Innehållsförteckning

Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	4
Plandata	4
Lägesbestämning och areal	4
Markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Behovsbedömning av miljöbedömning	6
Miljö kvalitetsnormer	6
Slutsats	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Natur	6
Bebyggelseområden	9
Gator och trafik	9
Störningar	11
Teknisk försörjning	11
Administrativa frågor	12
Planens genomförande	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
Medverkande tjänstemän	13

Revidering 2015-01-22

Efter synpunkter från Lantmäterimyndigheten har texten under rubriken Fastighetsrättsliga frågor förbättrats.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

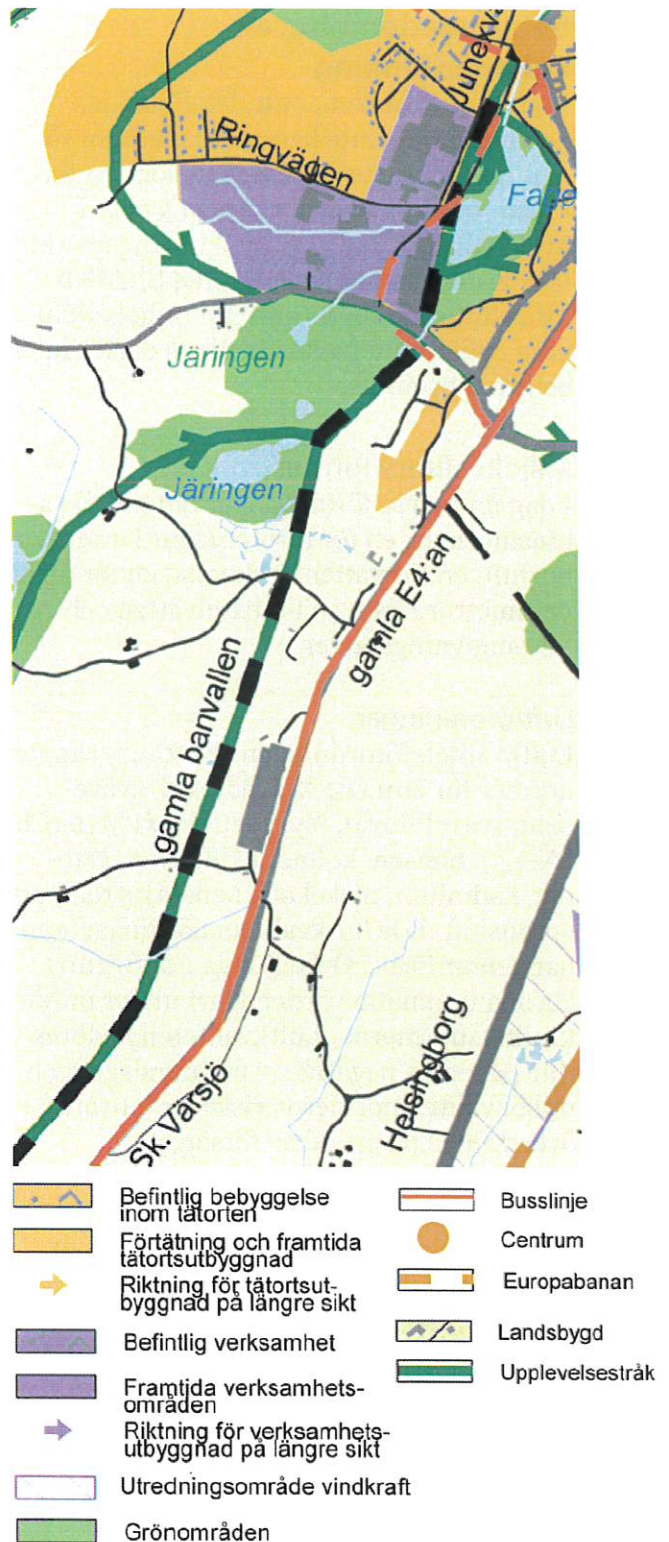
I gällande översiktsplan för Örskelljunga kommun, ÖP 07, är området utpekade som landsbygd, medan gamla banvallen är utpekade som upplevelsestråk och gamla E4:an (väg 1840) är utpekade som busslinje. Gamla banvallen fortsätter att vara upplevelsestråk och gamla E4:an fortsätter att vara busslinje, men område som är markerat för landsbygd kommer att tas i anspråk för verksamhetsområde. Kommunen anser i enlighet med lämnat planbesked, KS 2013-12-04 § 143, att det är av stor vikt att möjliggöra för verksamheten att finnas kvar på platsen, samt att möjliggöra för fler arbetstillfällen i den norra delen av kommunen. Tillgången på områden utpekade för landsbygd är stor i kommunen och aktuellt planområde anses lämpligt för användningen lager, med tanke på att marken ligger i anslutning till ett ianspråkstagat område, i anslutning till den gamla E4:an (väg 1840) och med mycket goda logistiska förutsättningar. I ÖP 07 är även ett ställningstagande att verksamheter som kräver stora utrymmen eller kräver skyddsavstånd ska lokaliseras i anslutning till motorvägen. Detaljplanen överensstämmer med detta ställningstagande.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked lämnades i kommunstyrelsen 2013-12-04 § 143, där beslut även fattades om att planarbetet skulle inledas. Beslut om att skicka ut planhandlingarna på samråd fattades i samhällsbyggnadsnämnden 2014-06-16. Granskningsbeslut fattades i samhällsbyggnadsnämnden 2014-12-08.

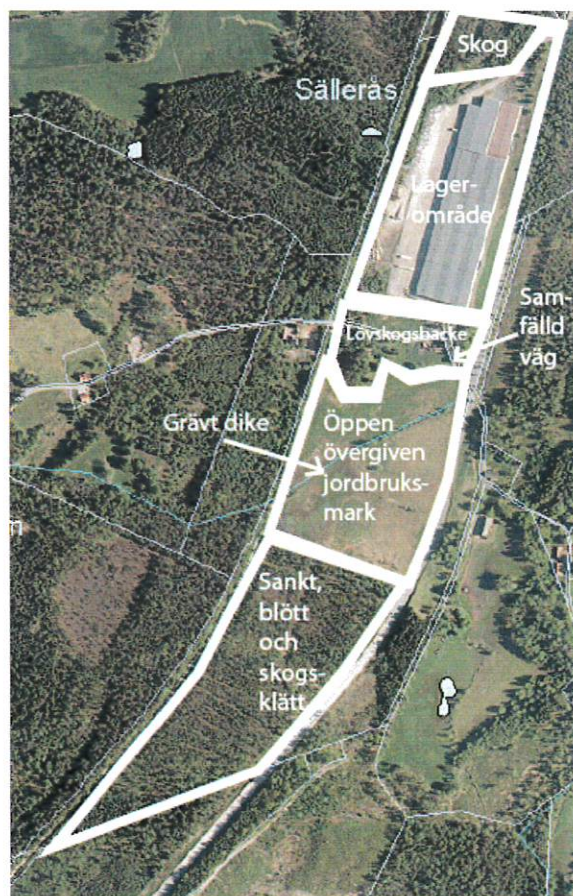


Utsnitt ur Översiktsplanen ÖP 07

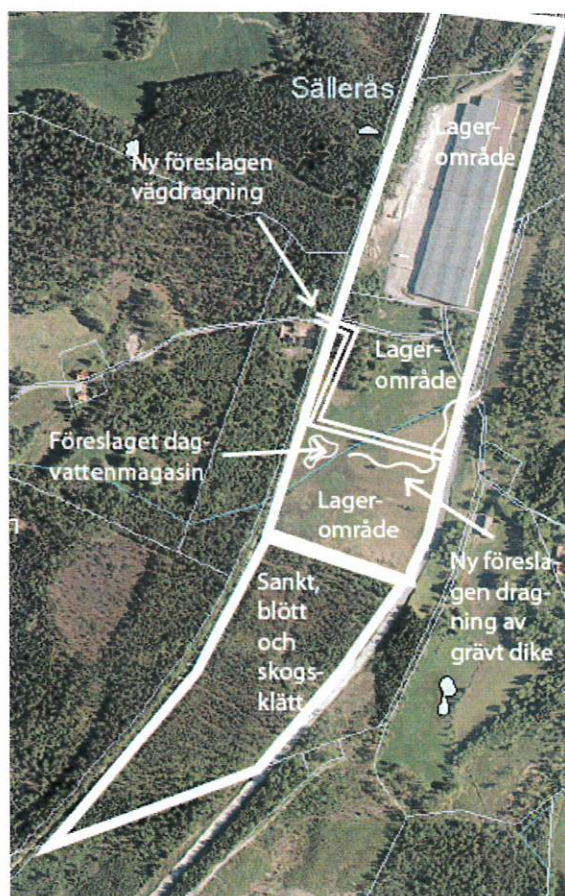
och över den del som är övergiven gräsbeklädd jordbruksmark. Det grävda diket kommer att grävas om och förläggas längre söderut inom planområdet, i likhet med den samfälliga vägen som också föreslås flyttas söderut. För flytt av dike krävs biotopskyddsdispens, som exploitören söker hos länsstyrelsen. Ett fördröjningsmagasin för dagvatten föreslås lokaliseras i västra kanten av planområdet (se plankartan eller den förklarande skissen nedan). Det sankt och skogsbeklädda området planläggs med en egenskapsbestämmelse "natur" och kommer därmed att förbli oförändrat.



Öppen övergiven jordbruksmark finns idag där detaljplanen möjliggör lagerverksamhet.



Beskrivning av planområdets naturförhållanden idag.



Beskrivning av planområdets naturförhållanden enligt planförslaget

Bebyggelseområden

Bostäder

På norra delen av fastigheten Stjärneholm 1:2 finns idag ett bostadshus som i och med planförslaget kommer att rivas. Detaljplanen kommer inte att medge uppförande av bostadshus inom planområdet.



Ett bostadshus inom planområdet kommer att rivas när detaljplanen genomförs.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen medger uppförande av lagerbyggnader till en byggnadshöjd av tolv meter och med en totalhöjd av 20 meter. Företags- och reklamskyltar ska hållas inom byggnadssiluett. Högst 40% av fastigheten får bebyggas.



De befintliga lagerlokalerna inom planområdet.

Tillgänglighet

Byggnader inom planområdet ska utformas på ett sådant sätt att de blir tillgängliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Utmed planområdets östra gräns löper den gamla E4:an (väg 1840) som är 12 meter bred med breda vägrenar och med hastighetsbegränsningen 90 km/h. Planen föreskriver 20 meter prickmark utmed gamla E4:an (väg 1840), där byggnader inte får uppföras.

I Örskelljunga kommun utgör den gamla banvallen ett mycket viktigt upplevelsestråk i form av en grusad gång- och cykelväg. Nästan längs hela kommunen, genom de flesta av byarna löper detta gång- och cykelstråk. Planområdet ligger i direkt anslutning till stråket. Detta innebär att det är enkelt att cykelpendla till planområdet.



Den gamla banvallen ger goda möjligheter till cykelpendling till och från planområdet.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer den enskilda vägen Stjärneholm S1 behöva flyttas. Stjärneholm S1 är en grusväg som löper från en punkt vid gamla E4:an (väg 1840) ungefär mittför planområdet, västerut till Stjärneholm och Stjärneholmsjön och sedan åt sydöst till Skinningeholm och ut till gamla E4:an (väg 1840) igen strax norr om Skånes Vårsjö. Ett dialogmöte har hållits med vägsamfällighetsföreningen den 7 maj 2014.

försumligt mer än Nibes ca 140 fordon/dygn - kanske ca 150 fordon/dygn (Nibes transporter+delägare i gemensamhetsanläggningen). Enligt trafikutredningen bedöms det inte finnas några kapacitetsproblem vid korsningspunkter. Ett separat vänstersvängfält på gamla E4:an bedöms inte krävas.

Samfälligheten Stjärneholm S1 föreslås i och med planförslaget att upphöra vid plangränsen i väster, för att över planområdet vara en väg med gemensamhetsanläggning.

Utmed gamla E4:an (väg 1840) finns i detaljplanen ett utfartsförbud som omöjliggör för fler utfarter än den idag befintliga i norr och den som i och med planförslaget uppstår, när den samfällda vägen flyttas söderut.

Kollektivtrafik

Gamla E4:an (väg 1840) trafikeras av SkåneExpressen 10 mellan Markaryd och Helsingborg, med ungefärligen avgång en gång per timme på vardagar. På helgen är turtätheten sämre. Närmsta hållplatser är Skånes Värsjö eller Skånes Fagerhult Boaltsvägen. Skolskjutsplats finns idag i den punkt den samfällda vägen möter gamla E4:an (väg 1840). I och med planförslaget föreslås hållplatsen att flyttas till det nya läget för den anslutande vägen, alternativt läggs denna hållplats till den gamla, om barn även öster om gamla E4:an (väg 1840) åker skolskjuts.

Störningar

För det bostadshus som närmst i väster angränsar planområdet föreskriver detaljplanen att en bullervall uppförs till en höjd av två meter. Bullervallen är illustrerad på plankartan. Enligt den bullerutredning som

Tyréns utfört i projektet uppfylls samtliga riktvärden för externt industribuller enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Detta gäller för dagens verksamhet och för framtida verksamhet efter utbyggnad.

Beräknade trafikbullernivåer från gamla E4:an (väg 1840) uppfyller riktvärdet för befintlig miljö enligt infrastrukturpropositionen. För bostadsbyggnad norr om planområdet (Sällersås 1:43), belägen mycket nära gamla E4:an (väg 1840), överskrids det långsiktiga målet för dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad med 2 dBA i nuläget och med ytterligare 3 dBA för trafikprognos 2035. För bostadshus belägna längre från gamla E4:an (väg 1840), till exempel Järingsholm 1:29 uppfylls det långsiktiga målet för dygnsekvivalent trafikbullernivå både i nuläget och för trafikprognos år 2035.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten, men kommunalt avlopp går inte att tillhandahålla. Idag har verksamheten ett avloppssystem med sluten tank. I takt med att detaljplanen genomförs kommer en ny infiltrationsanläggning att byggas för avloppet. På lång sikt kommer det att bli möjligt att ansluta planområdet till kommunalt avlopp.

Förekommande sand- och moränjordars genomsläpplighet är hög, men med hänsyn till de höga grundvattennivåerna inom området bedöms möjligheten till infiltration av dagvatten inom området som dålig. Dagvatten som alstras inom området ska enligt utförd dagvattenutredning fördröjas i dagvattenmagasin, så att flödet begränsas till 1,5 l/s ha. Dagvattenmagasinet ska förses

tören. Delägarna i Stjärneholm s1 föreslås ersättas för marköverföringen till Stjärneholm 1:2.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen är upprättad i enlighet med planavtal tecknat den 28 januari 2014. Detaljplanen har bekostats av Nibe AB. Planavgift i bygglovsskedet kommer inte att krävas, då detaljplanen finansierats genom planavtal.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning, Tyréns, 2014-05-19
- PM Geoteknik, Tyréns, 2014-05-19
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, 2014-05-19
- Bullerutredning, Tyréns, 2014-05-19
- Trafikutredning, Tyréns, 2014-05-19

Samhällsbyggnadsförvaltningen

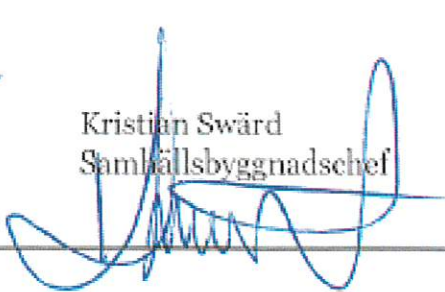
Örkellunga den 8 december 2014


Maria Månsson Brink
Stadsarkitekt

Medverkande tjänstemän

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

Övriga medverkande tjänstemän har varit byggnadsinspektör Ingvar Persson, GIS-ingenjör Dylan Selway, 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 planerande 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 50 Örkellunga.

Diarienummer PLAN 2013.4
Detaljplan för del av fastigheten
Sällersås 1:51 mfl, "Nibe"



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ulf Josefsson

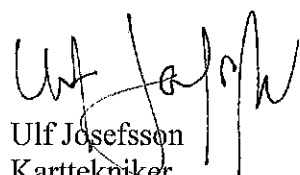
SÄLLERÅS 1:51 m fl, "Nibe"

Kommunfullmäktige beslöt den 27 april 2015 § 40, att anta detaljplan för Sällerås 1:51 m fl, "Nibe", Skånes Fagerhult, Örkelljunga kommun.

Länsstyrelsen beslöt den 26 maj 2015, enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen, att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte skulle ske.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen, har beslutet vunnit laga kraft 5 juni 2015.



Ulf Josefsson
Karttekniker

Kopia till

Länsstyrelsen i Skåne län, Samhällsbyggnadsenheten, 205 15 Malmö
Lantmäteriet, Box 1111 , 462 28 Vänersborg
Samhällsbyggnadsnämnden i Örkelljunga kommun